

Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n. 24-2026/C

COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO, PARTI COMUNI EX ART. 1117 C.C. E RISERVE IN FAVORE DEL COSTRUTTORE

di Maurizio Corona e Antonio Scarpa

(Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 04.03.2026)

Abstract

Lo studio, premessi brevi cenni sul fondamentale ruolo del notaio nella costituzione del condominio, esamina la portata precettiva della regola sancita dall'art. 1117 c.c. e la nozione di «*unità immobiliare*» ivi contenuta per poi passare in rassegna le diverse fattispecie negoziali che possono costituire il «*titolo*» menzionato nella suddetta disposizione. Quindi si sofferma sulle parti dell'edificio non espressamente contemplate dall'art. 1117 c. c. considerate comuni dalla dottrina e dalla giurisprudenza (il sottosuolo, il cavedio, la terrazza di copertura) e sulla peculiare disciplina dei sottotetti (mansarde, soffitte e palchi morti). Infine, si chiude con l'indicazione della *best practice* da adottare per escludere la natura condominiale dei beni indicati dall'art. 1117 c. c. mediante l'utilizzo della clausola di riserva suggerendo l'allegazione (o il richiamo) dell'elaborato planimetrico nell'atto che la contiene e di osservare particolare attenzione nel disciplinare la prima compravendita compiuta dal costruttore qualora abbia ad oggetto un'unità immobiliare inserita in un condominio dotato di spazi verdi attrezzati, campi sportivi, piscine, zone *fitness*, palestre, saune e bagni turchi.

Sommario: 1. Il fondamentale ruolo del notaio nella costituzione del condominio. 2. Il significato dell'*incipit* dell'art. 1117 c. c.: l'attribuzione della proprietà dei beni ivi contemplati (e di quelli aventi le medesime caratteristiche) ai proprietari delle «*unità immobiliari*» dell'edificio. L'esclusione dal

campo di applicazione della norma delle «cose che, per loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una unità immobiliare». Il condominio parziale. 3. La nozione di «unità immobiliare». L'esclusione della natura condominiale del bene da parte del «titolo» di cui all'art. 1117 c. c. Le fattispecie negoziali che integrano il suddetto «titolo» e l'inidoneità ad esserlo del regolamento contrattuale di condominio. 4. L'acritico filone di pensiero generato dalla massima di Cass. Civ., Sez. II, 23 febbraio 1991, n. 915. Cenni sull'attuale rilevanza civilistica del catasto. 5. Parti dell'edificio non espressamente menzionate dall'art. 1117 c. c. considerate comuni dalla dottrina e dalla giurisprudenza. Il sottosuolo. Il cavedio. La terrazza di copertura. La peculiare disciplina dei sottotetti (mansarde, soffitte, palchi morti). 6. La *best practice* notarile ai fini dell'esclusione della natura condominiale dei beni contemplati dall'art. 1117 c. c. La clausola di riserva e il suo oggetto. L'allegazione (o il richiamo) dell'elaborato planimetrico nell'atto contenente la riserva. 7. Edifici in condominio dotati di spazi verdi attrezzati, campi sportivi, piscina, zone *fitness*, palestre, saune e bagni turchi: il regime giuridico proprio di tali beni.

1. Il fondamentale ruolo del notaio nella costituzione del condominio

Tra i tanti settori della materia condominiale nei quali il notaio può recitare un ruolo da protagonista assolvendo alla sua storica e sempre più apprezzata funzione di giustizia preventiva¹, spicca senza dubbio quello della genesi del condominio che, nella stragrande maggioranza dei casi, trae origine proprio da un atto notarile. È tale, infatti, l'atto mediante il quale l'unico proprietario di un

¹ Sulla funzione di prevenzione delle liti propria del notaio v. M. Corona, *Il notaio e il condominio: la giustizia preventiva nelle vicende condominiali*, in *Cnn Notizie* 12 giugno 2018, n. 107 (studio n. 7-2018/C della commissione studi civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato), *passim* e la dottrina ivi richiamata nonché M. Corona – D. Scipione Spitaleri, *Clausole dei regolamenti contrattuali di condominio predisposti dai costruttori e disposizioni inderogabili di legge*, in *Cnn Notizie* 12 giugno 2025, n. 109 (studio n. 37-2025/C della commissione studi civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato), p. 39 e G. Trapani, *La circolazione immobiliare delle strutture turistico-ricettive. Dalla multiproprietà al condhotel*, Napoli, 2022, p. 203.

«edificio»² composto da più «unità immobiliari»³ aliena a terzi una di queste unità dando vita così, di riflesso, alla costituzione del condominio⁴, ossia, in buona sostanza, alla coesistenza in quel fabbricato di «unità immobiliari» in proprietà solitaria e di «parti comuni» ex art. 1117 c. c., fisicamente incorporate alle prime ovvero ad esse collegate da una relazione di esclusiva accessorietà funzionale⁵.

² Negli artt. 1117-1139 c. c. che disciplinano il condominio, di regola, per designare l'organismo edilizio complesso cui si riferisce la relativa regolamentazione è adoperato il termine «edificio»: soltanto in alcune disposizioni è utilizzato il sostantivo «fabbricato» (cfr., per es., l'art. 1120, ultimo comma, c. c.).

Con la precisazione, peraltro, che, a seguito dell'introduzione dell'art. 1117-bis c. c. ad opera della riforma (l'arcinota legge 11 dicembre 2012, n. 220, entrata in vigore il 18 giugno 2013), le suddette disposizioni «si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117».

³ Sulla nozione di «unità immobiliare» v. più avanti nel § 3.

Il testo previgente era il seguente: «Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio...». Sull'evoluzione delle tipologie edilizie e, in particolare, sull'esistenza di condomini sia verticali sia orizzontali cfr. *infra* nel testo e la nt. 24.

⁴ È pacifico nella giurisprudenza di legittimità che il condominio si costituisce automaticamente nel momento in cui l'unico proprietario dell'edificio aliena a terzi la prima delle unità immobiliari che ne fanno parte: v., tra le più recenti, Cass. Civ., Sez. II, 2 dicembre 2024, n. 30791, in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 17 febbraio 2020, n. 3852, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 16 ottobre 2017, n. 24301, in *Riv. not.*, 2018, II, p. 1191 e Cass. Civ., Sez. II, 18 dicembre 2014, n. 26766, in *Riv. giur. edil.*, 2015, I, p. 371, con nota di P. Scalettaris, *Ancora a proposito dell'ambito di applicazione della disciplina del condominio*.

La fattispecie indicata nel testo e in questa nota è la più frequente nella pratica ma per completezza va aggiunto che lo stesso effetto produce anche l'identica alienazione compiuta (anziché dall'unico proprietario) dai comproprietari *pro indiviso* dell'edificio ovvero l'atto di assegnazione in proprietà esclusiva di una o più delle unità immobiliari del fabbricato costruito sul suolo appartenente *pro indiviso* a più soggetti.

⁵ In questa sede non si può affrontare il problema dell'inquadramento sistematico del condominio. Ai fini di queste note è sufficiente sottolineare che esso costituisce una fattispecie normativa *sui generis*, caratterizzata dalla necessaria coesistenza di proprietà esclusive e proprietà comuni e che tra le une e le altre si realizza un rapporto di interdipendenza che non solo determina l'asservimento di talune parti dell'edificio all'utilità delle unità immobiliari in proprietà esclusiva ma anche che le proprietà individuali subiscano delle limitazioni in quanto (hanno ad oggetto beni) all'interno di un edificio in condominio (cfr. M. Cavallaro, *Il condominio negli edifici*, in *Il Codice Civile Commentario* fondato e già diretto da P. Schlesinger, continuato da F. D. Busnelli, *Artt. 1117-1128*, Milano, 2009, p. 25 e ss.)

Altra dottrina, invece, nel rimarcare che il condominio è una comproprietà del tutto particolare, ravvisa la specificità dell'istituto non tanto nell'oggetto in sé e per sé ma nella relazione strumentale di accessorietà che lega le cose, gli impianti e i servizi comuni con le unità immobiliari in proprietà esclusiva: cfr. R. Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Torino, 2001, p. 3; Id., *Il supercondominio. Condominio negli edifici, complessi immobiliari ed edifici complessi*, Milano, 1985, p. 61 ss. e Id., *Contributo alla teoria del condominio negli edifici*, Milano, 1973, p. 185, n. 40 ss. e, sulla sua scia, tra i tanti, R. Triola, *Il condominio*, Milano, 2024 (2ª ed.), p. 1 ss.; A. Scarpa, *La "relazione di accessorietà" quale fondamento tecnico dell'attribuzione del diritto di condominio*, in *Rass.*

Di regola la sequenza temporale che conduce alla nascita del condominio prende avvio dalla costruzione di un edificio da parte dell'unico proprietario del suolo il quale, poi, in forza del noto principio dell'accessione (art. 934 c. c.), automaticamente diviene titolare di tutte le unità immobiliari che compongono quello stesso edificio; e prosegue con la successiva alienazione ad opera del proprietario-costruttore della prima di quelle unità immobiliari, la quale avviene, di solito, tramite una compravendita – d'ora in avanti, per comodità espositiva, prima compravendita – ma può realizzarsi mediante qualsiasi altro atto traslativo *inter vivos* a titolo sia oneroso sia gratuito⁶.

Incidentalmente vale la pena rimarcare che fino a quando la proprietà dell'intero edificio è concentrata in un unico soggetto l'assetto del fabbricato può essere liberamente conformato dal titolare anche in vista delle future vendite delle unità immobiliari che ne fanno parte. In questa fase di dominio individuale e, quindi, fino alla conclusione della prima compravendita, le facoltà dominicali di godimento e di disposizione non conoscono limitazioni particolari, se non quelle imposte dalla relazione di prossimità con i fondi finitimi o contigui di proprietà altrui (o dell'edilizia o dell'urbanistica). L'unico, originario proprietario, infatti, può porre e lasciare le diverse unità immobiliari dello stabile in situazioni oggettive di subordinazione o di servizio, che a seguito del «*rogito di apertura*» potrebbero integrare il contenuto proprio di altrettante servitù per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 c. c.), reciprocamente a vantaggio e a carico delle une e delle altre, e che, invece, da quel momento sono regolate dal legislatore in base ai principi, armonicamente coordinati, di cui agli artt. 1102⁷, 1117 e 1118 c.c.

Chiuso l'inciso, riprendendo il discorso sulla costituzione del condominio, non c'è dubbio che essa possa avvenire in dipendenza di un testamento (non necessariamente ricevuto da un notaio perché, ovviamente, può essere anche un olografo) qualora il testatore, unico titolare di un edificio composto da più unità immobiliari, le attribuisca singolarmente in proprietà a soggetti diversi (a

loc. e cond., 2001, p. 41 e A. Celeste, *Le parti comuni dell'edificio*, in A. Celeste - A. Scarpa, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017, p. 39 ss.

⁶ A. Fusaro, *Condominio e destinazione dei beni: problemi e prospettive*, in *Notariato*, 2007, p. 427 lo chiama «*rogito d'apertura*».

⁷ Peraltro, come è stato già sottolineato in un precedente studio di questa commissione la peculiare disciplina dell'«*uso della cosa comune*» in materia condominiale non è *sic et simpliciter* desumibile dall'art. 1102 c. c. ma deve essere ricostruita alla luce dei diversi e significativi temperamenti posti a tale precetto delle specifiche disposizioni contenute negli artt. 1117 e ss. c. c. e, segnatamente, negli artt. 1126, 1122, comma 1, e 1122-bis, comma 2, c.c. (M. Corona, *La regolamentazione notarile dell'uso esclusivo su beni condominiali, dopo la sentenza della Corte di Cassazione a Sez. un. 17 dicembre 2020, n. 28972* (studio n. 136-2022/C, in *Studi e materiali, Rivista semestrale del Consiglio Nazionale del Notariato*, 2023, 2, p. 379 ss.).

titolo di erede o di legatario): fattispecie giunta più volte all'esame della giurisprudenza, anche della Suprema Corte⁸, ma che si realizza nella pratica molto più raramente della precedente⁹.

La sintetica rassegna appena esposta delle fattispecie negoziali da cui trae origine il condominio – sulle quali si ritornerà in modo più analitico nel prossimo paragrafo – mostra che, sotto il profilo statistico, è assolutamente infrequente che alla sua nascita non partecipi fattivamente il notaio e che perciò è del tutto calzante definire i notai le «*levatrici del condominio*», come fece un loro illustre collega, Enrico Marmocchi, appassionato cultore della materia condominiale, di recente scomparso¹⁰.

Prima di entrare in argomento occorre aggiungere che il tema oggetto di questo studio presenta molte e complesse sfaccettature, non tutte, peraltro, di stretto interesse notarile e, pertanto, solo su quelle rilevanti per i notai sono focalizzate le riflessioni che seguono con specifica attenzione alle problematiche applicative sulle quali il sapere giuridico notarile può fornire soluzioni operative efficienti – sotto il profilo sia tecnico sia pragmatico – e sempre ispirate dalla nostra qualificante funzione di giustizia preventiva, cui si è accennato all'inizio, che aspira ad essere un utile strumento di deflazione delle liti¹¹.

⁸ Sulla costituzione del condominio in forza di testamento in dottrina – sulla scia di L. Salis, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. dir. civ. it.* diretto da F. Vassalli, V, t. 3, Torino, 1959 (3^a ed.), p. 14 – v. P. Criscuoli, *Testamento e condominio: presunzione ex art. 1117 c.c. e titoli idonei a superarla*, in *Imm. & proprietà*, 2017, p. 559 ss; A. Celeste, *Le parti comuni dell'edificio*, in A. Celeste – A. Scarpa, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 61; F.G. Viterbo, *Variabilità e relatività dei rapporti condominiali. Proprietà, persone, "gruppo"*, Napoli, 2021, p. 208, nt. 358 e G. Musolino, *L'acquisto dei beni comuni*, in AA. VV., *Condominio. Aspetti negoziali, reali, obbligatori e notarili*, a cura di G. Musolino, Milano, 2025, p. 93.

⁹ Il condominio può nascere anche per effetto di sentenza ex art. 2932 c. c. di esecuzione forzata dell'obbligo di contrarre nascente da preliminare inadempito: fattispecie cui fa cenno l'ordinanza 30 novembre 2020, n. 27300 della Seconda Sezione civile della Corte di Cassazione.

