

# Regolamento di condominio assembleare. Normativa, approvazione e limiti

*Il regolamento di condominio assembleare disciplina l'uso delle parti comuni, la ripartizione delle spese e le regole di convivenza, garantendo una gestione ordinata ed efficiente dell'edificio. Approvato dall'assemblea con le maggioranze previste dalla legge, non può però limitare i diritti individuali dei condòmini né incidere sulla proprietà esclusiva.*

di [Fulvio Pironti](#) – 09.06.2026

La gestione di un condominio richiede regole chiare e condivise capaci di garantire il corretto utilizzo delle parti comuni e un equilibrato rapporto tra i proprietari. In tale contesto, il regolamento di condominio di natura assembleare rappresenta uno strumento di primaria importanza poiché raccoglie l'insieme delle disposizioni approvate dall'assemblea per disciplinare gli aspetti organizzativi, amministrativi e gestionali dell'edificio.

La guida approfondisce le caratteristiche distintive del regolamento assembleare illustrandone la funzione, il procedimento di approvazione, le maggioranze richieste e gli àmbiti nei quali può legittimamente intervenire. Vengono inoltre analizzati i limiti imposti dalla normativa, con particolare riferimento alla tutela dei diritti individuali dei condòmini, alle questioni più frequentemente oggetto di controversia e alle possibilità di impugnazione delle clausole illegittime. Attraverso un esame della disciplina vigente, il contributo offre un quadro operativo utile per comprendere il ruolo del regolamento assembleare quale strumento di ordine, trasparenza ed efficiente amministrazione della realtà condominiale.

## INDICE

### INTRODUZIONE

### CHE COS'E' IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ASSEMBLEARE

### FONDAMENTO NORMATIVO

### NATURA GIURIDICA DEL REGOLAMENTO ASSEMBLEARE

### QUANDO E' OBBLIGATORIO IL REGOLAMENTO

### PROCEDURA DI APPROVAZIONE

### MAGGIORANZE NECESSARIE

### CONTENUTO DEL REGOLAMENTO ASSEMBLEARE

*Uso delle parti comuni*

*Ripartizione delle spese*

*Tutela del decoro architettonico*

*Norme sul comportamento dei condòmini*

### LIMITI DEL REGOLAMENTO ASSEMBLEARE

### DIVIETO DI LIMITARE LE PROPRIETA' ESCLUSIVE

### REGOLAMENTO ASSEMBLEARE E ANIMALI DOMESTICI

### REGOLAMENTO E ATTIVITA' RUMOROSE

### MODIFICA DEL REGOLAMENTO ASSEMBLEARE

### IMPUGNAZIONE DEL REGOLAMENTO E RUOLO DELL'AMMINISTRATORE

### VANTAGGI E SVANTAGGI DEL REGOLAMENTO ASSEMBLEARE

### CONCLUSIONI

## Introduzione

Il **regolamento di condominio** rappresenta uno degli strumenti fondamentali per garantire una corretta gestione della vita condominiale e per disciplinare i rapporti tra i proprietari delle singole unità immobiliari. Attraverso tale documento vengono stabilite regole comuni finalizzate a favorire una convivenza ordinata, tutelare il patrimonio comune e prevenire l'insorgere di conflitti tra i condòmini. Tra le diverse tipologie di

regolamento previste dall'ordinamento italiano, **quello di natura assembleare riveste un ruolo centrale in quanto costituisce la forma più diffusa di regolamentazione interna** degli edifici in condominio. Viene adottato direttamente dall'assemblea dei condòmini e disciplina numerosi aspetti della gestione condominiale che vanno dall'utilizzo delle parti comuni alla ripartizione delle spese, fino alle modalità di funzionamento degli organi condominiali. **La conoscenza del regolamento assembleare assume particolare importanza per i condòmini e per gli amministratori** in quanto molte delle questioni che quotidianamente nascono all'interno degli edifici trovano soluzione proprio nelle norme contenute in tale documento. Comprendere la sua natura, i limiti e le modalità con cui può essere approvato o modificato è essenziale per una corretta gestione del condominio e tutela dei diritti dei partecipanti.

