

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico

Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 62943 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2021, posta in deliberazione all'udienza del 15 aprile 2026, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) e vertente

Tra

Parte_1 in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore, Dott. *Parte_2*, elettivamente domiciliata in Roma, Largo Colli Albani 4, presso lo Studio dell'Avv. Natale Perri, che la rappresenta e difende per procura in atti

ATTRICE

E

Controparte_1, in persona del rappresentante legale p.t., Amministratore in carica *CP_2* elettivamente domiciliato in Roma, Via della Balduina 63, presso lo Studio dell'Avv. Giuseppe Di Giorgi, che lo rappresenta e difende per procura in atti

CONVENUTO

Nonché

Sigg. *Controparte_3* , *Controparte_4* , *CP_5* *CP_6*
[...] e *Controparte_7* , elettivamente domiciliati in Roma, Via Virgilio 8, presso lo Studio dell'Avv. Luigi Parenti, che li rappresenta e difende per procura in atti

TERZI CHIAMATI

Nonché

Sigg. *Controparte_8* *Controparte_9* , *CP_10*
[...] , *Controparte_11* *CP_12* , *Controparte_13*
Controparte_14 *CP_15* , *CP_16* , *CP_17* , *[...]*
CP_18

TERZI CHIAMATI CONTUMACI

OGGETTO: Impugnativa di delibera assembleare

CONCLUSIONI

All'udienza del 15 aprile 2026, le parti concludevano riportandosi ai propri atti e alle proprie richieste.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la *Parte_1*
[...] esponeva che l'assemblea del *Controparte_1*
[...] aveva deliberato, al punto 4 dell'ordine del giorno, di abrogare integralmente l'art. 8 del Regolamento di Condominio.

Evidenziava l'illegittimità della decisione assunta, trattandosi di regolamento contrattuale registrato nel 2008, accettato da tutti i

condomini all'atto di acquisto delle singole unità immobiliari e potendo quindi lo stesso essere modificato solo all'unanimità.

Richiamava il contenuto dell'art. 8, in tema di "Pagamenti" e rilevava che lo stesso era stato già modificato con accordo delle parti in sede di mediazione, recepito da una deliberazione assembleare all'unanimità in data 26 ottobre 2017.

Concludeva richiedendo la declaratoria di illegittimità della delibera impugnata.

Si costituiva in giudizio il *Controparte_1*

[...] , che contestava le deduzioni attoree anche in riferimento alla natura contrattuale e vincolante dell'art. 8 del regolamento, da ritenersi in ogni caso illegittimo e nullo; evidenziava altresì la vessatorietà della clausola in questione e concludeva, previa richiesta di chiamata in causa di tutti i condomini, richiedendo il rigetto delle domande attrici, previa declaratoria, in subordine, di nullità, inopponibilità e vessatorietà dell'art. 8 del Regolamento di Condominio.

Autorizzata la richiesta chiamata in causa, si costituivano in giudizio i

Sigg. *Controparte_3* , *Controparte_4* , *CP_5* , *CP_6*

[...] e *Controparte_7* , che rilevavano la nullità del regolamento del 2008 in quanto mai approvato in sede assembleare; in ogni caso, deducevano l'illegittimità della clausola regolamentare oggetto di causa e concludevano richiedendo, in via principale e riconvenzionale, la dichiarazione di nullità del regolamento condominiale e, in subordine, dell'art. 8, nonché, in via subordinata, il rigetto della domanda attrice.

Non si costituivano i Sigg. *Controparte_8* [...]

CP_9 , *Controparte_10* , *Controparte_11* , *CP_12* ,

Controparte_13 , *Controparte_14* , *CP_15* , *CP_16*

[...] CP_17 CP_18 , nonostante rituale notifica dell'atto di chiamata.

La causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 15 aprile 2026, con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre in primo luogo dichiarare la contumacia dei Sigg. Sigg.

Controparte_8 Controparte_9 , Controparte_10 ,
Controparte_11 CP_12 Controparte_13 [...]
CP_14 CP_15 , CP_16 CP_17 [...]
CP_18 , che non si sono costituiti nonostante rituale notifica dell'atto di chiamata.

Ora, con l'atto introduttivo del presente giudizio parte attrice ha impugnato la delibera in data 11 marzo 2021, laddove, in riferimento al punto 4 dell'ordine del giorno, l'assemblea, a maggioranza, deliberava di abrogare integralmente l'art. 8 del Regolamento di Condominio; in particolare, l'attrice ha evidenziato la natura contrattuale del Regolamento, predisposto dalla medesima società quale originaria costruttrice del Condominio, registrato in data 15 ottobre 2008 e accettato da tutti i condomini alla sottoscrizione dell'atto di acquisto delle singole unità immobiliare, rilevando, pertanto, la possibilità di modifica dello stesso solo all'unanimità.