¹⁰ La definizione riportata nel testo fu coniata da Enrico Marmocchi in occasione del convegno *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità* svoltosi a Bologna il 7 e l'8 ottobre 2005 i cui atti si possono leggere nel libro con il medesimo titolo edito, a cura dello stesso Enrico Marmocchi, nei *Quaderni del Notariato*, 12, collana diretta da P. Rescigno, F. Galgano, M. Ieva, Milano, 2007, pp. 289.

¹¹ È noto che i rapporti di condominio, per ragioni non sempre nobili (riconducibili a una esasperata concezione individuale della proprietà, al desiderio di anteporre al bene comune e alla solidarietà condominiale il soddisfacimento dei propri, egoistici interessi e, in fondo, alla "inconfessabile" volontà di prevaricazione), costituiscono in Italia uno dei settori più litigiosi della vita civile: se ne accorse più di cinquanta anni fa Marcello Marchesi, intellettuale tra i più originali degli anni Sessanta e Settanta del secolo scorso, autore in quel periodo di slogan pubblicitari di grande successo della televisione italiana, il quale parafrasò la celebre massima del filosofo inglese Thomas Hobbes nel caustico detto «*Homo condomini lupus*».

2. Il significato dell'incipit dell'art. 1117 c. c.: l'attribuzione della proprietà dei beni ivi contemplati (e di quelli aventi le medesime caratteristiche) ai proprietari delle «unità immobiliari» dell'edificio. L'esclusione dal campo di applicazione della norma delle «cose che, per loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari». Il condominio parziale.

Conviene muovere dal dato letterale dell'art. 1117 c. c., a tenore del quale sono «*oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari*»¹² dell'edificio i beni che vi sono elencati¹³ «*se non risulta il contrario dal titolo*».

È noto che l'elencazione contenuta nella norma in esame non è tassativa ma esemplificativa (o, come altri preferisce qualificarla, aperta¹⁴), rilievo unanimemente condiviso in dottrina¹⁵ e in

¹² Così testualmente l'art. 1117 c. c. che prosegue puntualizzando «*anche se aventi diritto a godimento periodico*»: il riferimento è alla multiproprietà immobiliare [cfr. artt. 69 e ss. Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206 (c.d. Codice del consumo), così come modificati dall'art. 12, comma 1, del Decreto Legislativo 23 maggio 2011, n. 79 (c. d. Codice del turismo)].

¹³ Come è noto, l'art. 1117 c. c. non contiene una definizione delle «*parti comuni*» dell'edificio in condominio ma si limita a fornire un elenco esemplificativo (cfr. *infra* nel testo e le note 15 e 16) in cui le stesse sono suddivise in tre distinti gruppi.

In particolare, nel primo gruppo [art. 1117 n. 1) c. c.] vi rientrano tutte le parti «*necessarie*» alla stessa esistenza dell'edificio (il suolo su cui esso sorge, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le facciate), ovvero al suo «*uso comune*» (i portoni di ingresso, i portici, gli anditi, le scale e i cortili); il secondo gruppo [art. 1117 n. 2) c. c.] è formato dalle parti comuni definite *funzionali* (o *facoltative*), vale a dire da quei beni dotati di una propria autonomia, sia strutturale sia funzionale, la cui presenza all'interno del condominio è eventuale (non essenziale), come, per es., oltre alle aree destinate a parcheggio, i locali per i servizi in comune: la portineria o l'alloggio del portiere, la lavanderia e gli stenditoi (o anche il locale polivalente destinato a sala giochi per i bambini e alle riunioni condominiali); infine, del terzo gruppo [art. 1117 n. 3) c. c.] fanno parte «*le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite e via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza*» con la precisazione che tali opere, installazioni, manufatti, impianti e sistemi, di regola, non sono suscettibili di utilizzazione non condominiale, ma è possibile che gli stessi siano usati soltanto da alcuni dei condomini.

Per un'ampia disamina delle singole parti comuni v. per tutti a R. Triola, *Il condominio*, cit., p. 33 ss. e A. Ciatti Càimi, *Del condominio negli edifici*, cit., p. 34 ss.

¹⁴ Cfr. A. Celeste, *L'elenco del codice civile*, in A. Celeste - A. Scarpa, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 88.

¹⁵ Cfr. R. Corona, *Contributo alla teoria del condominio negli edifici*, cit., p. 73; Id., *La situazione soggettiva di condominio*, in *Trattato dei diritti reali* diretto da A. Gambaro e U. Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, Milano, 2012, p. 22; M. Dogliotti, *I diritti reali. 7. Comunione e condominio*, in *Tratt. dir. civ.* diretto da R. Sacco, Torino, 2006, p. 172; M. Cavallaro, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 87; F. Tassinari, *Le parti condominiali dopo la riforma*, in *Profili notarili della riforma del condominio*, a cura di E. Marmocchi, nei *Quaderni del Notariato*, 15, collana diretta da P. Rescigno, F. Galgano, M. Ieva, Milano, 2014, p. 90; F. Cappai, *La «presunzione di comunione» ex art. 1117 c.c.: ambito applicativo, titolo contrario e natura giuridica della regola*, in questa rivista, 2013, I, p. 560; F.

giurisprudenza¹⁶ sulla scorta dei lavori preparatori al codice civile del 1942 e, in particolare, della Relazione al Re; del pari è noto che, secondo il consolidato orientamento della Suprema Corte, l'art. 1117 c. c. «non introduce una presunzione di appartenenza comune di determinati beni a tutti i condòmini, ma fissa un criterio di attribuzione della proprietà del bene»¹⁷. Da tempo, infatti, in relazione alla norma in commento – sulla scia dell'insegnamento di una delle voci più autorevoli

Lazzaro - M. Di Marzio - F. Petrolati, *Codice del condominio*, Milano, 2017 (2ª ed.), p. 12; A. Scrima, *Le parti comuni*, in AA. VV., *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Torino, 2017 (2ª ed.), p. 43; A. Celeste, *L'elenco del codice civile*, in A. Celeste - A. Scarpa, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 89; F.G. Viterbo, *Variabilità e relatività dei rapporti condominiali. Proprietà, persone, "gruppo"*, cit., p. 65; G. Musolino, *I beni condominiali*, in AA. VV., *Condominio. Aspetti negoziali, reali, obbligatori e notarili*, a cura di G. Musolino, cit., p. 85.

¹⁶ Tra le decisioni più recenti della Suprema Corte v. Cass. Civ., Sez. II, 18 luglio 2025, n. 20167, in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 21 novembre 2024, n. 30025, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 16 febbraio 2023, n. 4865, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 9 giugno 2022, n. 20167, *ivi*; Cass. Civ., Sez. VI, 1 marzo 2018, n. 4906, *ivi* e in *Dir. & Giust.*, 2018, 39, p. 7, con nota di E. Valentino, *La condominalità del lastrico solare è determinata dalla funzione di asservimento all'immobile e dall'assenza di titolo contrario*; Cass. Civ., Sez. II, 14 giugno 2017, n. 14794, in banca dati *De Jure* e in *Dir. & Giust.*, 2017, 15 giugno; Cass. Civ., Sez. II, 5 gennaio 2017, n. 133, in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 19 aprile 2016, n. 7704, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 18 settembre 2015, n. 18344, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 16 aprile 2015, n. 7816, in *Guida dir.*, 2015, n. 29, p. 53 e Cass. Civ., Sez. II, 29 gennaio 2015, n. 1680, in *Diritto e Giustizia*, 30 gennaio 2015, p. 234, con nota di E. Morello, *Vietato vendere il corridoio condominiale*, e in *Arch. loc.* 2015, 3, p. 281 e in banca dati *De Jure*.

Per ulteriori riferimenti v. M. Corona, *La mutevolezza della compagine condominiale: trasferimento dell'unità immobiliare, nascita dell'obbligo contributivo, ambito del vincolo di solidarietà*, in *Comunione e condominio, Quaderni della Scuola Superiore della Magistratura*, 3, Roma, 2021, p. 205, nt. 7.

¹⁷ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 2 dicembre 2024, n. 30791, cit.; v. anche Cass. Civ., Sez. II, 14 novembre 2024, n. 29379, in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 27 febbraio 2023, n. 5850, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 20 settembre 2022, n. 27407, *ivi* e Cass. Civ., Sez. II, 16 marzo 2022, n. 8593, *ivi*.

Come è noto, l'indirizzo risale alla sentenza delle Sezioni Unite della Corte di cassazione 7 luglio 1993, n. 7449 (in *Giust. civ.*, 1994, I, p. 1997 con nota di M. De Tilla, *Sulla destinazione particolare del bene in condominio*, in *Corr. giur.*, 1993, p. 1186, con nota di M. Maienza, *Le Sezioni Unite "cancellano" la presunzione legale di comunione ex art. 1117 c. c.*; in *Arch. loc. cond.*, 1993, p. 709, con nota di S. Maglia, *La presunzione di condominio ex art. 1117 c. c. non esiste?* in *Foro it.*, 1993, c. 2811 con nota di R. Caso e in banca dati *De Jure*), in cui si legge che l'art. 1117 c. c. non stabilisce una presunzione come «risulta non solo dalla sua chiara lettera che ad essa non accenna affatto, ma anche dalla considerazione che nel codice si parla esplicitamente di presunzione ogni qualvolta con riguardo ad altre situazioni si è voluto richiamare questo mezzo probatorio (v. artt. 880, 881 e 889 c.c.)» nonché dall'ulteriore rilievo che se con la disposizione in esame «... si fosse effettivamente prevista la presunzione di comunione, si sarebbe ammessa la prova della proprietà esclusiva con l'uso di qualsiasi mezzo e non soltanto con il titolo.»

Incidentalmente, tuttavia, va segnalato che la pregevole sentenza dell'organo di nomofilachia in esame contiene un'imprecisione, trasfusa anche nella sua massima, nella parte in cui esclude dall'operatività dell'art. 1117 c. c. «quelle parti che per le loro caratteristiche strutturali risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più (enfasi nostra) unità immobiliari dell'edificio». Infatti dalla citata statuizione va espunta l'espressione «o più», in quanto se un bene compreso nell'elenco dell'art. 1117 c. c. risulta oggettivamente destinato al servizio (non di una ma) di più unità immobiliari ricorre la figura del condominio parziale in favore del gruppo di condòmini che ne trae utilità (sul quale cfr. *infra* la nt. 22).

della dottrina in materia di condominio¹⁸, fatto proprio da una nota decisione delle Sezioni Unite della Corte di cassazione dell'inizio degli anni Novanta¹⁹– non si discorre più di «*presunzione*» di condominalità perché tale qualificazione dovrebbe portare ad ammettere qualsiasi mezzo di prova al fine di escludere l'appartenenza a tutti i condòmini dei beni indicati nell'art. 1117 c. c. (nonché di quelli aventi le stesse caratteristiche funzionali) mentre è la stessa disposizione in esame a limitare espressamente siffatta possibilità alla sola dimostrazione dell'esistenza di un titolo contrario²⁰.

È inoltre pacifico che non rientrino nel campo di applicazione dell'art. 1117 c. c. le «*cose che, per loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una unità immobiliare*»²¹. In altri termini, la destinazione particolare esclude *ab origine* che il bene rientri nella categoria delle «*cose comuni*»: con la doverosa precisazione, peraltro, che, qualora la natura ancillare del bene sia riferibile non ad una sola delle unità immobiliari dell'edificio ma a due o più di esse, ricorre la peculiare figura del condominio parziale²².

¹⁸ G. Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario del Codice Civile*, a cura di A. Scialoja e G. Branca, *Libro III: Proprietà art. 1100-1139*, Bologna - Roma, 1982 (6ª ed.), p. 369 s.

¹⁹ Cass. Civ., Sez. Un. 7 luglio 1993, n. 7449, cit.

²⁰ A. Celeste, *sub art. 1117 c. c.*, in *Codice del condominio*, cit., p. 8.

Lo stesso avviene, per es., anche in relazione alla presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio di cui all'art. 881 c. c. che può essere vinta soltanto dalla prova contraria di un titolo di acquisto della proprietà fra quelli previsti dall'art. 922 c. c.

²¹ L'enunciato racchiuso tra le virgolette caporali riproduce un principio costantemente affermato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 28 marzo 2025, n. 8252, in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 2 dicembre 2024, n. 30791, cit. e in *IUS Condominio e locazione*, 11 marzo 2025, con nota di A. Celeste, *Regolamento condominiale: quando è "titolo contrario" alla presunzione di condominalità*; Cass. Civ., Sez. II, 16 gennaio 2024, n. 1615, in *Diritto & Giustizia*, 2024, 17 gennaio, p. 1, con nota di M. Tarantino, *Immobili acquistati all'asta: diritto di comproprietà sul cortile condominiale a seguito del frazionamento dell'edificio* e in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 20 settembre 2022, n. 27407, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 8 settembre 2021, n. 24189, in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 19 marzo 2021, n. 7885, *ivi*; Cass. Civ., Sez. VI, 10 settembre 2020, n. 18793, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 14 giugno 2019, n. 16070, *ivi* e Cass. Civ., Sez. VI, 8 marzo 2017, n. 5831, in *Guida dir.*, 2017, 28, p. 65 e in banca dati *De Jure*) emendato dall'imprecisione contenuta nella sentenza delle Sezioni Unite della Corte di cassazione n. 7449/1993 che si è evidenziata *supra* nella nt. 17.

In particolare sul procedimento logico che deve seguire il giudice al fine di applicare o no la regola sancita dall'art. 1117 c. c. v. Cass. Civ. Sez. II, 9 giugno 2025, n. 15340, in banca dati *De Jure*.

²² L'espressione «*condominio parziale*» fu coniata da uno dei maggiori studiosi della materia condominiale, il professor Lino Salis, il quale l'adoperò per la prima volta in un suo contributo a commento di una decisione della Suprema Corte del principio degli anni Sessanta del Novecento (cfr. L. Salis, *nota a Cass. 23 aprile 1960 n. 913*, in *Riv. giur. edil.*, 1960, I, p. 393).

