

La Giurisprudenza ha abbandonato l'opinione secondo cui sarebbero di natura contrattuale, quale che sia il contenuto delle loro clausole, i regolamenti di condominio predisposti dall'originario proprietario dell'edificio e allegati ai contratti d'acquisto delle singole unita' immobiliari, nonche' i regolamenti formati con il consenso unanime di tutti i partecipanti alla comunione edilizia. La giurisprudenza piu' recente e la dottrina insegnano, che, a determinare la contrattualita' dei regolamenti, siano esclusivamente le clausole di essi limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprieta' esclusive (divieto di destinare l'immobile a studio radiologico, a circolo ecc.) o comuni, ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri. Il regolamento predisposto dall'originario, unico proprietario o dai condomini con consenso totalitario puo' non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni pure se immobili. Conseguentemente, mentre e' necessaria l'unanimita' dei consensi dei condomini per modificare il regolamento contrattuale, avendo questo la medesima efficacia vincolante del contratto, e', invece, sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura. E poiche' solo alcune clausole di un regolamento possono essere di carattere contrattuale, la unanimita' dei consensi e' richiesta per la modifica di esse e non delle altre clausole per la cui variazione e' sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'articolo 1136 c.c., comma 2 (vedi Cass. S.U. n. 943/99, Cass. Sez. 2, n. 5626/2002).