### **Cos'è il regolamento di condominio assembleare**

Il regolamento di condominio assembleare **è il documento approvato dall'assemblea dei condòmini con le maggioranze previste dalla legge** (art. 1138, metà del valore dell'edificio) e destinato a disciplinare il funzionamento del condominio e l'utilizzo delle parti comuni. La sua funzione principale consiste nell'integrare le disposizioni contenute nel codice civile adattandole alle specifiche esigenze del singolo edificio.

Si tratta, quindi, di uno strumento organizzativo volto a consentire la **regolazione di numerosi aspetti della vita condominiale che non trovano una disciplina dettagliata nelle norme legislative**. A differenza del regolamento contrattuale, quello assembleare non nasce da un accordo negoziale tra tutti i condòmini, ma da una deliberazione adottata dall'assemblea secondo le regole previste dalla normativa condominiale. Proprio questa diversa origine determina importanti conseguenze sul piano giuridico, soprattutto per quanto riguarda il contenuto delle disposizioni che possono essere inserite al suo interno.

### **Fondamento normativo**

La disciplina del regolamento di condominio trova il proprio riferimento principale nel codice civile. La legge prevede che **quando i condòmini sono più di dieci debba essere formato un regolamento contenente le norme relative all'uso delle cose comuni, ripartizione delle spese, tutela del decoro dell'edificio, amministrazione del condominio**. Il regolamento assume la funzione di strumento organizzativo indispensabile per garantire una gestione ordinata delle parti comuni e per disciplinare i rapporti tra i partecipanti alla comunione. Anche nei condomini composti da un numero inferiore a dieci proprietari è comunque possibile adottare un regolamento qualora i condòmini ritengano opportuno disciplinare in modo più dettagliato la gestione dell'edificio.

### **Natura giuridica del regolamento assembleare**

Dal punto di vista giuridico, il regolamento assembleare costituisce una **fonte normativa interna del condominio**. Non ha natura contrattuale poiché deriva dalla volontà della maggioranza dei condòmini espressa attraverso una deliberazione assembleare.

Tale caratteristica comporta che **il regolamento assembleare sia obbligatorio per tutti i condòmini**, compresi quelli che hanno votato contro la sua approvazione oppure siano risultati assenti durante la relativa assemblea. L'obbligatorietà trova fondamento nel principio maggioritario che governa il funzionamento dell'assemblea. Tuttavia, proprio perché approvato a maggioranza, il regolamento assembleare incontra limiti precisi che non possono essere valicati.

### **Quando è obbligatorio il regolamento di condominio**

L'art. 1129 c.c. stabilisce che **il regolamento sia obbligatorio quando il numero dei condòmini oltrepassa le dieci unità**. La previsione risponde all'esigenza di garantire una gestione più efficiente degli edifici caratterizzati da una pluralità significativa di proprietari. In presenza di numerosi partecipanti aumentano infatti le possibilità di conflitto e diventa necessario predisporre regole dettagliate per disciplinare i rapporti reciproci. **Nei condomini più piccoli il regolamento non è imposto dalla legge, ma può comunque essere adottato volontariamente qualora i condòmini lo ritengano utile**.

### **Procedura di approvazione**

L'approvazione del regolamento assembleare richiede una specifica deliberazione dell'assemblea condominiale. La proposta può essere presentata dall'amministratore, da uno o più condòmini o da

professionisti incaricati dal condominio. Il testo viene sottoposto all'esame dell'assemblea e discusso dai partecipanti. Terminata la discussione si procede alla votazione secondo le maggioranze previste dalla legge. L'approvazione non richiede l'unanimità dei consensi, salvo casi particolari che comportino modifiche ai diritti individuali dei condòmini, ipotesi che esulano dal regolamento assembleare propriamente detto.

### **Maggioranze necessarie**

Uno degli aspetti più importanti riguarda il **quorum richiesto per l'approvazione** (art. 1138 c.c., 500 millesimi). Generalmente il regolamento assembleare viene approvato con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino **almeno la metà del valore dell'edificio**. La stessa maggioranza è normalmente richiesta per le successive modifiche del regolamento. Il principio maggioritario consente di evitare che l'opposizione di pochi condòmini impedisca l'adozione di regole necessarie al corretto funzionamento del condominio.