La dottrina peraltro è stata a lungo divisa tra i sostenitori dell'ammissibilità di tale figura (D.R. Peretti Griva, *Il condominio delle case divise in parti*, Torino, 1960, p. 114; L. Salis, *Le comunioni parziali nel condominio di edifici*, in *Riv. giur. edil.*, 1963, I, p. 908; A. Visco, *Problemi giuridici attuali sul condominio di edifici*, Milano, 1966, p. 38; R. Corona, *Contributo alla teoria del condominio negli edifici*, cit., p. 90 ss; M. De Tilla, *Sul condominio parziale* (nota a Cass. 27 settembre 1994, n. 7885), in *Riv. giur. edil.*, 1995, I, p. 336 ;

3. La nozione di «unità immobiliare». L'esclusione della natura condominiale del bene da parte del «titolo» di cui all'art. 1117 c. c. Le fattispecie negoziali che integrano il suddetto «titolo» e l'inidoneità ad esserlo del regolamento contrattuale di condominio.

Prima di soffermarsi sul «titolo» menzionato dall'art. 1117 c. c. e, in particolare, sulle fattispecie negoziali riconducibili a tale lemma, è utile spendere due parole sulla nozione di «unità immobiliare»²³ che – è risaputo – non compariva nel testo dell'art. 1117 c. c. vigente prima della legge di riforma del condominio.

È questo un punto non adeguatamente valorizzato dalla letteratura specializzata, la quale è solita rimarcare la modernizzazione dell'*incipit* dell'art. 1117 c. c. – nella parte in cui non fa più riferimento ai «*proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio*» – sottolineando che la novella ha recepito sul piano normativo l'evoluzione delle tipologie edilizie e, in particolare, l'esistenza di

Id., *Rapporto tra condominio parziale e condominio dell'intero edificio* (nota a Cass. 17 febbraio 2012, n. 2363), in *Arch. loc.*, 2012, p. 540) e i fautori della tesi opposta [cfr., per es., U. Guidi, *Il condominio nel nuovo codice civile*, Milano, 1942, p. 70 e G. Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit. p. 373; G. Benacchio, *Il condominio edilizio*, Padova, 1969, p. 125; R. Viganò, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. dir. priv.* diretto da P. Rescigno, 8, *Proprietà*, t. 2, Torino 2002 (2ª ed.), p. 388], anche se oramai è prevalente l'orientamento favorevole al suo riconoscimento (cfr., tra gli altri, S. Sajeve, *Il condominio negli edifici*, in *Manuale del diritto condominiale*, a cura di G. A. Chiesi e A. Scarpa, Pisa, 2026, p. 274 s.; R. Triola, *Il condominio*, Milano, 2024 (2ª ed.), p. 52 ss.; A. Ciatti Càimi, *Del condominio negli edifici. Libro terzo: Proprietà art. 1117-1139*, in *Commentario del codice civile e codici collegati Scialoja-Branca-Galgano*, a cura di G. De Nova, Roma, 2022, p. 99; M. Ginesi, *Il condominio a modulazione variabile: condominio minimo, condominio parziale e supercondominio*, in *Comunione e condominio*, Quaderni della Scuola Superiore della Magistratura, 3, cit., p. 142 ss.; A. Scrima, *Le parti comuni*, in AA.VV., *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola (2ª ed.), 2017, p. 49 s.; P. Criscuoli, *Testamento e condominio: presunzione ex art. 1117 c.c. e "titoli" idonei a superarla*, cit., p. 564; M. Dogliotti, *I diritti reali. 7. Comunione e condominio*, cit., pp. 175 e 457).

Per la giurisprudenza di legittimità v., in luogo di molte, Cass. Civ., Sez. II, 22 giugno 2022, n. 20122, secondo cui il condominio parziale è «*configurabile ex lege tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio*» (negli stessi termini cfr. anche Cass. Civ., Sez. II, 14 febbraio 2022, n. 4709, *ivi*, e Cass. Civ., Sez. II, 16 gennaio 2020, n. 791, *ivi*). In generale, sull'ammissibilità del condominio parziale cfr. Cass. Civ., Sez. II, 17 giugno 2016, n. 12641, in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 2 marzo 2016, n. 4127, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 29 gennaio 2015, n. 1680, cit. e Cass. Civ., Sez. II, 23 luglio 2013, n. 17875, in banca dati *De Jure* e in *Diritto e Giustizia*, 2013, 24 luglio, con nota di A. Gallucci, *Nel condominio parziale il decoro è comune a tutti, i muri e i portoni no*.

²³ Su tale nozione v. *funditus* M. Corona, *Ipoteca e condominio* (studio n. 79-2023/C), in *Studi e materiali, Rivista semestrale del Consiglio Nazionale del Notariato*, 2024, 1, p. 59, nt. 7.

condomini sia verticali sia orizzontali²⁴, ma non si cura di mettere a fuoco la nozione di «*unità immobiliare*».

Questa espressione compare per la prima volta nella legislazione in materia catastale ed è stata poi mutuata in quella tributaria²⁵. L'originaria definizione di «*unità immobiliare*», infatti, si deve al regio decreto 13 aprile 1939, n. 652 (convertito dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249), istitutivo del «*nuovo catasto edilizio urbano*» e, più precisamente, al suo art. 5, sul quale non è il caso di indugiare perché l'evoluzione del contesto socio-economico e del tessuto urbano registratasi nei decenni successivi ha indotto il legislatore a modificare più volte quella definizione al fine di renderla più aderente ai tempi, sino all'attuale racchiusa nell'art. 2, comma 1, del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28 (contenente il regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati²⁶). In forza di quest'ultima disposizione la «*unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati, ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale*».

Quanto al «*titolo*» di cui all'art. 1117 c. c. la disamina che segue è limitata alle fattispecie negoziali e, quindi, non si estende all'usucapione²⁷, che con specifico riferimento al tema in esame assume un rilevante interesse per giudici e avvocati ma non per i notai.

²⁴ Il condominio verticale è la figura classica di condominio e si ha nel caso di edifici a sviluppo verticale a unità sovrapposte. Il condominio orizzontale, invece, sussiste nel caso di più edifici (per es. delle villette unifamiliari) che hanno in comune una serie di aree o di opere, ovvero le une e le altre, staccate dalle singole unità immobiliari ma destinate al loro esclusivo servizio.

²⁵ Cfr., per es., l'art. 36, comma 2, del D. P. R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo unico delle imposte sui redditi) in base al quale «*per unità immobiliari urbane si intendono i fabbricati e le altre costruzioni stabili o le loro porzioni suscettibili di reddito autonomo*»

²⁶ Il catasto fabbricati è stato istituito negli anni Novanta del secolo scorso [v. l'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito (in legge) dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133] al fine di realizzare l'inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio nazionale (e, sostanzialmente, ha preso il posto del precedente Nuovo Catasto Edilizio Urbano).

Oggetto di questo inventario sono tutte le unità immobiliari urbane ma anche altri beni immobili, come, per es., i fabbricati in corso di costruzione, i lastrici solari, le aree urbane, nonché i *beni comuni* (di cui all'art. 1117 c. c.), pur se tutti questi sono iscritti senza attribuzione di rendita.

In generale sul catasto cfr. T. Rumboldt, voce «*Catasto*» (*diritto attuale*), in *Enc. dir.*, VI, Milano, 1960, p. 495 ss.; Id., voce «*Catasto*», in *Noviss. Dig. it.*, III, Torino, 1959, p. 3 e S. Ghinassi, voce «*Catasto*», in *Enc. dir.*, Aggiornamento, IV, Milano, 2000, p. 241 ss.

²⁷ Il titolo contrario cui fa riferimento l'art. 1117 c. c. è stato identificato dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. Civ. Sez. II, 9 novembre 1998, n. 11268, in *Riv. giur. edil.*, 1999, I, p. 710) nell'accertamento dell'avvenuta usucapione a favore di uno solo dei condomini della proprietà esclusiva del bene in origine comune, ma si è precisato che in tal caso «*il titolo non è costituito dall'usucapione – che in sé e per sé rappresenta un fatto – bensì dalla sentenza che l'accerta: ed infatti l'usucapione non integra di per sé un titolo di proprietà ma costituisce l'effetto legale di un possesso pubblico, pacifico, ininterrotto e continuato*» (cfr. A. Celeste, *sub art. 1117 c. c. in Codice del condominio*, cit., p. 17).

Tale «*titolo*» è pacificamente individuato in quello «*costitutivo del condominio*»²⁸ e, dunque, più esattamente, come si è anticipato all’inizio, nell’atto *inter vivos* che, di riflesso, determina la nascita dello stesso condominio ovvero nel testamento che produca il medesimo effetto²⁹.

Nella prassi l’evocato atto *inter vivos*, di regola, è ricevuto dal notaio nella forma dell’atto pubblico o della scrittura privata con sottoscrizione autenticata mentre è più raro che sia costituito da una scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente: in sintesi è un titolo idoneo alla trascrizione ai sensi dell’art. 2657 c. c., pur se, in linea teorica, può essere anche un semplice atto in forma scritta ex art. 1350 c. c. in quanto ha ad oggetto beni immobili³⁰.

E qui finiscono, a nostro giudizio, le fattispecie negoziali *inter vivos* che possono costituire il «*titolo*» menzionato dall’art. 1117 c. c. mentre secondo una parte della dottrina e alcune pronunce, anche recenti, della Corte di cassazione³¹ può esserlo pure il regolamento contrattuale di

In realtà il titolo cui fa riferimento l’art. 1117 c. c. è quello che incide nella fase genetica del condominio, ossia nel momento dell’atto che lo costituisce, mentre la fattispecie appena descritta si riferisce ad un periodo temporalmente successivo. In occasione della costituzione del condominio, invece, l’usucapione può venire in considerazione per effetto del possesso (pubblico, pacifico, ininterrotto e continuato) ventennale da parte di (un condomino o più frequentemente) un terzo, per es. di una porzione di cortile dell’edificio ovvero di un accordo conciliativo ex D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, avente ad oggetto il riconoscimento di un acquisto a titolo di usucapione della medesima porzione.

In generale sull’argomento in dottrina cfr. A. Ciatti Càimi, *Del condominio negli edifici*, cit. p. 45 s. e G. Musolino, *Le parti comuni dell’edificio*, in AA. VV. *Condominio. Aspetti negoziali, reali, obbligatori e notarili*, cit., p. 93 s.; in giurisprudenza v., tra le altre, Cass. Civ., Sez. II, 16 dicembre 2016, n. 26061, in *Giur. it.*, 2017, p. 2609, con nota di B. Puglisi, *L’usucapione delle parti comuni dell’edificio*. In particolare sull’accordo conciliativo v. M. Krogh, *Ammisibilità di un accordo conciliativo, ai sensi del D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, avente ad oggetto il riconoscimento di un acquisto a titolo di usucapione e sua trascrivibilità* (studio n. 3-2012/M), in *Studi e materiali*, 2013, 1, p. 263 ss.

²⁸ V. Cass. Civ., Sez. II, 23 luglio 2025, n. 20993, in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 4 febbraio 2025, n. 2787, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 2 dicembre 2024, n. 30791, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 1 luglio 2024, n. 18031, in banca dati *De Jure*; Cass. Civ. Sez. II, 21 novembre 2023, n. 32264, in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 6 luglio 2022, n. 21440, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 19 marzo 2021, n. 7885, cit. e Cass. Civ., Sez. II, 18 dicembre 2014, n. 26766, cit.

²⁹ Sulla idoneità del testamento a costituire il titolo di cui all’art. 1117 c. c. cfr. in giurisprudenza da ultimo Cass. Civ., Sez. II, 2 marzo 2017, n. 5337, in banca dati *De Jure* e, in precedenza, Cass. Civ., Sez. II, 19 novembre 2002, n. 16292, in *Rass. loc. e cond.*, 2003, p. 608.

³⁰ A. Celeste, *Le parti comuni dell’edificio*, in A. Celeste - A. Scarpa, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 56.

³¹ Per la dottrina cfr. R. Viganò, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 390; F. Cappai, *La «presunzione di comunione» ex art. 1117 c. c.: ambito applicativo, titolo contrario e natura giuridica della regola*, in *Riv. giur. sarda*, 2013, I, p. 569; A. Celeste, A. Celeste, *Le parti comuni dell’edificio*, in A. Celeste - A. Scarpa, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 59 s.; R. Triola, *Il condominio*, Milano, 2024 (2ª ed.), p. 49 s. Correttamente, invece, esclude che il regolamento di condominio possa costituire il titolo contrario di cui all’art. 1117 c. c. G. Musolino, *L’acquisto dei beni comuni*, in A.A. V.V., *Condominio. Aspetti negoziali, reali, obbligatori e notarili*. cit., p. 92.

condominio³² e, in particolare, la specie di gran lunga più diffusa, ossia il regolamento unilateralmente predisposto dal costruttore (unico proprietario dell'edificio) e successivamente accettato dagli acquirenti delle singole unità immobiliari al momento della stipula del relativo atto di acquisto.

In realtà tale tesi è oggi anacronistica in quanto superata dall'evoluzione delle contrattazioni immobiliari nelle quali le modalità di utilizzo di tale specie di regolamento si sono profondamente modificate.

Da tempo, infatti, è stata abbandonata la prassi³³, in auge negli anni Ottanta e Novanta del secolo scorso e agli inizi di questo millennio, in forza della quale il costruttore, unico proprietario del suolo sul quale aveva edificato un fabbricato composto da più unità immobiliari, prima di iniziarne la vendita dava incarico al notaio di ricevere un apposito verbale di deposito e custodia tra i suoi atti del regolamento unilateralmente predisposto dallo stesso costruttore al fine di eseguirne la trascrizione negli uffici dei registri immobiliari³⁴.

Tale *modus operandi*, che pure trovava supporto nella circolare del Ministero delle Finanze (Dipartimento del Territorio - Dir. Centrale Catasto - Servizio IV) n. 128/T del 2 maggio 1995³⁵ –

Per la più recente giurisprudenza di legittimità cfr., per es., Cass. Civ., Sez. II, 4 febbraio 2025, n. 2787, cit., in cui si legge sì che «l'individuazione delle parti comuni emergente dall'art. 1117 c. c. può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio... non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale»... ma poi si specifica «ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni» (negli stessi termini v. anche Cass. Civ., Sez. II, 2 dicembre 2024, n. 30791, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 6 luglio 2022, n. 21440, cit. e Cass. Civ., Sez. II, 8 ottobre 2021, n. 27363, in banca dati *De Jure*).

³² La dottrina in materia di regolamento contrattuale di condominio è vastissima: per ampie e aggiornate citazioni rinvio a M. Corona - D. Scipione Spitaleri, *Clausole dei regolamenti contrattuali di condominio predisposti dai costruttori e disposizioni inderogabili di legge*, cit., p. 1, nt.1.