Sul punto occorre però evidenziare, come da documentazione in atti, che l'atto di acquisto delle unità immobiliari da parte dei terzi chiamati Sigg. CP_3 e CP_4 , nonché Sig.ra CP_7 , risultano stipulati in data 21 dicembre 2007 e 4 marzo 2008 e registrati, rispettivamente, in data 9 gennaio 2008 e 10 marzo 2008,

antecedentemente, quindi, al regolamento di Condominio richiamato dall'attrice e, per come dalla stessa parte dedotto, registrato in data 15 ottobre 2008.

Inoltre, ed in ogni caso, non appare rilevante che entrambi gli atti di acquisto richiamati, stipulati fra la società attrice e i Sigg. CP_3 e CP_4 e CP_7, risultino prevedere il mandato, conferito alla parte venditrice, di redigere e depositare il regolamento di condominio relativo al fabbricato, obbligandosi sin da ora ad accettarlo per sé e i propri aventi causa; sul punto, si deve infatti evidenziare, come da giurisprudenza della Suprema Corte, che la clausola con la quale gli acquirenti di un'unità immobiliare di un fabbricato assumono l'obbligo di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente incaricano il costruttore di predisporre non può valere quale approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte "per relationem" di ogni singolo atto, sicché quello predisposto dalla società costruttrice in forza del mandato ad essa conferita non è opponibile agli acquirenti (C.C. 3058/20).

A ciò consegue come non possa ritenersi opponibile ai detti acquirenti il regolamento condominiale richiamato da parte attrice, da considerarsi, quindi, dai chiamati in questione, non approvato.

Devono quindi essere condivise le deduzioni dei terzi chiamati, per come tempestivamente formulate, in ordine alla prospettata nullità del regolamento, non potendo lo stesso considerarsi approvato da tutti i condomini, né risultando specificamente contestata la censura,

avanzata dalla medesima parte, circa la mancata, successiva, approvazione del regolamento in sede assembleare, peraltro mai inserita in alcun ordine del giorno, né all'unanimità né a maggioranza.

In altri termini, ciò che rileva nella presente sede è la mancata approvazione ed accettazione, da parte di tutti i condomini, del regolamento predisposto dall'originario costruttore, non essendo lo stesso, per come chiarito, opponibile nei confronti dei condomini che hanno acquistato le proprie unità immobiliari in data antecedente alla formazione, e registrazione, del regolamento, e non risultando peraltro che i detti condomini vi abbiano prestato successivamente adesione o lo abbiano accettato.

Nel caso di specie, i terzi chiamati costituiti hanno richiesto, in via riconvenzionale, per come emergente dalle conclusioni formulate, la declaratoria di nullità del regolamento di condominio e ciò proprio in conseguenza, per come tempestivamente dedotto dalla medesima parte, della mancata approvazione all'unanimità dello stesso, non vincolante, si ripete, come da citata giurisprudenza della Suprema Corte, per quei condomini che avevano acquistato il proprio immobile in data antecedente alla formazione del regolamento, nonostante la clausola riguardante l'accettazione dello stesso prima della sua redazione e del successivo deposito, e che ne non vi avevano in ogni caso prestato successivamente adesione.

Per come chiarito dalla Suprema Corte, infatti, il regolamento condominiale contrattuale è tale in quanto predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettato con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottato in assemblea col consenso unanime di tutti i condomini (in questo senso, C.C. 20297/25).

Né, in quest'ottica, appare rilevante la modifica dell'art. 8 del regolamento raggiunta all'esito del procedimento di mediazione svolto fra la società attrice e il Condominio e successivamente recepita in sede assembleare con deliberazione, all'unanimità dei condomini, in data 26 ottobre 2017; infatti, ed indipendentemente da ogni ulteriore valutazione, la clausola in questione risulta inserita all'interno di un regolamento da considerarsi nullo, da ciò non potendo, quindi, conseguire la sua sola opponibilità nei confronti di tutti i condomini.

Alla luce delle considerazioni che precedono, pertanto, la domanda attrice deve essere rigettata e la domanda riconvenzionale dei terzi chiamati, in quanto volta alla declaratoria di nullità del regolamento di condominio, deve invece essere accolta, risultando in ultimo le conclusioni raggiunte assorbenti ogni ulteriore profilo dedotto o richiesta avanzata.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede:

- I) In accoglimento della domanda riconvenzionale formulata dai terzi chiamati costituiti dichiara la nullità del regolamento condominiale del *Controparte_1*
[...];
- II) Rigetta, per l'effetto, la domanda attrice;

- III) Condanna parte attrice al pagamento delle spese di lite nei confronti del convenuto *CP_1* e dei terzi chiamati costituiti, liquidate, per ciascuna delle dette due parti, in complessivi euro 5.000,00, di cui euro 1.000,00 per la fase di studio, euro 800,00 per la fase introduttiva, euro 1.200,00 per la fase istruttoria ed euro 2.000,00 per la fase decisoria, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 24 ottobre 2026

IL GIUDICE