



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Regolamento condominio prevale su norma imperativa?

Autore: Consulenze | 20/02/2021



Il Regolamento condominiale del condominio che amministro stabilisce che: “per l’Assemblea straordinaria è richiesta la diretta presenza del Condomino, e la validità è data dalla presenza di almeno 25 di questi (praticamente 78%)”. Questa norma regolamentare come si relaziona con quanto contenuto all’articolo 119 del decreto-legge 2020, n. 34: “Le deliberazioni dell’assemblea del condominio aventi per oggetto l’approvazione degli interventi di cui al presente articolo sono valide se

approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo (33%) del valore dell'edificio”?

Essendo la norma in questione relativa all'attuazione del cosiddetto piano energetico e innovativo nazionale, oltre che di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, è da considerarsi certamente norma inderogabile, che non può essere messa in discussione da un regolamento condominiale (anche se di natura contrattuale) e neppure modificata dall'assemblea di condominio, anche se quest'ultima si esprimesse in modo unanime.

Difatti, essendo chiara la ratio della normativa, finalizzata a tutelare fonti di energia e rinnovamento, come anche l'ambiente, appare di tutta evidenza che una qualche previsione finalizzata a rendere più difficoltoso il raggiungimento del quorum deliberativo debba propendere per l'imperatività del quorum fissato dalla legge.

A sostegno di quanto detto, la Cassazione - da ultimo - ha pure confermato come il regolamento di condominio, anche se contrattuale, non può derogare alle disposizioni richiamate dal codice civile e non può menomare i diritti che ai condomini derivino dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni (Cassazione civile, sez. II, 21/05/2020, n. 9387).

Per tali ragioni, a parere di chi scrive, occorrerà rifarsi al comma 9 bis dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

In caso di contestazioni, in sede assembleare, potrà rappresentarsi che, nella fattispecie, la norma legislativa è da intendersi imperativa, per i diritti che tutela, e, per tale ragione, non può essere derogata dalla normativa regolamentare (a prescindere dalla natura contrattuale) che sia più rigida nel quorum deliberativo previsto.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Salvatore Cirilla***