³³ Cfr. A. Magnani, *La trascrizione del regolamento di condominio da parte del costruttore*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, cit., p. 216 e M. Corona, *La trascrizione del regolamento di condominio*, in *Riv. not.*, 2008, I, p. 67 s. (pubblicato, con qualche marginale integrazione, anche nel volume collettaneo *L'evoluzione del condominio*, a cura del Centro Studi Nazionale ANACI, Milano, 2008, p. 265 ss.).

³⁴ Come è noto gli uffici dei registri immobiliari menzionati dall'art. 2663 c.c. oggi sono denominati «Uffici Provinciali di ... (con l'indicazione del Comune in cui hanno sede) - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare» e per effetto dell'incorporazione dell'Agenzia del Territorio nell'Agenzia delle Entrate (avvenuta ai sensi dell'art. 23 *quater*, comma 1, del D. L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito in legge 7 agosto 2012, n. 135) fanno parte di quest'ultima.

³⁵ La circolare citata nel testo fornisce «istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con decreto ministeriale 10 marzo 1995» e contiene due espliciti riferimenti alla trascrizione del regolamento di condominio. Il primo è nella parte relativa all'indicazione

meccanicamente e pedissequamente ribadita sui punti relativi alla trascrizione del regolamento di condominio dalla successiva circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 24/E del 17 giugno 2015 – era affetto da una evidente criticità, che, come si è anticipato, ne ha causato la cessazione.

Esso, infatti, comportava che la trascrizione del regolamento di condominio fosse eseguita prima della vendita da parte del costruttore di almeno una delle unità immobiliari dell’edificio e, dunque, a favore di una entità che non esisteva, dato che in quel momento il condominio non si era ancora costituito proprio perché tutte le unità del fabbricato appartenevano ancora ad un unico proprietario³⁶.

In costanza di tale prassi è comprensibile che in dottrina si individuasse in quella specie di regolamento contrattuale il «*titolo*» menzionato dall’art. 1117 c. c., benché, sia chiaro, quella stessa dottrina si sarebbe dovuta interrogare sulla idoneità della fattispecie affermatasi nella pratica delle contrattazioni a costituire un vero e proprio regolamento di condominio sotto il profilo giuridico.

Proprio in considerazione della evidenziata criticità, però, l’atto di deposito è stato via via sempre meno utilizzato dai notai e sostituito dalla più congrua soluzione operativa consistente o nell’allegare il regolamento alla prima delle vendite compiute dal costruttore e nel richiamarlo tramite il meccanismo della *relatio* nelle successive ovvero, dopo l’entrata in vigore del Codice del consumo, nell’allegare materialmente detto regolamento a tutte le compravendite poste in essere

dei dati che devono essere inseriti nel cosiddetto quadro A della nota di trascrizione: trattando delle convenzioni viene espressamente indicato nella tabella degli atti soggetti a trascrizione il regolamento di condominio, cui è assegnato uno specifico codice meccanizzato (il n. 144). Il secondo riferimento si trova, invece, nella parte dedicata ai casi particolari di compilazione della nota di trascrizione (par. 5.6), dove appunto si prescrive che la nota relativa alla trascrizione del regolamento di condominio va redatta indicando come soggetto «*a favore*» il condominio, con la specificazione della sede e del codice fiscale, e come soggetti «*contro*» i singoli condomini.

È riportata in A.A. Ettore, *La pubblicità immobiliare e i servizi ipotecari. Raccolta sistematica delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative*, Milano, 1996, p. 95.

³⁶ Come si è già ricordato (cfr. *supra* la nt. 4), è pacifico nella giurisprudenza di legittimità che il condominio si costituisce automaticamente nel momento in cui l’unico proprietario dell’edificio aliena a terzi la prima delle unità immobiliari che ne fanno parte.

Il ricevimento del verbale di deposito del regolamento contrattuale era fatto anteriormente alle vendite nell’intento di rendere opponibile anche al primo degli acquirenti dal costruttore (e ai suoi successivi aventi causa) il contenuto dello stesso regolamento tramite la sua trascrizione. Ma, a parte i rilievi mossi nel testo sulla criticità di tale modo di procedere, la suddetta trascrizione era comunque inidonea a raggiungere l’obiettivo avuto di mira: sul punto cfr. M. Corona, *Natura, contenuto ed effetti dei regolamenti di comunione e di condominio*, p. 57 s. (relazione tenuta al corso *I diritti in comune: amministrazione e responsabilità nella comunione e nel condominio*, organizzato dalla Scuola Superiore della Magistratura dal 7 al 9 marzo 2022 a Scandicci, nella seicentesca Villa Castel Pulci, il cui testo è reperibile nel sito *web* della stessa scuola).

dal costruttore con acquirenti-consumatori per scongiurare in radice la soggezione della complessiva operazione contrattuale alla nullità di protezione sancita dall'art. 36, comma 2, lett. c) di tale codice³⁷; e, proprio alla luce di tale disposizione, la *best practice* notarile, da tempo, non si accontenta di verificare che il regolamento contrattuale sia stato effettivamente consegnato all'acquirente-consumatore prima della stipula della compravendita in modo che ne abbia potuto conoscere il contenuto ma preferisce aver cura di eseguirne l'allegazione in ogni atto in modo da avere piena certezza di tale conoscenza.

Peraltro, è evidente che il regolamento contrattuale di condominio allegato alla prima vendita compiuta dal costruttore, ossia all'atto notarile con il quale nasce il condominio³⁸, non possa costituire lo strumento negoziale mediante il quale il venditore *conserva* la titolarità di determinate parti dell'edificio altrimenti destinate a divenire comuni *ex art. 1117 c. c.* Tale strumento, infatti, è costituito dalla cosiddetta clausola di riserva, inserita e disciplinata nel corpo del «*rogito d'apertura*» il solo, per sua natura, idoneo ad accogliere quella pattuizione e a renderla efficace non solo tra le parti ma in generale per tutti i (successivi) condomini e i loro aventi causa (l'allegato regolamento al più potrà contenere disposizioni meramente riproduttive del contenuto di quella clausola)³⁹.

La clausola di riserva (e, in particolare il suo oggetto e le modalità tecniche attraverso le quali assicurarne l'efficacia *erga omnes*) è uno dei punti nevralgici di questo studio ma prima di affrontarlo

³⁷ Come è noto, ai sensi del frammento normativo citato nel testo, sono «*nulle le clausole che quantunque oggetto di trattativa abbiano per oggetto o per effetto di... prevedere l'adesione del consumatore come estesa a clausole che non ha avuto, di fatto, la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto*» (al riguardo cfr. A. Barengi, *sub art. 36*, in AA. VV., *Codice del consumo*, a cura di V. Cuffaro, Milano, 2015 (4^a ed.), p. 317 s.)

Sulle clausole del regolamento contrattuale di condominio e il Codice del consumo v. *funditus* M. Corona – D. Scipione Spitaleri, *Clausole dei regolamenti contrattuali di condominio predisposti dai costruttori e disposizioni inderogabili di legge*, cit., p. 38 s. e M. Corona, *Il regolamento di condominio: contenuto organizzativo e contenuto contrattuale*, p. 38 s. (relazione tenuta al corso *Casi e questioni attuali di diritto condominiale*, organizzato dalla Scuola Superiore della Magistratura dal 19 al 22 febbraio 2025 a Napoli, Castel Capuano, il cui testo è reperibile nel sito *web* della stessa scuola).

³⁸ Seppure è indubbio che tale regolamento formi, come sono soliti scrivere i notai nei loro rogiti, «*parte integrante e sostanziale dell'atto*» traslativo e, dunque, concorra a determinarne il contenuto (perché incide in modo significativo sull'oggetto del trasferimento)

³⁹ Si pensi alle ipotesi in cui il costruttore voglia riservarsi la proprietà esclusiva del lastrico solare o di una porzione del cortile che non sia necessariamente al servizio delle unità immobiliari in proprietà solitaria. È essenziale che la prima compravendita contenga tutte le riserve sui beni contemplati nell'art. 1117 c. c. che il costruttore intenda conservare per sé perché quei beni se non sono stati oggetto di riserva divengono condominiali e di essi il costruttore non potrà più disporre: l'affermazione apparentemente lapalissiana è tutt'altro che tale come testimonia la gran mole di contenzioso generata dalla mancata messa a fuoco di tale circostanza.

occorre completare il discorso sull'inidoneità del regolamento contrattuale a fungere da «*titolo*» ex art. 1117 c. c.

Infatti detto «*titolo*» non può essere costituito neppure dall'altra specie di regolamento contrattuale, vale a dire quello che ha fonte in uno specifico accordo intervenuto tra tutti i condòmini successivamente alla costituzione del condominio⁴⁰: fattispecie spesso evocata dalla giurisprudenza di legittimità (e qualificata come contratto plurilaterale, ossia a più parti e con scopo comune⁴¹) ma che nella pratica degli affari e nelle aule giudiziarie è *rara avis*⁴². Invero tale particolare convenzione condominiale⁴³ potrà certamente contenere «*clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni*» ovvero «*clausole che attribuiscono ad alcuni condòmini maggiori diritti rispetto agli altri*» (secondo il noto enunciato delle Sezioni Unite della Corte di cassazione⁴⁴, costantemente ribadito dalla giurisprudenza di legittimità tanto da divenire un *refrain*⁴⁵), ma non potrà mai integrare il «*titolo*» di cui all'art. 1117 c. c. proprio perché ontologicamente posteriore alla nascita del condominio.

⁴⁰ Il riferimento a questa particolare convenzione condominiale si legge con una certa frequenza nelle decisioni della magistratura di vertice (per es., v. Cass. Civ., Sez. II, 2 dicembre 2024, n. 30791, cit. e Cass. Civ., Sez. VI, 10 marzo 2021, n. 6656, in banca dati *De Jure* e in *Ius Condominio e locazione*, 8 luglio 2021, con nota di A. Celeste, *Azione di nullità del regolamento contrattuale di condominio e litisconsorzio necessario di tutti i condòmini*) ma è una fattispecie che raramente si rinviene nella pratica.

⁴¹ Sottolinea R. Triola, *Il regolamento di condominio*, Milano, 1992, p. 85, che il regolamento contrattuale di condominio predisposto dal costruttore e accettato dall'acquirente in occasione della vendita della prima delle unità immobiliari dell'edificio non ha la struttura di un contratto plurilaterale perché le dichiarazioni di volontà dei singoli acquirenti, manifestate in momenti successivi e nei confronti soltanto del venditore, non possono portare alla conclusione di un contratto tra i vari acquirenti.

⁴² Giovenale, II, 6, v. 165 «*rara avis in terris nigroque simillima cycno*».

⁴³ G. Branca *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario del Codice Civile*, a cura di A. Scialoja e G. Branca, *Libro III: Proprietà art.1100-1139*, Bologna - Roma, 1982 (6ª ed.), p. 675, nt. 7) lo chiama «*contratto condominiale*», locuzione ripresa da Salis (Id., *Il contratto condominiale*, in *Scritti in tema di condominio*, raccolti da G. M. Uda, Torino, 1997, p. 3), che, però, non ha avuto fortuna.

Tale rara fattispecie di contratto condominiale è stata oggetto di esame in una recente ordinanza della Suprema Corte (v. Cass. Civ., Sez. II, 27 novembre 2023, n. 32857, in banca dati *De Jure*).

⁴⁴ Cfr. Cass. Sez. Un., 30 dicembre 1999, n. 943, in *Giust. civ.*, 2000, I, p. 320, in *Foro it.*, 2001, I, c. 3523, in *Corr. Giur.*, 2000, p. 468, con nota di N. Izzo, *Forma e presupposti per la modifica del regolamento di condominio*, in *Rass. loc. cond.*, 2000, p. 143, con nota di A. Scarpa, *Regolamento di condominio: tanti contenuti in un'unica forma?* e in *Riv. not.*, 2000, II, p. 941, con nota di G. Musolino, *Natura e vincolatività del regolamento di condominio*.

⁴⁵ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 8 novembre 2004, n. 21287, in *Riv. giur. edil.*, 2005, I, p. 437, con nota di M. De Tilla, *La natura del regolamento convenzionale di condominio. Vita interna e modifiche a maggioranza* e in *Vita not.*, 2005, p. 257; Cass. Civ., Sez. II, 14 agosto 2007, n. 17694, in *Riv. not.*, 2008, II, p. 385, in *Arch. loc.*, 2008, p. 368 e in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 4 giugno 2010, n. 13632, in *Riv. giur. edil.*, 2010, I, p. 1522, in *Giust. civ.*, 2011, I, p. 2135 e in *Vita not.*, 2010, I, p. 1413; Cass., Civ., Sez. II, 29 gennaio 2020, n. 1992, in banca dati *De Jure* e Cass. Civ., Sez. II, 9 agosto 2022, n. 24526, in *Foro it.*, 2023, I, p. 255 e in banca dati *De Jure*; Cass, Civ.,

Né tale specie di regolamento può costituire lo strumento negoziale idoneo a far cessare la natura condominiale di una determinata parte comune e, contestualmente, ad attribuirla in proprietà esclusiva a uno dei condomini o a un terzo⁴⁶: può raggiungere il primo obiettivo ma non entrambi perché il loro congiunto conseguimento richiede una pluralità di atti e non può essere affidato al solo regolamento che non ha effetti traslativi. Così, per es., se in un edificio in condominio si vuole sopprimere il servizio di portierato per poi alienare l'alloggio del portiere o il locale portineria a uno dei condomini o a un terzo⁴⁷, l'iter è il seguente. Innanzi tutto occorrono due distinte delibere dell'assemblea: la prima, assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, c. c. (e nel rispetto dei principi dettati in materia di innovazioni dall'art. 1120 c. c.)⁴⁸,

Sez. II, 25 gennaio 2024, n. 2403, *ivi*; Cass, Civ., Sez. II, 23 maggio 2024, n. 14377, *ivi*; Cass, Civ., Sez. II, 9 giugno 2025, n. 15341, *ivi*; Cass, Civ., Sez. II, 20 luglio 2025, n. 20297, *ivi*; Cass, Civ., Sez. II, 3 dicembre 2025, n. 31593, *ivi*.

⁴⁶ Come, invece, sembra ritenere Cass. Civ., Sez. II, 2 dicembre 2024, n. 30791, cit.

