

Condominio, le regole del gioco

Il regolamento assembleare fissa dove finisce la nostra libertà e inizia il danno altrui



E' la legge del buon vivere, che va a integrarsi con quella del buon senso innata (magari non sempre) in ciascuno di noi. Il regolamento di condominio "arrotonda" la normativa generale del codice civile e disciplina la vita condominiale, l'utilizzo delle parti comuni, l'attività dell'amministratore e quella dell'assemblea. E' obbligatorio quando i condomini sono più di dieci, facoltativo se il numero è inferiore. A differenza del regolamento contrattuale, che viene approntato dal costruttore e inserito nei singoli atti di compravendita, quello assembleare contiene le norme relative all'uso delle parti comuni ma non può restringere il godimento della singola abitazione, perché questo violerebbe il diritto esclusivo di proprietà dei condomini sulla loro porzione di fabbricato.

"Il regolamento assembleare è un insieme di regole che disciplina l'utilizzo di beni e servizi comuni – spiega Roberta Odoardi, direttore generale dell'Associazione National-Europea Amministratori d'Immobili (www.anammi.it) – mentre quello contrattuale viene stipulato prima della vendita delle unità immobiliari e può intervenire anche sulle singole proprietà, ad esempio stabilendo quale deve essere la destinazione d'uso e vietando al loro interno lo svolgimento di determinate attività commerciali o professionali". In questo senso, quello assembleare è un regolamento più leggero e con minore forza vincolante.

Approvazione e modifiche. Mentre il regolamento contrattuale viene approvato implicitamente con la sottoscrizione dei singoli contratti di compravendita, quello assembleare deve ricevere il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti (metà + uno) che rappresentino almeno 500 millesimi. Stessa regola anche per le eventuali modifiche. Di norma, invece, per modificare le regole contrattuali è necessaria l'approvazione della totalità dei condomini e 1000 millesimi di proprietà. "Nel corso degli anni la giurisprudenza si è resa conto che questa rigidità era eccessivamente vincolante, perché raggiungere l'unanimità in condominio è quasi una chimera – riprende Odoardi – per cui si è stabilito che le norme comportamentali, anche se inserite in un regolamento contrattuale, possano essere modificate con la stessa maggioranza di quello assembleare".

Se non è vietato, è consentito? Quando un regolamento di condominio non prende in considerazione determinati aspetti della convivenza, scatta in automatico l'articolo 1102 del codice civile che stabilisce: "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto". Il principio generale è che non si deve creare pregiudizio (danno) agli altri. "In una normale convivenza – sottolinea Odoardi – è lecito tutto ciò che non disturba gli altri condomini. Laddove questo non venga rispettato, indipendentemente dalla presenza di una norma specifica all'interno del regolamento, ci si può tutelare in sede civile e adire l'autorità giudiziaria per salvaguardare i propri diritti". Pensiamo ad esempio ai tradizionali box auto che, oltre ai singoli spazi privati in cui alloggiare le vetture, prevedono delle aree comuni di manovra. "Difficilmente un regolamento di condominio proibisce il parcheggio in questi spazi comuni, per cui tanti condomini li utilizzano per soste temporanee che, seppure brevi, provocano problemi". Largo all'educazione.