### **Contenuto del regolamento assembleare**

Il regolamento assembleare può disciplinare numerosi aspetti della vita condominiale. Le materie più frequentemente trattate riguardano l'utilizzo delle parti comuni, la manutenzione dell'edificio, la gestione dei servizi comuni, la ripartizione delle spese, la convocazione delle assemblee, la tutela del decoro architettonico nonché la disciplina degli spazi comuni. Si tratta di ambiti nei quali l'assemblea può intervenire per garantire una gestione uniforme e ordinata dell'edificio.

### **Uso delle parti comuni**

Una delle principali funzioni del regolamento consiste nel disciplinare l'utilizzo delle parti comuni. Tra queste rientrano androni, scale, ascensori, cortili, giardini, parcheggi comuni, terrazzi condominiali e locali tecnici. Il regolamento può stabilire modalità di uso volte a garantire il rispetto reciproco tra i condòmini e la conservazione del bene comune. Può, ad esempio, disciplinare gli orari di utilizzo di determinati spazi o vietare comportamenti che possano arrecare danno alle strutture comuni.

### **Ripartizione delle spese**

**Il regolamento può contenere disposizioni relative alla ripartizione delle spese condominiali.** In particolare può richiamare i criteri previsti dalle tabelle millesimali e fornire indicazioni operative per la gestione delle spese ordinarie e straordinarie. L'obiettivo è garantire trasparenza e uniformità nell'attribuzione degli oneri economici ai singoli condòmini.

### **Tutela del decoro architettonico**

Particolare rilievo assume la tutela del **decoro dell'edificio**. Il regolamento può prevedere norme finalizzate a preservare l'estetica del fabbricato e l'armonia delle sue caratteristiche architettoniche. Possono essere disciplinati aspetti quali installazione di tende da sole, colori delle facciate, chiusura dei balconi, collocazione di insegne, posizionamento di antenne e impianti tecnologici. **Tali disposizioni mirano ad evitare interventi disomogenei che possano compromettere l'aspetto complessivo dell'edificio.**

### **Norme sul comportamento dei condòmini**

Il regolamento assembleare contiene spesso disposizioni riguardanti il comportamento dei residenti. Le regole possono interessare il rispetto della quiete, l'utilizzo degli spazi comuni, la gestione dei rifiuti, gli orari per lavori rumorosi e il corretto uso degli impianti comuni. Queste previsioni sono finalizzate a favorire una convivenza serena e a ridurre le occasioni di conflitto.

### **Limiti del regolamento assembleare**

**Il regolamento assembleare non può disciplinare qualsiasi materia.** Normativa e giurisprudenza pongono limiti precisi alla sua efficacia. In particolare, non può comprimere i diritti individuali dei condòmini, modificare il diritto di proprietà esclusiva, imporre vincoli che incidano sulla disponibilità degli appartamenti e derogare alle norme inderogabili del codice civile. Detti limiti derivano dal fatto che il regolamento viene approvato a maggioranza e non mediante accordo totalitario.

### **Divieto di limitare le proprietà esclusive**

Uno dei principi più importanti riguarda **l'impossibilità di limitare i diritti dei singoli condòmini sulle rispettive unità immobiliari**. Ad esempio, il regolamento assembleare non può vietare l'esercizio di attività

professionali, la locazione dell'immobile, l'utilizzo dell'appartamento come studio e l'apertura di attività consentite dalla legge. Tali limitazioni possono essere introdotte esclusivamente mediante regolamento contrattuale o accordo unanime tra tutti i condòmini.

### **Regolamento assembleare e animali domestici**

Un tema particolarmente discusso riguarda la **presenza di animali domestici**. La normativa vigente impedisce che il regolamento assembleare vieti ai condòmini di possedere o detenere animali domestici nelle proprie abitazioni. Pertanto, eventuali clausole che introducano divieti assoluti in tal senso devono considerarsi prive di efficacia. **Resta comunque possibile disciplinare l'utilizzo delle parti comuni da parte dei proprietari degli animali nel rispetto della normativa vigente.**

### **Regolamento e attività rumorose**

Il regolamento può prevedere norme dirette a contenere le immissioni sonore e a tutelare il diritto al riposo degli altri condòmini. Sono frequenti disposizioni che disciplinano orari dei lavori domestici, utilizzo di strumenti musicali, attività particolarmente rumorose, uso di macchinari e attrezzature. Tali regole, tuttavia, devono essere ragionevoli e proporzionate ed evitare restrizioni eccessive.