⁴⁷ Altra ipotesi frequente è l'estromissione dalle parti comuni di una porzione di cortile non necessaria per l'uso o il godimento delle unità immobiliari in proprietà solitaria.

⁴⁸ Cfr., tra le tante, Cass. Civ., Sez. II, 7 gennaio 2002, n. 88, in *Riv. it. dir. lav.*, 2003, II, p. 108 e in banca dati *De Jure* e Cass. Civ. Sez. II, 29 aprile 1993, n. 5083, *ivi*.

e non richiede pertanto il consenso unanime dei condomini che, invece, è imprescindibile qualora tale delibera sia prodromica e strumentale all'alienazione del locale portineria o dell'alloggio del portiere ad uno dei condomini o ad un terzo.

Vale la pena ricordare, inoltre, che l'alienazione di parti comuni a singoli condomini o a terzi non può fondarsi su una delibera assunta ai sensi dell'art. 1117-ter c. c., come pure è stato sostenuto in dottrina (v. M. Monegat, *Le parti comuni dopo la riforma*, in *Imm. & proprietà*, 2013, p. 85). Tale tesi, infatti, è in contrasto con il tenore letterale della disposizione in commento che si riferisce alla sola «*modifica*» (cfr. G. Baralis, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, in *Giur. it.*, 2013, p. 1958) della destinazione di una parte comune la quale continua ad essere tale sul piano della titolarità, pur se asservita ad una finalità diversa (v. R. Corona, *I lineamenti generali della riforma e alcune importanti novità*, in *Trattato dei diritti reali* diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Riforma del condominio 2013*, cit., Milano, 2013, p. 17 ss. e A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, cit., p. 61.); è in evidente conflitto con i principi generali dell'ordinamento che richiedono ai fini della validità dell'alienazione di beni immobili appartenenti a più soggetti un'autonoma manifestazione di volontà negoziale da parte di tutti i relativi contitolari; infine, propugna un'interpretazione della norma *de qua* che la renderebbe costituzionalmente illegittima alla luce del dettato dell'art. 42, comma 3, Cost. [cfr. A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, cit., p. 60, il quale sottolinea che sarebbe davvero singolare che si consentisse alla maggioranza l'alienazione di un diritto appartenente alla (pur esigua) minoranza dissenziente e che è l'art. 42, comma 3, Cost. a escludere che l'enunciato dell'art. 1117-ter c. c. possa legittimare tale risultato in quanto consentirebbe «*un'espropriazione, non soltanto non compensata dall'indennizzo, ma ancor più destinata a realizzare un interesse privato*»].

In definitiva le fattispecie della a) *modifica della destinazione d'uso* e della b) *alienazione* di un bene condominiale sono profondamente diverse. Nella prima il bene resta condominiale, pur venendo variata la sua destinazione; nella seconda cessa di essere tale; nella prima si tratta di una modifica delle facoltà di utilizzo del bene; nella seconda di un atto di disposizione del medesimo (cfr. A. Torroni, *Le destinazioni d'uso delle parti comuni*, in AA. VV., *Condominio. Aspetti negoziali, reali, obbligatori e notarili*, cit., p. 227).

riguardante la soppressione del servizio di portierato; la seconda, presa con il consenso della totalità dei condomini, concernente l'estromissione del bene dalle parti comuni. Sotto il profilo giuridico, in forza di quest'ultima delibera l'ex alloggio del portiere o l'ex portineria cessa di essere parte comune dell'edificio e diviene di proprietà di tutti i condomini in comunione ordinaria (per quote corrispondenti ai millesimi di spettanza di ciascuno)⁴⁹. Sotto il profilo pratico, inoltre, tale mutamento della situazione giuridica del bene richiede un apposito atto di aggiornamento del catasto fabbricati che avviene tramite la cosiddetta dichiarazione di variazione presentata da un professionista in conformità a precise regole tecniche⁵⁰. All'esito di tale dichiarazione il bene condominiale divenuto comune costituisce una nuova e distinta unità immobiliare, dotata di una propria potenziale autonomia funzionale e reddituale, intestata a tutti i condomini in ragione dei relativi millesimi e munita di rendita catastale.

Ciò ne consentirà l'alienazione ad uno dei condomini ovvero a un terzo in conformità al dettato dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, con l'accorgimento di privilegiare,

Sull'art. 1117-ter c. c. di recente v. M. Corona, *Norme circa l'uso comune (art. 1138, comma 1, c. c.), limiti o divieti d'uso (art. 1138, comma 4, c. c.) e destinazioni d'uso (art. 1117-ter c. c.)*, p. 17 ss., relazione tenuta al corso *Casi e questioni attuali di diritto condominiale: l'amministratore e l'assemblea*, organizzato dalla Scuola Superiore della Magistratura dal 9 all'11 febbraio 2026 a Napoli, nel Castel Capuano, il cui testo è scaricabile dal sito *web* della stessa scuola.

⁴⁹ Cfr. G. Baralis, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, loc. cit.

È legittimo chiedersi se la modifica del regime giuridico del bene (il quale cessa di essere *condominiale* per appartenere ai relativi titolari *in comunione ordinaria*) sia sottoposta alla disciplina prevista dall'art. 1350, n. 3), c. c.

In caso di risposta affermativa non basterebbe la sola delibera dell'organo collegiale, pur se assunta con il consenso della totalità dei condomini, in quanto occorrerebbe un'apposita manifestazione di volontà negoziale da parte di ciascun condomino e, dunque, almeno la sottoscrizione del relativo verbale assembleare da parte di ognuno di loro singolarmente individuato non essendo sufficiente la sola sottoscrizione del presidente e del segretario.

Tuttavia, pare preferibile la tesi opposta perché il mutamento di destinazione del bene (non più strumentale al servizio di portierato) e il conseguente assoggettamento al regime della comunione ordinaria non richiede un atto in forma scritta sotto pena di nullità essendo quest'ultimo prescritto soltanto per i contratti che costituiscono la comunione di diritti reali su beni immobili.

Vale la pena aggiungere che qualora il mutamento di destinazione del bene rende il medesimo inservibile «*all'uso o al godimento anche di uno solo dei condòmini*» la disciplina applicabile è quella dettata (non dall'art. 1120 c.c. ma) dall'art. 1117-ter c.c. Sul punto cfr. *amplius* M. Corona, *Norme circa l'uso comune (art. 1138, comma 1, c. c.), limiti o divieti d'uso (art. 1138, comma 4, c. c.) e destinazioni d'uso (art. 1117-ter c. c.)*, cit., p. 25 ss.

⁵⁰ Attualmente contenute in uno specifico documento dell'Agenzia delle Entrate, denominato *Vademecum DO.C.FA. La redazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati*, luglio 2022, par. 2.3 (p. 51 ss.), scaricabile dal portale *agenziaentrate.gov.it*.

Sul punto v. anche la circolare Agenzia del Territorio 10 agosto 2010 n. 3/T la quale chiarisce la necessità di una «*specifica intestazione, in luogo della partita speciale, per tenere in debita evidenza i diritti e le quote vantati da ciascun soggetto*».

In argomento cfr. pure G. Petrelli, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, Milano, 2010, p. 36, nt. 60.

qualora chi acquista il bene non più condominiale sia uno dei condomini (e non un terzo), lo strumento negoziale della divisione con conguagli perché molto più tutelante nei confronti dell'acquirente rispetto alla vendita: infatti costui potrà beneficiare della speciale disciplina dettata dall'art. 2825 c. c. in materia di ipoteca su beni indivisi e di tutti i conseguenti vantaggi⁵¹.

4. L'acritico filone di pensiero generato dalla massima di Cass. Civ., Sez. II, 23 febbraio 1991, n. 915. Cenni sull'attuale rilevanza civilistica del catasto

Prima di completare il discorso sul «*titolo*» di cui all'art. 1117 c. c. occorre fare chiarezza sull'assunto che la dottrina mutua acriticamente dalla giurisprudenza secondo cui «*il frazionamento-accatastamento e relativa trascrizione eseguiti a domanda del costruttore-venditore esauriscono ogni loro effetto nei rapporti tra l'amministrazione finanziaria dello stato e il proprietario del nuovo fabbricato*»⁵².

E, difatti, è incomprensibile il riferimento alla trascrizione che vi è contenuto. Il proprietario del suolo al fine di dichiarare al catasto fabbricati l'esistenza di un edificio di nuova costruzione presenta un particolare documento (denominato dichiarazione di accatastamento) che è preceduto da un atto di aggiornamento del catasto terreni⁵³. Ma non c'è alcuna trascrizione!

L'aspetto più curioso, però, sta nel fatto che la sentenza della Corte di cassazione⁵⁴ cui la dottrina si appoggia per sostenere l'assunto in commento non contiene nella motivazione alcun riferimento a questa fantomatica trascrizione che, tuttavia, inspiegabilmente, compare nella massima di quella stessa decisione originando l'acritico filone di pensiero qui censurato.

⁵¹ Sul punto cfr. *amplius* M. Corona, *Ipoteca e condominio* (studio n. 79-2023/C), cit., p. 75 s. (e spec. nt. 59).

⁵² Cfr. A. Scrima, *Le parti comuni*, cit., p. 56, che si appoggia a Cass. Civ., Sez. II, 23 febbraio 1991, n. 915, in *Vita not.*, 1991, p. 491 e in banca dati *De Jure*.

Nello stesso senso anche F. Petrolati, *Le parti comuni*, in F. Lazzaro – M. Di Marzio – F. Petrolati, *Codice del condominio*, Milano, 2017 (2ª ed.), p. 16 e A. Celeste, *Le parti comuni dell'edificio*, in A. Celeste – A. Scarpa, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 62.

Invece è sostanzialmente condivisibile l'orientamento della Suprema Corte espresso da ultimo da Cass. Civ., Sez. II, 30 aprile 2014, n. 9523, in banca dati *De Jure*, secondo cui «*la scheda catastale (costituente mero indizio, ma non prova di proprietà) ... non è di per sé idonea ad affermare l'esistenza di un diritto individuale di proprietà rispetto ai beni ... in ordine ai quali è sancita la presunzione di condominialità*», salvo quanto preciso più avanti nel testo sull'attuale rilevanza civilistica del catasto.

⁵³ Mediante il tipo mappale, il tipo di frazionamento o un atto misto, ossia il tipo di frazionamento con contestuale tipo mappale: v. il già citato *Vademecum DO.C.FA.* par. 2.1 (p. 41 ss.)

⁵⁴ Cass. Civ., Sez. II, 23 febbraio 1991, n. 915, cit.

Per quanto riguarda invece la rilevanza civilistica del catasto, la questione esula dalle finalità di questo studio. Basti qui rilevare che se è vero che nel nostro ordinamento il catasto ha principalmente finalità amministrative –perché è diretto a formare un *registro di anagrafe generale degli immobili* dai molteplici utilizzi⁵⁵ (tramite il «*catasto fabbricati*»⁵⁶ e il «*catasto terreni*») – e costituisce un importante strumento per la realizzazione di funzioni tributarie⁵⁷, è altrettanto vero che esso svolge anche rilevanti funzioni civilistiche, già lucidamente individuate da Salvatore Pugliatti con straordinaria antiveggenza alla fine degli anni Cinquanta del secolo scorso⁵⁸: prima tra tutte, quella della identificazione degli immobili nel procedimento attuativo della pubblicità immobiliare.

Oggi, infatti, e in modo ancor più pregnante dell'epoca in cui scriveva Pugliatti, gli artt. 2659 n. 4) e 2839 n. 7) c. c., che disciplinano rispettivamente il contenuto della nota di trascrizione e di quella di iscrizione (a seguito delle modifiche apportate dalla legge 27 febbraio 1985, n. 27), prescrivono per i beni che ne sono oggetto l'indicazione dei «*dati di identificazione catastale*» (entrambe le norme lo fanno indirettamente tramite il richiamo alle «*indicazioni richieste dall'art. 2826*» c. c.)⁵⁹.

⁵⁵ Per es. nei procedimenti urbanistici o di espropriazione per pubblica utilità ovvero a fini statistici: v. G. Petrelli, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 3 e la letteratura ivi citata.

⁵⁶ Vedi *supra* la nt. 26.

⁵⁷ G. Petrelli, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, in *Riv. not.*, 2016, I, p. 279 e nt. 109.

⁵⁸ Cfr. S. Pugliatti, *La Trascrizione. La pubblicità in generale*, I, 1, in *Tratt. dir. civ. comm.* diretto da A. Cicu e F. Messineo, Milano, 1957, p. 275.

⁵⁹ Non solo: lo stretto collegamento tra catasto e pubblicità immobiliare è cresciuto a partire dalla metà degli anni Novanta del secolo scorso. Dapprima in forza del rilievo assunto dalla trascrizione ai fini delle modifiche catastali soggettive (ossia degli intestatari degli immobili iscritti in catasto): mi riferisco alle volture catastali eseguite automaticamente sulla base dei dati indicati nella nota di trascrizione (v. l'art. 2 del D.M. 19 aprile 1994, n. 701), ossia alle cosiddette volture automatiche previste per tutti gli atti di costituzione, modificazione o estinzione di diritti reali sui beni immobili che comportino una variazione soggettiva degli intestatari catastali (e che, appunto perciò, debbono essere "volturati"). Infatti, la voltura da nota di trascrizione comporta che l'aggiornamento delle intestazioni catastali avviene direttamente tramite l'esecuzione della formalità pubblicitaria che, a sua volta, è il sunto di un atto confezionato dai notai e, dunque, munito di tutte le relative garanzie (ad iniziare dai controlli preventivi di legalità, identità, capacità e legittimazione delle parti a noi demandati). In altri termini, oggi le intestazioni catastali si aggiornano con strumenti che offrono ben altre garanzie rispetto alle originarie procedure di formazione e conservazione del catasto fondate sull'accertamento del «*possesso di fatto*» (cfr. l'art. 7, comma 3, del regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572) che consentivano di affermare in modo assoluto e categorico che il catasto, di per sé, non faceva fede in relazione alla titolarità del diritto.

Perciò quell'affermazione deve essere relativizzata in quanto non vale più per tutte le intestazioni catastali aggiornate con l'intervento del notaio

5. Parti dell'edificio non espressamente menzionate dall'art. 1117 c. c. considerate comuni dalla dottrina e dalla giurisprudenza. Il sottosuolo. Il cavedio. La terrazza di copertura. La peculiare disciplina dei sottotetti (mansarde, soffitte e palchi morti).

