

# Sull'interpretazione del regolamento condominiale incidono anche i comportamenti

## Il regolamento condominiale si interpreta ma anche l'applicazione conta

In tema di contenuto del **regolamento condominiale** e più nello specifico di clausole del regolamento aventi ad oggetto l'organizzazione della gestione comune – clausole regolamentari, dunque – **assumono valore anche i comportamenti tenuti dalle parti interessate successivamente alla sua adozione.**

In questo contesto, per scendere dal generale al particolare, ove un regolamento di condominio prescriva che l'amministratore debba mettere a disposizione dei condòmini la **documentazione contabile** per un numero di giorni precisi, antecedenti l'assemblea di approvazione del rendiconto e del preventivo, **è da considerarsi legittimo quel comportamento reiterato nel tempo da parte degli amministratori** che individui uno specifico giorno tra quelli indicati dal regolamento e non tutti quelli ivi menzionati.

Questa la conclusione cui è giunta la **Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 12579** resa mediante deposito in cancelleria il 18 maggio 2017.

**Il caso:** una condomina impugnava una sentenza di appello che, accogliendo il ricorso del condominio, aveva rigettato la domanda d'impugnazione della delibera condominiale a suo tempo presentata al competente Tribunale.

### Perché si era giunti all'impugnazione?

Il regolamento del condominio al quale partecipava la signora era (*rectius*, sembrava) chiaro: l'avviso di convocazione dell'assemblea per l'approvazione di preventivo e rendiconto doveva contenere questi due allegati e i documenti giustificativi dovevano essere posti a disposizione dei condòmini per i dieci giorni antecedenti lo svolgimento della riunione.

Cos'era successo che non andava? L'amministratore aveva inviato preventivo e rendiconto, ma nell'avviso di convocazione aveva indicato un solo giorno per **prendere visione, previo appuntamento, dei documenti contabili**. Un comportamento contrario al regolamento, per la condomina, che quindi contestava la successiva delibera.

### Il regolamento si interpreta e l'applicazione conta

L'interpretazione di un atto è attività rimessa al giudice di merito, la quale, ove adeguatamente motivata, è incensurabile in Cassazione.

Le **norme di riferimento in materia d'interpretazione** sono quelle contenute nell'art. 1362 e ss. del codice civile, dettato in materia contrattuale, ma applicabile in via generale agli atti giuridici.

Il **regolamento di condominio** è un atto soggetto alle stesse regole dettate per l'interpretazione dei contratti.

In questo contesto, specifica la Corte di Cassazione guardando alla clausola che si assumeva violata “*trattandosi di prescrizione di contenuto organizzativo, ovvero propriamente "regolamentare", del regolamento di condominio (e, non quindi, di contenuto contrattuale, ovvero incidente sulla proprietà dei beni comuni o esclusivi), ha certamente rilievo a fini interpretativi, ai sensi dell'art. 1362, comma 2, c.c., anche il comportamento posteriore al medesimo regolamento avuto dai condomini, così com'è ammissibile che la stessa norma regolamentare venga modificata per "facta concludentia", sulla base di un comportamento univoco*” (**Cass. 18 maggio 2017 n. 12579**).

Insomma per gli *ermellini* le **clausole di natura assembleare** possono essere interpretate in senso restrittivo o addirittura modificativo (*facta concludentia*) dando rilevanza ai comportamenti tenuti dalle parti interessate in relazione alla loro applicazione.

La sentenza parrebbe escludere tale evenienza anche per le clausole contrattuali.

Trattandosi, tuttavia, di **criteri ermeneutici** dettati proprio per i contratti, il comportamento tenuto dev'essere comunque considerato, sicuramente per dare un senso alla clausola e non per concludere sulla loro modificazione tacita.