### **Modifica del regolamento assembleare**

Nel corso del tempo può emergere la necessità di aggiornare il regolamento. Le esigenze dei condòmini mutano e nuove problematiche possono richiedere la revisione delle regole esistenti. Le modifiche vengono deliberate dall'assemblea con le stesse maggioranze generalmente richieste per l'approvazione originaria. L'aggiornamento periodico del regolamento rappresenta uno strumento importante per mantenere efficiente la gestione del condominio.

---

#### **PER APPROFONDIRE LA DISCIPLINA CONTRATTUALE LEGGI:**

##### **Regolamento di condominio: differenze, limiti ed efficacia tra disciplina contrattuale e assembleare**

*Il regolamento di condominio contrattuale disciplina l'uso delle parti comuni e può imporre limitazioni ai diritti dei proprietari, distinguendosi per la sua natura negoziale e la forte efficacia vincolante. L'analisi esamina formazione, validità, modifiche e opponibilità delle clausole, evidenziando il ruolo della giurisprudenza nella prevenzione delle controversie condominiali.*

##### **[LEGGI L'APPROFONDIMENTO](#)**

### **Impugnazione del regolamento e ruolo dell'amministratore**

I condòmini che ritengano illegittime alcune disposizioni regolamentari **possono contestarne la validità**. L'impugnazione può riguardare la violazione della legge, l'eccesso di potere dell'assemblea, la lesione di diritti individuali e il contrasto con norme inderogabili. In presenza di clausole illegittime il giudice può dichiararne l'inefficacia. **L'amministratore svolge un ruolo centrale nella applicazione del regolamento**. Tra i suoi compiti rientra il vigilare sul rispetto delle disposizioni regolamentari, richiamare i condòmini in caso di violazioni, promuovere eventuali azioni necessarie alla tutela degli interessi comuni, proporre modifiche quando il regolamento risulti inadeguato. Una corretta attività dell'amministratore contribuisce significativamente al rispetto delle regole condominiali.

### **Vantaggi e svantaggi del regolamento assembleare**

L'adozione di un regolamento assembleare presenta numerosi benefici. Tra i principali, la maggiore chiarezza nelle regole di convivenza, la riduzione dei conflitti, la migliore organizzazione dei servizi comuni, la tutela del patrimonio condominiale, la semplificazione della attività dell'amministratore nonché la maggiore trasparenza gestionale. Un regolamento ben strutturato consente, infatti, di affrontare molte problematiche prima che si trasformino in controversie. **Nonostante i vantaggi, possono emergere alcune difficoltà**. Tra le più frequenti, i regolamenti datati e non aggiornati, le formulazioni ambigue, le interpretazioni contrastanti, la scarsa conoscenza delle disposizioni da parte dei condòmini e i conflitti tra regolamento e normativa sopravvenuta. Per tale motivo è opportuno procedere periodicamente alla revisione del documento.

## Conclusioni

Il regolamento di condominio di formazione assembleare costituisce uno **strumento essenziale per la gestione della vita condominiale e corretta amministrazione delle parti comuni**. Con esso l'assemblea può disciplinare numerosi aspetti dell'organizzazione interna dell'edificio garantendo ordine, efficienza e tutela degli interessi collettivi. Pur essendo dotato di una importante forza regolatrice, il regolamento assembleare incontra limiti ben precisi e non può incidere sui diritti individuali dei condòmini o introdurre restrizioni che la legge riserva esclusivamente agli accordi di natura contrattuale. La conoscenza delle sue caratteristiche, delle modalità approvative e dei suoi limiti rappresenta un elemento fondamentale per tutti coloro che vivono o operano all'interno di un condominio. Un regolamento chiaro, aggiornato e correttamente applicato costituisce, infatti, uno dei principali strumenti per favorire una convivenza armoniosa e una gestione efficace del patrimonio comune.

---

## Leggi anche

[Annullabilità delle delibere condominiali: vizi procedurali, impugnazione ed eccesso di potere](#)

[Delibere condominiali: nullità, annullabilità, vizi procedurali, limiti dell'assemblea e tutela dei diritti individuali](#)

[Guida alla gestione del distacco dall'impianto termico centralizzato in condominio](#)

[Guida ai balconi in condominio, tutto quello che c'è da sapere: proprietà, spese e responsabilità](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*