È utile fare un cenno su alcune parti dell'edificio non espressamente menzionate dall'art. 1117 c. c. ma che sono reputate di proprietà comune dalla dottrina e dalla giurisprudenza.

La prima di queste è il sottosuolo. Infatti sebbene l'art. 1117, n. 1), c. c. consideri bene comune soltanto il suolo, si ritiene che lo stesso debba dirsi anche per il sottosuolo, sia in base all'art. 840 c. c., secondo cui tutto ciò che è sotto il suolo segue il regime giuridico del suolo, sia in base allo stesso art. 1117 c. c., in forza del quale non può essere parte integrante e necessaria per l'esistenza dell'edificio soltanto l'area costituente il suolo, ma deve esserlo anche il sottosuolo che la regge e la sostiene⁶⁰: rilievi, l'uno e l'altro, fatti costantemente propri dai giudici di piazza Cavour⁶¹.

E ancor di più dopo l'entrata in vigore della ben nota disciplina in tema di conformità catastale racchiusa nel già citato art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 [al riguardo, in luogo di molti, cfr. G. Petrelli, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 13 ss. e G. Rizzi, *La circolazione immobiliare. Profili pubblicitici e nuove figure negoziali*, Milano, 2022 (2ª ed.), p. 273 ss.]. Peraltro resta il fatto che in linea generale, non si può attribuire fede pubblica alle risultanze catastali – a differenza di quanto avviene per i registri immobiliari – perché per esse non operano le garanzie previste dalla disciplina della pubblicità immobiliare (cfr. artt. 2657 e 2821 c. c.) Infatti, per es., la variazione nella consistenza oggettiva di una unità immobiliare non richiede alcuna autentica della sottoscrizione dell'atto di aggiornamento catastale predisposto dal professionista abilitato e lo stesso accade per le volture eseguite in dipendenza della trasmissione telematica delle dichiarazioni di successione; inoltre è ammessa l'esecuzione di variazioni d'ufficio sugli atti catastali, ossia ad opera della pubblica amministrazione e senza contraddittorio dei soggetti interessati (sul punto cfr. G. Petrelli, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 280, nt. 118).

⁶⁰ A. Scrima, *Le parti comuni*, cit., p. 79; G. Musolino, *Suolo e sottosuolo, fondazioni, portoni, scale e facciate*, in A.A. V.V., *Condominio. Aspetti negoziali, reali, obbligatori e notarili*, cit., p. 101.

In argomento si veda anche M.T. Ligozzi, *Il diritto di superficie. Costruzioni al di sotto e al di sopra del suolo* (studio n. 152-2022/C), in *Studi e materiali, Rivista semestrale del Consiglio Nazionale del Notariato*, 2024, 2, p. 429 ss. e Bordolli, *Gli scavi in condominio, Imm. & prop.*, 2020, p. 215 e ss.

⁶¹ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 24 aprile 2023, n. 10868, in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 31 gennaio 2023, n. 2786, *ivi* e in *Riv. giur. edil.*, 2023, I, p. 289; Cass. Civ., Sez. VI, 18 novembre 2019, n. 29925, in banca dati *De Jure*, in *Imm. & prop.*, 2019, p. 723 s., con nota di M. Monegat, *Il sottosuolo è una parte comune facendo parte della porzione di terreno su cui viene a poggiare l'intero fabbricato, ivi compresa la parte sottostante ad esso*, e in *Diritto & Giustizia*, 2019, 19 novembre; Cass. Civ., Sez. II, 30 marzo 2016, n. 6154, in banca dati *De Jure*, in *Giur. it.*, 2016, p. 1323, con nota di N. Scripelliti, *La lenta evoluzione dei principi in tema di uso individuale delle parti comuni dell'edificio* e in *condominioelocazione.it*, 7 settembre 2017, con nota di A. Celeste, *Le escavazioni nel sottosuolo da parte del singolo condomino costituiscono spoglio tutelabile*; Cass. Civ., Sez. II, 5 giugno 2015, n. 11667, in banca dati *De Jure* e in

È pacificamente reputato parte comune dell'edificio anche il cavedio (talora denominato chiostrina, vanella o anche pozzo luce se di dimensioni ancora più ridotte⁶²), ossia il piccolo cortile interno circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dello stabile, in quanto assolve alla medesima funzione del cortile propriamente detto, ossia di dare aria e luce ai locali, di regola secondari (quali bagni e disimpegni) del fabbricato che vi si affacciano⁶³.

Analogamente, parte comune ex art. 1117 c. c. è considerata la terrazza di copertura in quanto equiparata al lastrico solare⁶⁴ perché destinata alla medesima funzione di protezione igrotermica del fabbricato, pur differenziandosi dallo stesso lastrico in ragione della sua praticabilità⁶⁵. Peraltro, proprio in ragione di tale sua caratteristica, la terrazza di copertura ancor più del lastrico solare si presta ad essere attribuita in uso esclusivo (se non in proprietà) ad uno dei condomini (di solito al titolare dell'unità immobiliare sita all'ultimo piano dell'edificio) pur conservando comunque la sua naturale destinazione a servizio dell'intero condominio⁶⁶.

Diritto & Giustizia, 2015, 8 giugno, con nota di A. Palombella, *Condominiale lo spazio sottostante il locale piano terra*; Cass. Civ., Sez. II, 13 luglio 2011, n. 15383, in *Giust. civ.*, 2012, I, p. 1277 e in *Arch. loc. cond.*, 2012, p. 173.; Cass. Civ., Sez. II, 24 ottobre 2006, n. 22835, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 10 e in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 28 aprile 2004, n. 8119, *ivi*.

⁶² Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 16 gennaio 2024, n. 1615, *cit.*; Cass. Civ., Sez. II, 1 agosto 2014, n. 17556, in *Arch. loc.*, 2014, p. 673 e in banca dati *De Jure*; Cass. Civ. Sez. II, 7 aprile 2000, n. 4350, in *Giust. Civ.*, 2001, p. I, p. 1070.

Sul cavedio, in luogo di molti, v. A. Celeste, *Destinazione comune del cavedio e utilizzo del singolo proprietario*, in *Imm. & propr.*, 2015, p. 87 e V. Nasini, *Struttura e gestione dell'edificio in condominio*, Milano, 2021, p. 69 s.

⁶³ Cfr., tra le ultime, Cass. Civ., Sez. II, 16 febbraio 2023, n. 4865, *cit.* e Cass. Civ., Sez. II, 1 agosto 2014, n. 17556, *cit.*

Nella prassi il cavedio viene spesso utilizzato dai condomini per installarvi canali di gronda, elementi di condizionatori ed altri manufatti e apparecchiature (V. Nasini, *Struttura e gestione dell'edificio in condominio*, Milano, 2021, p. 70).

⁶⁴ Sulla equiparazione della terrazza di copertura al lastrico solare si veda, tra le altre, l'arcinota sentenza delle Sezioni Unite della Corte di cassazione 17 dicembre 2020, n. 28972 per il cui commento rinvio a M. Corona, *La regolamentazione notarile dell'uso esclusivo su beni condominiali, dopo la sentenza della Corte di Cassazione a Sez. un. 17 dicembre 2020, n. 28972* (studio n. 136-2022/C), *cit.*, p. 365 ss. e alla dottrina *ivi* citata.

Come è noto, il tetto si distingue dal lastrico solare perché il primo è costituito da una superficie non agibile caratterizzata da uno o più piani inclinati (se sono due la congiunzione alla sommità è denominata colmo), in genere coperti di tegole, falde o lastre riunite; il secondo, invece, da una superficie piana, orizzontale e accessibile.

⁶⁵ La terrazza si distingue dal lastrico solare perché è dotata, al di sopra della soletta di copertura vera e propria, di una pavimentazione (in piastrelle o in asfalto), ed è praticabile in quanto munita di protezioni laterali (parapetti, muretti, ringhiere) che consentono un affaccio sicuro.

⁶⁶ Come è noto, alcuni beni condominiali (come il lastrico solare, la terrazza di copertura, la facciata, il cortile) hanno la poliedrica attitudine di soddisfare sia un interesse individuale di un singolo condomino sia, nel contempo, un interesse collettivo proprio dell'intera compagine condominiale: sul tema cfr. M. Corona, *La regolamentazione notarile dell'uso esclusivo su beni condominiali, dopo la sentenza della Corte di Cassazione a Sez. un. 17 dicembre 2020, n. 28972* (studio n. 136-2022/C), *cit.*, p. 381.

Un discorso diverso deve invece farsi per la terrazza a livello, che si distingue dalla precedente sia perché ubicata alla stessa quota altimetrica di una o più unità immobiliari dell'edificio dalle quali vi si può accedere in via esclusiva, sia perché offre utilità ulteriori rispetto alla mera terrazza di copertura, vale a dire un «comodo accesso e la possibilità di trattenersi»⁶⁷ e di soggiornarvi comodamente, all'uopo sistemandola nel modo più confortevole (mediante opere di copertura ulteriore e/o di ornamento e abbellimento e arredandola con sedie, sdrai, divani, poltrone, tavoli, ecc.). Ciò comporta, infatti, che tale terrazza è parte integrante dell'unità immobiliare di cui costituisce una estensione all'aperto e che la sua funzione condominiale sia ridotta perché strutturalmente e funzionalmente funge da copertura di una parte soltanto del fabbricato⁶⁸.

Infine un più ampio esame deve essere dedicato ai sottotetti⁶⁹, il cui regime giuridico non è determinabile *a priori* ma dipende dalle peculiarità proprie delle singole, specifiche fattispecie in quanto essi sono di proprietà comune soltanto se «destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune» [art. 1117, n. 2), ultima parte, c. c.].

La loro peculiare disciplina – introdotta dalla legge di riforma in quanto il testo previgente dell'art. 1117 c. c. non menzionava espressamente i sottotetti⁷⁰ – tiene conto del fatto che l'espressione «sottotetto» identifica (non un'unica ma) più fattispecie, vale a dire: a) la *mansarda* (o camera a tetto), che ha le caratteristiche di un locale abitabile; b) la *soffitta*, costituita da un vano inabitabile, ma utilizzabile come deposito, magazzino, stenditoio; c) il *palco morto*, consistente in un ambiente inaccessibile, sprovvisto di un vero e proprio solaio resistente al peso di persone e/o cose⁷¹ e avente l'unica funzione di proteggere l'ultimo piano dell'edificio da caldo, freddo e umidità fungendo da camera d'aria isolante⁷².

⁶⁷ Cass. Civ., Sez. II, 22 novembre 1996, n. 10323, in *Giust. civ.* 1997, I, p. 63 e in banca dati *De Jure*.

⁶⁸ Per le diverse tesi sostenute in dottrina circa il regime giuridico della terrazza a livello, in luogo di molti, v. A. Scrima, *Le parti comuni*, in A.A. V.V., *Il nuovo condominio*, cit., p. 89 ss.

⁶⁹ Per sottotetto si intende lo spazio lasciato tra la copertura del fabbricato e il solaio che riveste l'ultimo piano.

⁷⁰ La novella ha recepito l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale la natura del sottotetto è in primo luogo determinata dai titoli, e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune se esso risulti, in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 12 agosto 2011, n. 17249, in banca dati *De Jure*).

⁷¹ Il palco morto è separato dall'ambiente sottostante da una soffittatura formata da materiali leggeri normalmente fissata alla struttura portante del tetto e inferiormente rivestita dello strato di intonaco (cfr. V. Nasini, *Struttura e gestione dell'edificio in condominio*, cit., p. 74).

⁷² Cfr. G. Terzago, *Il condominio. Trattato teorico pratico*, Milano, 2022 (9ª ed.), p. 85 e A. Celeste, *sub art. 1117, c. c.*, in *Codice del condominio*, cit., p. 76.

In quest'ultimo caso il sottotetto è da considerarsi di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare dell'ultimo piano mentre negli altri due il suo regime giuridico va determinato in base al titolo. In mancanza di indicazioni nell'atto costitutivo del condominio, la regola di appartenenza dettata dall'art. 1117 c. c. è applicabile⁷³ soltanto qualora il vano risulti, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, sia pure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse comune⁷⁴

6. La best practice notarile ai fini dell'esclusione della natura condominiale dei beni contemplati dall'art. 1117 c. c. La clausola di riserva e il suo oggetto. L'allegazione (o il richiamo) dell'elaborato planimetrico nell'atto contenente la riserva.

È tempo di esaminare uno degli aspetti nevralgici di questo studio, ossia l'oggetto della clausola di riserva e le modalità tecniche attraverso le quali assicurare l'efficacia *erga omnes* di tale pattuizione.

Tra le parti dell'edificio che più di frequente sono oggetto della clausola in esame meritano particolare attenzione il cortile, il lastrico solare, la terrazza di copertura e la facciata⁷⁵, i quali,

⁷³ Cfr. G. Musolino, *Il sottotetto, la lavanderia, gli stenditoi*, in AA. VV., *Condominio. Aspetti negoziali, reali, obbligatori e notarili*, cit., p. 141.

Secondo il costante orientamento della Suprema Corte «quando il sottotetto ha dimensioni tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo e né il condominio né il singolo condomino possano vantare un legittimo e valido titolo di proprietà» la regola di appartenenza sancita dall'art. 1117, n. 2), c. c. «opera se esso risulti in concreto oggettivamente destinato, seppure in via potenziale, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale» (così da ultimo Cass. Civ., Sez. II, 20 marzo 2025, n. 7487, cit. e, in precedenza, tra le tante Cass. Civ., Sez. II, 30 marzo 2016, n. 6143, in banca dati *De Jure*).

⁷⁴ È discusso invece il regime giuridico del cosiddetto vespaio (v. A. Celeste, *sub art. 1117*, in *Codice del condominio*, cit., p. 65), costituito dal riempimento dello spazio tra il pavimento del piano terra dell'edificio e il cosiddetto piano di campagna e creato allo scopo di preservare il fabbricato dall'umidità ascendente dal sottosuolo. Esistono due tipologie di vespaio: quello *normale* (in cui il riempimento avviene con pietrame a secco) e quello *a camera d'aria* (caratterizzato dalla costruzione di muretti d'appoggio destinati a creare un vuoto al di sotto del pavimento del piano terreno).

Sulla questione la stessa Suprema Corte ha un orientamento oscillante tra il ritenere tale manufatto posto al servizio esclusivo dell'unità immobiliare al piano terra e, perciò, escluso dalle parti comuni ex art. 1117 c. c. (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 28 marzo 2025, n. 8252, cit. e, in precedenza, Cass. Civ., Sez. II, 7 giugno 1993, n. 6357, in banca dati *De Jure*) e la tesi opposta, fondata sul rilievo che il vespaio svolge una funzione ancillare rispetto a tutte le unità immobiliari del fabbricato perché destinato all'areazione e coibentazione dell'intero edificio (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 25 settembre 2018, n. 22720, in banca dati *De Jure* e Cass. Civ., Sez. II, 31 ottobre 2014, n. 23304, in *Guida dir.*, 2015, 9, p. 56 e in banca dati *De Jure* e già Cass. Civ., Sez. II, 17 marzo 1999, n. 2395, *ivi*).

⁷⁵ Sulle diverse parti dell'edificio oggetto delle clausole di riserva v. P. Lisi, *L'individuazione dell'unità immobiliare condominiale: destinazioni denunciate dalla struttura dell'edificio e destinazioni enunciate nel titolo*, cit., p. 112 ss.

appunto, come si è chiarito in precedenza, sono beni comuni ex art. 1117 c. c. se non risulta il contrario dal «titolo».

Per quanto riguarda il cortile, la giurisprudenza di legittimità chiamata a decidere in ordine alla sua titolarità sottolinea, univocamente⁷⁶, il ruolo fondamentale svolto a tal fine dal titolo contrario al criterio di attribuzione della proprietà sancito dall'art. 1117 c. c. In relazione a tale bene l'importanza assunta dalla clausola di riserva è ancor più accresciuta dal fatto che, secondo il consolidato indirizzo della Suprema Corte, la nozione di cortile ai fini dell'art. 1117 c. c. è molto ampia in quanto comprende sia l'area scoperta sita all'interno dell'edificio (o di più edifici) – la cui funzione primaria è di dare aria e luce alle unità immobiliari che vi si affacciano⁷⁷, ma anche di consentire l'accesso (a piedi o con veicoli) alle medesime⁷⁸ – sia gli spazi liberi situati in genere all'esterno del fabbricato (o dei fabbricati) destinati a verde attrezzato, zone di rispetto e parcheggi⁷⁹.

Quanto agli altri beni in precedenza richiamati è utile sottolineare che mentre per il lastrico solare o la terrazza di copertura oggetto di riserva in favore del costruttore può essere sia la proprietà sia l'uso esclusivo (cfr. art. 1126 c. c.) dei medesimi, invece per la facciata⁸⁰, di regola, è eccessivo che il costruttore se ne riservi la proprietà in quanto per le finalità da costui avute di mira gli è sufficiente averne l'uso e per di più, spesso, non di tutta ma di una specifica parte. Di regola, infatti, il costruttore è interessato a utilizzare la facciata esclusivamente come superficie visibile al pubblico⁸¹

⁷⁶ Cfr., tra le ultime, Cass. Civ., Sez. II, 19 marzo 2021, n. 7885, cit.; Cass. Civ., Sez. VI, 10 settembre 2020, n. 18793, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 14 giugno 2019, n. 16070, cit. e Cass. Civ., Sez. VI, 8 marzo 2017, n. 5831, cit.

⁷⁷ Sul punto cfr. anche Cass. Civ., Sez. II, 14 novembre 2024 n. 29379, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 8 settembre 2021, n. 24189, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 19 marzo 2021, n. 7885, cit. e Cass. Civ., Sez. II, 15 febbraio 2018, n. 3739, in banca dati *De Jure*.

⁷⁸ Cass. Civ., Sez. II, 19 marzo 2021, n. 7885, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 15 febbraio 2018, n. 3739, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 29 ottobre 2003, n. 16241, in *Riv. giur. edil.*, 2004, I, p. 590, in *Arch. loc.*, 2004, p. 331, con nota di M. De Tilla, *Sulla nozione di cortile nel condominio*.

⁷⁹ Cass. Civ., Sez. II, 28 aprile 2022, n. 13317, in banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 17 febbraio 2020, n. 3852, cit. e, in precedenza, Cass. Civ., Sez. II, 9 giugno 2000, n. 7889, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, p. 765 e in *Rass. loc. cond.*, con nota di A. Scarpa, *La "relazione di accessorietà" quale fondamento tecnico dell'attribuzione del diritto di condominio*.

⁸⁰ La nozione di facciata va tenuta distinta da quella di muro maestro perché mentre quest'ultimo svolge una essenziale funzione strutturale portante dell'edificio, la facciata è la superficie esterna che assume rilevanza in relazione all'aspetto estetico dello stesso edificio. Fanno parte della facciata tutti gli elementi architettonici che, per loro natura, costituiscono parte integrante dell'aspetto estetico della stessa, come i cornicioni, i marcapiano, le colonnine, i fregi, le cimase, gli stucchi, le mensole e, in genere, le decorazioni che contribuiscono a fare da ornamento al fabbricato e che, essendo destinate all'abbellimento della facciata devono considerarsi parti comuni dello stesso (V. Nasini, *Struttura e gestione dell'edificio in condominio*, cit. p. 59).

⁸¹ M. Costantino, *Il condominio fra proprietà, gestione e responsabilità*, in *Rass. loc. e cond.*, 2004, p. 208.

al fine di poterla sfruttare per l'apposizione di insegne o, più in generale, di strumenti idonei alla visualizzazione di messaggi pubblicitari, a vantaggio proprio o di terzi, dietro corrispettivo: e, dunque, non gli occorre averne la titolarità esclusiva ma gliene basta il mero uso⁸². D'altra parte, però, anche qualora il costruttore si riservi la proprietà della facciata, quest'ultima, inevitabilmente, continua ad essere un elemento strutturale e funzionale dell'intero edificio destinato (quanto meno) a proteggere dagli agenti atmosferici le singole unità immobiliari di cui costituisce il perimetro esterno.

Pertanto in questi casi è essenziale una puntuale redazione da parte del notaio della clausola di riserva in modo che da essa emerga con chiarezza il contenuto del diritto attribuito al costruttore e, in particolare, se si tratti del diritto reale d'uso di cui all' art. 1021 c. c. ("adattato" alle peculiarità del caso e, perciò, con la previsione di specifiche pattuizioni in deroga alla disciplina legislativa) ovvero di un diritto reale d'uso individuale riconducibile a quelli specificatamente previsti dal legislatore in materia di condominio (cfr. artt. 1122, comma 1,⁸³ e 1122-bis, comma 2, c. c.⁸⁴):

⁸² Sulle clausole del regolamento contrattuale di condominio mediante le quali il costruttore si riserva l'uso della facciata cfr. M. Corona – D. Scipione Spitaleri, *Clausole dei regolamenti contrattuali di condominio predisposti dai costruttori e disposizioni inderogabili di legge*, cit., p. 25 s.

⁸³ L'art. 1122, comma 1, c. c. prevede che parti dell'edificio «normalmente destinate all'uso comune» possano essere attribuite in proprietà esclusiva «o destinate all'uso individuale» e stabilisce che su di esse il condomino «non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio».

Sottolinea giustamente F. Mezzanotte, *L'«uso esclusivo» e il «numerus clausus dei diritti reali» secondo le sezioni unite*, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, N. 16 bis, *Estudios de derecho privado en homenaje al professor Cesare Massimo Bianca*, junio 2022, p. 2748, che con la disposizione in esame il legislatore ha «inteso prendere atto, riconoscendola, di una peculiare forma di godimento della cosa comune diffusasi nella prassi, in tal modo superando le sole frammentarie indicazioni» rinvenibili nel microsistema della proprietà condominiale prima della legge di riforma 11 dicembre 2012, n. 2204.

Inoltre, come evidenzia, R. Franco, *L'uso esclusivo di un bene condominiale non rientra nel novero dei diritti reali*, in *Guida dir.*, 2021, 2, p. 93, l'uso individuale del bene comune esclude dal godimento tutti gli altri condomini, posto che l'art. 1122, comma 1, c. c. non prevede alcun limite temporale al suddetto uso.

⁸⁴ L'art. 1122-bis, comma 2, c. c. contempla uno specifico uso individuale di parti comuni in quanto consente di destinare il lastrico solare o «ogni altra idonea superficie comune» all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio.

Ai sensi del successivo terzo comma l'assemblea provvede «a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto». Tale precetto e, in particolare, il fatto che il godimento venga concesso dall'assemblea con delibera assunta a maggioranza (degli intervenuti che rappresentino almeno i due terzi dell'edificio: art. 1136, comma 5, c. c.), secondo una parte della dottrina esclude «che ricorra un'ipotesi di modificazione del contenuto del diritto di comproprietà» (R. Triola, *Il c. d. diritto di uso esclusivo di parti comuni*, in *Corr.*

opzione quest'ultima, di regola, più consona ai risultati perseguiti dalle parti specie sotto il profilo della durata e della trasferibilità della situazione giuridica oggetto di attribuzione.

Una ultima sottolineatura prima di chiudere sull'oggetto della clausola di riserva per rammentare che esso, ovviamente, dovrà essere sottoposto al vaglio della meritevolezza degli interessi perseguiti⁸⁵.

Quanto alla rilevanza *erga omnes* della clausola in esame va detto che nella prassi delle contrattazioni immobiliari è tutto molto più semplice e lineare di quanto ritiene una parte della dottrina⁸⁶. Infatti, laddove sia in concreto possibile, è opportuno allegare (o anche semplicemente richiamare) nella prima compravendita del costruttore in cui è inserita la clausola di riserva quel particolare documento previsto dalla regolamentazione in materia catastale chiamato elaborato planimetrico, che consiste in una rappresentazione grafica delle diverse unità immobiliari dalle quali è composta una determinata particella edilizia e che appunto nel caso dell'edificio in condominio consente di rendere chiara ed evidente: la dislocazione delle diverse unità immobiliari in proprietà esclusiva e i subalterni loro assegnati; le parti comuni (distinte in *beni comuni censibili* e *beni comuni non censibili*⁸⁷); gli accessi alla pubblica via, ecc.

giur. 2020, 4, p. 508). In realtà, la spiegazione della regola che affida alla maggioranza assembleare (comunque particolarmente qualificata) l'attribuzione dello specifico uso individuale previsto dall'art. 1122-bis, comma 2, c. c. sta nella particolare rilevanza economico-sociale degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili tale da sacrificare, in via del tutto eccezionale, il principio del consenso unanime dei condomini (sulle finalità di risparmio energetico e di tutela del diritto alla salute realizzabili tramite i suddetti impianti cfr. A. Celeste, *Antenne e fotovoltaici singoli*, in *condominioelocazione.it*, 26 aprile 2018).

⁸⁵ V. Colonna, *Esclusività e partecipazione nel godimento dei beni: il caso del muro maestro in proprietà esclusiva*, in *Giur. it.*, 1998, p. 677 ss. che cita il caso del condomino cui il titolo abbia riservato la proprietà di un muro maestro e si interroga sulle utilità che il medesimo possa in concreto trarne.

In argomento v. anche P. Lisi, *L'individuazione dell'unità immobiliare condominiale: destinazioni denunciate dalla struttura dell'edificio e destinazioni enunciate nel titolo*, in *Destinazioni d'uso e discipline inderogabili nel condominio*, a cura di M. Costantino, A. De Mauro, V. Colonna, P. Lisi e F.G. Viterbo, cit., p. 105.

⁸⁶ V. *infra* la nt. 88.

⁸⁷ Come è noto, il primo tentativo di mettere ordine all'inquadramento catastale dei beni condominiali si deve alla circolare del Ministero delle Finanze 20 gennaio 1984, n. 2 che introdusse la suddivisione delle «porzioni comuni» in *beni comuni censibili* e *beni comuni non censibili* (par. I.3.3.1) mentre l'attuale regolamentazione è contenuta nel più volte citato *Vademecum DO.C.FA.* (par.1.1.3, p. 7 ss.) In esso si legge che sia i «*beni comuni censibili*» (i cosiddetti BCC) sia i «*beni comuni non censibili*» (i cosiddetti BCNC) forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari ma soltanto i primi possiedono un'autonoma capacità funzionale e reddituale (per es., l'alloggio del portiere, o l'autorimessa al servizio delle diverse proprietà esclusive dell'edificio).

I BCC, proprio perché dotati di autonomia funzionale e reddituale, sono trattati alla stregua delle altre unità immobiliari iscritte in catasto sia sotto il profilo inventariale (ossia hanno un identificativo catastale e un'autonoma rappresentazione planimetrica) sia

Come è noto, l'elaborato planimetrico è sempre accompagnato dall'elenco dei subalterni nel quale è indicata la destinazione d'uso delle diverse unità che vi sono rappresentate (per es., civile abitazione, ufficio, locale commerciale, posto auto, locale deposito, per quanto riguarda le proprietà esclusive; alloggio del portiere, autorimessa per i BCC; androne, scale e relativi vani, vano ascensore, cortile per i BCNC).

Ebbene, se il costruttore si riserva la proprietà esclusiva, per es., del lastrico solare o di una porzione del cortile, quei beni non soltanto, di regola, sono distintamente individuati nella clausola di riserva mediante i loro dati di identificazione catastale ma, correlativamente, non compaiono nell'elaborato planimetrico tra i beni comuni; pertanto dal contenuto dell'atto risulta in modo chiaro e univoco che di essi il costruttore *conserva* la titolarità esclusiva.

In altri termini, la compravendita posta in essere dal costruttore è un negozio unico il cui oggetto è costituito dall'unità immobiliare trasferita in proprietà esclusiva e dalle parti comuni ex art. 1117 c. c. *meno* (enfasi nostra) quelle espressamente trattenute dallo stesso venditore tramite la clausola di riserva, la quale concorre a determinare il contenuto della unitaria prestazione traslativa in esame.

Si è appena sottolineato che il venditore *conserva* la proprietà dei beni oggetto di riserva e, perciò, la relativa clausola non è soggetta a specifica e autonoma trascrizione⁸⁸.

estimale (vale a dire hanno il classamento e la rendita catastale) con un'unica peculiarità (che li differenzia rispetto alle altre unità immobiliari) costituita dal fatto di essere privi di intestatari.

I BCNC, invece, sono quei beni comuni privi di autonomia funzionale e reddituale (come, per es., l'androne, le scale, il vano ascensore, il locale della centrale termica) e, quindi, per loro natura, non costituiscono delle unità immobiliari soggette ad autonoma iscrizione in catasto: sono rappresentati soltanto nel cosiddetto elaborato planimetrico e in questo documento sono contraddistinti da specifici riferimenti catastali.

Sul tema v. M. Corona, *La regolamentazione notarile dell'uso esclusivo su beni condominiali, dopo la sentenza della Corte di Cassazione a Sez. un. 17 dicembre 2020, n. 28972* (studio n. 136-2022/C), cit., p. 364 nt. 8 e la dottrina ivi indicata.

⁸⁸ Mi pare una fuorviante elucubrazione scrivere «*il bene condominiale che l'alienante si riserva in esclusiva proprietà viene ad acquisire una propria autonomia giuridica proprio in virtù della riserva contenuta nell'atto di alienazione che, quindi, produce in sostanza un duplice effetto "dispositivo", l'uno principale, consistente nel trasferire la proprietà dell'acquirente e l'altro, accessorio, nell'impedire che si verifichi l'effetto legale del trasferimento allo stesso acquirente della comunione di uno o più beni condominiali*» (così A. Scrima, *Le parti comuni*, in *Il nuovo condominio*, cit., p. 57).

Non c'è dubbio che la clausola di riserva impedisca l'effetto legale dell'acquisto in capo all'acquirente della comproprietà sul bene che ne è oggetto ma tale bene ha una sua *autonomia giuridica* anche prima della sua previsione nella clausola di riserva. Ciò avviene in forza dell'atto di aggiornamento del catasto fabbricati (e della conseguente predisposizione dell'elaborato planimetrico) che è ad un tempo necessario e prodromico perché quello stesso bene costituisca una specifica unità immobiliare dotata di autonomia

Non è condivisibile, infatti, la tesi, pur sostenuta da autorevole dottrina⁸⁹, secondo cui il titolo contrario contemplato dall'art. 1117 c. c. sarebbe soggetto ad una duplice trascrizione (una inerente l'unità immobiliare oggetto di vendita, contro l'originario, unico proprietario e a favore dell'acquirente, l'altra concernente i beni oggetto di riserva contro il primo acquirente e a favore dell'originario, unico proprietario⁹⁰) sia perché priva di appoggi normativi sia perché contraria al principio di economia (dei mezzi giuridici⁹¹ o secondo altra più recente formulazione⁹²) degli atti e delle dichiarazioni, che suggerisce di rifuggire da fattispecie inutilmente complesse qualora non ve ne sia necessità.

Il sistema della pubblicità immobiliare non svolge nel caso in esame alcun ruolo: l'art. 1117 c. c. richiede che la riserva a favore del costruttore risulti dal «titolo» e, dunque, essa è opponibile ai terzi che acquistino diritti in conflitto in virtù del solo fatto che la trascrizione di quello stesso «titolo» precede la trascrizione degli acquisti dei terzi⁹³.

funzionalità; dopo di che l'*autonomia giuridica* di tale cespite ben può manifestarsi anteriormente alla prima vendita compiuta dal costruttore qualora, per es., costui lo conceda in locazione o in comodato.

⁸⁹ R. Triola - M. Varcaccio Garofalo, *La trascrizione tra nuovi e vecchi problemi*, Torino, 2017, p. 175 s.

⁹⁰ In tal senso anche una datata decisione della Suprema Corte (v. Cass. Civ. Sez. II, 14 novembre 1997, n. 11250, in banca dati *De Jure*).

⁹¹ R. von Jhering, *Geist des römischen Rechts auf den verschiedenen Stufen seiner Entwicklung*, 3, 1, Lipsia, 1877, p. 236.

⁹² Cfr. G. Perlingieri, voce «Sanatoria», in *Enc. dir.*, I Tematici, I, Contratto, Milano, 2021, p. 1126 e Id. *Il patto di famiglia tra bilanciamento dei principi e valutazione comparativa degli interessi*, in *Rass. dir. civ.*, 2008, p. 160, sulla scia di P. Perlingieri, *Remissione del debito e rinuncia al credito*, Napoli, 1968, *passim* e Id., *Dei modi di estinzione delle obbligazioni diversi dall'adempimento*, in *Comm. cod. civ.* a cura di A. Scialoja e G. Branca, Libro IV, Delle obbligazioni (art. 1230-1259), Bologna-Roma, 1975, p. 20.

⁹³ Cfr. A. Chianale, *Trascrizione. Libro sesto: Tutela dei diritti art. 2643-2696*, in *Commentario del codice civile e codici collegati Scialoja-Branca-Galgano*, a cura di G. De Nova, Roma, 2025, p. 225 s. L'A. sottolinea che la riserva di proprietà non può essere autonomamente trascritta in assenza di un'espressa previsione di legge che consenta di trascrivere a favore di chi è già proprietario del bene il fatto che ne rimane tale.

Un'ulteriore argomentazione sulla necessità di una unica trascrizione può trarsi dal fatto che per il caso assai simile dell'alienazione della costruzione da parte del proprietario del suolo che conserva la proprietà di quest'ultimo (art. 952, comma 2, c. c.) è pacifico in dottrina che sia sufficiente una sola formalità pubblicitaria avente ad oggetto la sola costruzione (v. A. Chianale, *Trascrizione. Libro sesto: Tutela dei diritti art. 2643-2696*, cit., p. 193; P. Boero, *La trascrizione immobiliare. II, I trasferimenti e i vincoli*, in *Tratt. dir. civ. comm. Cicu-Messineo*, già diretto da L. Mengoni e P. Schlesinger, continuato da V. Roppo e F. Anelli, Milano, 2021, p. 114; E. Gabrielli, *La pubblicità immobiliare*, in *Tratt. dir. civ.* diretto da Sacco, Torino, 2012, p. 86 ss.; F. Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Trattato della trascrizione*, 1, diretto da E. Gabrielli e F. Gazzoni, Milano, 2012, p. 186).

Sulla necessità di una sola trascrizione cfr. anche A. Scarpa, *La trascrizione della «riserva di proprietà» come «titolo contrario» ex art. 1117 del codice civile*, in *Smart 24, Condominio e immobili*, 17 aprile 2025.

La pattuizione contenente la riserva, peraltro, può essere inserita nella cosiddetta sezione D⁹⁴ della formalità pubblicitaria relativa alla stessa compravendita che la prevede al fine di renderne conoscibile l'esistenza ai terzi in modo più rapido (e meno costoso) ossia tramite la consultazione della sola nota anziché dell'intero titolo.

Diverso è il caso in cui il costruttore venditore intenda (non riservarsi la proprietà ma più semplicemente) attribuirsi un diritto reale di uso su un bene comune, come il lastrico solare o la facciata, nel qual caso occorrerà una specifica trascrizione ai sensi dell'art. 2643 n. 4) c. c.⁹⁵ Al riguardo è utile ricordare che il contenuto di tale diritto può essere disciplinato nella clausola di riserva sul modello del diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c. c. ovvero sulla falsariga dei diritti individuali d'uso specificatamente previsti dal legislatore in materia di condominio (cfr. artt. 1122, comma 1, e 1122-*bis*, comma 2, c. c.⁹⁶): opzione quest'ultima, di regola, più consona ai risultati avuti di mira dalle parti sotto il profilo della durata e della trasferibilità di detti usi⁹⁷.

7. Edifici in condominio dotati di spazi verdi attrezzati, campi sportivi, piscina, zone fitness, palestre, saune e bagni turchi: il regime giuridico proprio di tali beni

Le riflessioni svolte nel testo rendono inaccettabile l'opinione di chi (cfr. F. Cappai, *La «presunzione di comunione» ex art. 1117 c. c.: ambito applicativo, titolo contrario e natura giuridica della regola*, cit., p. 569) subordina l'opponibilità della riserva ai successivi aventi causa dai primi acquirenti alla trascrizione della stessa nei registri immobiliari.

⁹⁴ Quella indicata nel testo è la nuova denominazione (cfr. la circolare dell'Agenzia delle Entrate 29 gennaio 2024, n. 1) dell'ex quadro D della nota di trascrizione. In quest'ultimo per espressa previsione dell'art. 17, comma 4, della legge 27 febbraio 1985, n.52 devono essere riportati «*eventuali condizioni o patti di natura reale*» e non vi è dubbio che la clausola di riserva sia una pattuizione di rilevanza reale.

Sul "vecchio" quadro D cfr. *amplius* A.A. Ettore - L. Silvestri, *La pubblicità immobiliare e il testo unico delle imposte ipotecarie e catastali*, Milano, 1996 (2ª ed.), p. 141 ss. nonché in giurisprudenza Cass. Civ., Sez. II, 16 ottobre 2023, n. 28694, in banca dati *De Jure*, in *Dir. & Giust.*, fasc. 177, 2023, p. 7, con nota di I. Pietroletti, *Diritto di servitù: il notaio deve riempire il quadro D o la nota di trascrizione?* e in *Ius Contratti*, 15 dicembre 2023, con nota di M. Caccetta, *Costituzione del diritto di servitù e sua opponibilità*.

⁹⁵ Su tale specifica trascrizione cfr., per tutti, A. Chianale, *Trascrizione. Libro sesto: Tutela dei diritti art. 2643-2696*, cit., p. 190 s.; P. Boero, *La trascrizione immobiliare. II, I trasferimenti e i vincoli*, cit., p. 95 ss. e F. Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., p. 175 ss.

⁹⁶ Cfr. *supra* le note 83 e 84.

⁹⁷ Sul punto e, in generale, sulle figure "nominate" di usi individuali cui faccio riferimento nel testo cfr. M. Corona, *La regolamentazione notarile dell'uso esclusivo su beni condominiali, dopo la sentenza della Corte di Cassazione a Sez. un. 17 dicembre 2020, n. 28972 (studio n. 136-2022/C)*, cit., p. 388.

In conclusione resta un'ultima annotazione su un punto già lumeggiato in un precedente studio di questa commissione⁹⁸. Ci riferiamo al fatto che nell'ambito delle parti comuni cosiddette *facoltative* contemplate nell'art. 1117 n. 2) c. c. una parte della dottrina, proprio perché l'intera elencazione ivi contenuta è pacificamente ritenuta non tassativa, vi include anche gli spazi verdi attrezzati (come il parco giochi), i campi sportivi (da calcetto, da tennis, da *padel*), la piscina, invero non espressamente menzionati nel frammento normativo in esame.

In realtà è dubbio che detti beni possano considerarsi condominiali perché non sono caratterizzati da quella relazione di esclusiva accessorietà funzionale con le unità immobiliari in proprietà solitaria, che, invece, costituisce il tratto peculiare e caratterizzante dei beni indicati nell'art. 1117 n. 2) c. c.

Gli spazi verdi attrezzati, i campi sportivi e la piscina, seppure rendono più ameno il godimento delle proprietà individuali e ne accrescono il valore, non sono, per loro natura, necessariamente legati ad esse dalla suddetta relazione di esclusiva accessorietà in quanto ben possono essere oggetto di godimento anche da parte di terzi⁹⁹. Perciò c'è chi ritiene¹⁰⁰ più appropriato considerarli

⁹⁸ M. Corona, *Ipoteca e condominio* (studio n. 79-2023/C), cit., p. 63 s.

⁹⁹ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 3 ottobre 2003, n. 14791, in *Foro it.*, 2004, I, p. 487 ss. e in *Riv. giur. edil.*, 2004, I, p. 77 ss. con nota di A. Celeste, *La disciplina giuridica applicabile al sistema fognario destinato al servizio comune di più edifici: la Cassazione sposa la tesi del c.d. doppio regime per risolvere le problematiche connesse al super-condominio*.

Vi si legge che «una piscina, dei campi da tennis, gli spazi verdi, anche se nel comune parlare vengono spesso definiti "condominiali", non realizzano che una comunione tra i partecipanti al condominio, perché detti beni – per quanto rendano più amena la porzione di proprietà solitaria o ne possano accrescere il valore economico... – non risultano caratterizzati da quella relazione di accessorietà rispetto alla proprietà solitaria, e ben possono essere oggetto di godimento totalmente svincolato dal godimento di quest'ultima...».

La decisione fa propria la tesi sostenuta da R. Corona, *Il super-condominio. Condominio negli edifici, complessi immobiliari ed edifici complessi*, cit., p. 50 ss.; Id., *Riflessioni in tema di super-condominio*, in *Riv. giur. sarda*, 1993, II, p. 507 ss. e Id. voce «*Super-condominio*», in *Enc. dir.*, Aggiornamento, I, Milano, 1997, p. 368.

Sull'argomento v. anche A. Scarpa, *Ricorre, per le piscine comprese in un complesso immobiliare, il nesso di condominalità supposto dall'art. 1117 c. c.?*, in *Consulenza*, 21 gennaio 2020.

¹⁰⁰ R. Corona, *Il super-condominio. Condominio negli edifici, complessi immobiliari ed edifici complessi*, loc. cit., p. 50 ss.; Id., *Riflessioni in tema di super-condominio*, loc. cit. e Id. voce «*Super-condominio*», loc. cit.

È utile segnalare che il giorno dopo l'approvazione di questo studio la questione affrontata nel testo è stata oggetto di esame da parte di Cass. Civ., Sez. II, 5 marzo 2026, n. 4966, inedita, in cui si legge che «la piscina ed il campo da tennis non costituiscono parti necessarie per l'esistenza e l'uso delle unità abitative, ne sono destinati al loro uso o servizio...»; che «si tratta di beni, i quali sicuramente accrescono il pregio ed il valore del complesso immobiliare ed ai titolari forniscono comodità, conforto e svago, ma tra queste parti in comune e le unità immobiliari **non si rinviene la relazione di accessorietà** (enfasi nostra)», e, infine, che «in difetto

beni (non in condominio ma) in comunione e assoggettarli alla relativa disciplina. E lo stesso vale anche per le zone *fitness*, le palestre, le saune, i bagni turchi di cui sono oggi dotati i più lussuosi edifici in condominio.

Ciò comporterebbe che se la prima vendita del costruttore riguarda una unità immobiliare che fa parte di un organismo edilizio in cui sono presenti anche i beni in questione, il notaio dovrebbe prestare particolare attenzione nel predisporre le soluzioni operative più adeguate alle specificità dei singoli casi concreti.

della relazione di accessorio a principale, manca la ragione che giustifica il ricorso alle norme specifiche sul condominio negli edifici e si applicano, invece, le norme sulla comunione».