



### Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

## Giudizio di impugnazione di deliberazione dell'assemblea condominiale, accertamento della proprietà esclusiva di un bene: efficacia di giudicato?

Nel giudizio di impugnazione di deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'articolo 1137 c.c., l'eventuale accertamento della proprietà esclusiva di un bene, sul quale l'impugnata delibera abbia inciso, è del tutto incidentale e funzionale alla decisione della causa sulla validità dell'atto collegiale, ed è privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli.

NDR: in tal senso Cass. 20612/2017.

### Tribunale di Roma, sentenza del 4.5.2021

...omissis...

Occorre premettere che il presente giudizio ha ad oggetto l'impugnazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., della delibera del 6.11.2018 e, pertanto, il thema decidendum è limitato all'accertamento della

legittimità del deliberato mentre le questioni relative alla comproprietà e/o contitolarità di diritti obbligatori, come dedotte da parte attrice e contestate da parte convenuta, sono solo funzionali alla decisione della causa e potranno essere esaminate solo incidenter tantum al solo fine di valutare la fondatezza o meno delle censure mosse dall'attrice alla delibera.

E' pacifico, inoltre, che in relazione all'impugnativa di delibera condominiale legittimato passivo sia il condominio in persona dell'amministratore in carica e non i singoli condomini i quali sono titolari di una legittimazione concorrente con quella dell'amministratore e possono, al più, intervenire per far valere un interesse proprio o ad adiuvandum. La legittimazione processuale, invero, spetta al condominio inteso nella sua unità in quanto centro di imputazione degli interessi della collettività condominiale ed il potere di rappresentanza spetta all'amministratore quale mandatario dell'ente di gestione ai sensi dell'art. 1131 c.c..

Tanto premesso e chiarito, l'eccezione di rito sollevata dal condominio convenuto in merito alla propria carenza di legittimazione passiva è infondata e va rigettata.

L'eccezione, tra l'altro, si contrappone ad un consolidato orientamento della Suprema Corte per la quale la "legittimazione processuale passiva dell'amministratore" non incontra limite alcuno quando la domanda proposta contro il condominio riguarda le parti comuni dell'edificio (Cass. civ. sez. II, 24 maggio 2010, n. 12622 e Cass. S.U. 6 agosto 2010, n. 18331 nonché Cass. sez. 2, 23 gennaio 2014, n. 1451 – cfr. anche Cass. 16 febbraio 2017 n. 4183 e Cass. S. U. 21 marzo 2017, n. 7155 - di recente, Cass. Civ. ordinanza n. 12806 del 14.05.2019).

In ogni caso, nel giudizio di impugnazione di deliberazione dell'assemblea, ai sensi dell'articolo 1137 c.c., l'eventuale accertamento della proprietà esclusiva di un bene, sul quale l'impugnata delibera abbia inciso, è del tutto incidentale e funzionale alla decisione della causa sulla validità dell'atto collegiale, ed è privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli (così Cass. n. 20612/2017).

Passando al merito della controversia, l'attrice lamenta di essere stata esclusa dalla ripartizione della rendita derivante dalla locazione di una parte comune condominiale (veranda eretta su giardino/corte comune) come riportato nei bilanci 2016 e 2017 e come deliberato dall'assemblea al punto 2 dell'o.d.g..

L'attrice ritiene che tale esclusione sia illegittima e renderebbe la delibera nulla poiché il diritto alla compartecipazione all'utile le deriverebbe dalla scrittura privata del 1950 sottoscritta dal proprio dante causa e i condomini allora proprietari degli appartamenti del condominio di via (omissis). Inoltre, sostiene l'attrice che tale diritto le va, in ogni caso, riconosciuto perché trattasi di rendita derivante da beni condominiali per i quali, salvo titolo contrario, si presume l'esistenza della comunione.

In via generale, le norme dettate in materia di condominio negli edifici non si occupano esplicitamente dell'evenienza della cessione e/o della locazione di parti comuni dell'edificio, contemplando esclusivamente la regolamentazione delle spese relative a tali parti.

E' giocoforza, tuttavia, ricorrere alle disposizioni sulla comunione in generale (applicabili al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c.) e raccordarle ai principi generali ed alle disposizioni in tema di condominio degli edifici.

Po. che in tema di comunione in generale "...il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote." (art. 1101 c.c.), se ne deve desumere che ciascun condomino nella comunione ordinaria partecipa alle spese occorrenti alla conservazione e manutenzione della cosa comune e ne trae, altresì, i frutti, il tutto in ragione della quota del diritto di proprietà a lui spettante sulla cosa.

In materia condominiale, l'art. 1118 c.c. al primo comma stabilisce che " il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti".

L'articolo cui fa riferimento tale norma è il 1117 c.c. che, com'è noto, contiene un'elencazione dei beni e dei servizi che debbono considerarsi comuni, salvo titolo contrario.

Tale disposizione contiene un'elencazione di beni che sono da intendersi di uso comune che non è tassativa ma esemplificativa. La disposizione integra una presunzione iuris tantum con riguardo, in particolare, a beni che, anche a prescindere dalla loro specifica individuazione in sede normativa,

abbiano in ogni caso una destinazione oggettiva all'uso comune, superabile solo da titolo contrario o da una situazione di concreto asservimento dei beni ad una sola o più unità (come, in questo ultimo caso, in ipotesi di condominio parziale).

Nell'elencazione di tali beni rientrano anche i cortili - e l'area sovrastante ad essi - espressamente menzionati dalla norma.

Per giurisprudenza ampiamente consolidata – “con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o a uno o più dei condòmini la proprietà esclusiva di specifici beni che, per loro struttura e ubicazione, dovrebbero considerarsi comuni” (privandone, nel contempo, tutti gli altri) e, in difetto di tale eccezionale, esplicita riserva (unico possibile titolo contrario), la normale “presunzione” di condominalità “non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti” (cfr. Cass., 19 febbraio 2004, n. 3257; Cass., 18 dicembre 2014, n. 26766).

Si deve, inoltre, rilevare che il ricorso al concetto di “titolo”, non è predeterminato ma va di volta in volta adattato alle situazioni concrete, atteso l'oggetto delle disposizioni negoziali che deve contenere (beni immobili) per le quali è prevista ex art. 1350 cc la forma scritta.

Talora il titolo è costituito dal primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto ovvero da negozio giuridico successivo cui partecipino tutti i condomini. Non invece se risulti da atto di vendita successivo all'acquisto della singola unità in quanto non è consentito sottrarre agli altri condomini diritti comuni per legge o per convenzione. A volte risulta dal regolamento di natura contrattuale predisposto dall'originario proprietario/costruttore e richiamato negli atti d'acquisto laddove emerga la “riserva” a favore di uno o più condomini o all'originario proprietario di un bene che per destinazione dovrebbe essere comune. Può anche risultare da regolamento approvato con l'unanimità dei consensi. A tale ultimo riguardo, la S. Corte ha chiarito che “con il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia stato accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, può essere attribuita la comproprietà di una o più cose, non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 cod. civ., a tutti i condomini o soltanto a quelli cui appartengono alcune determinate unità immobiliari; in tal caso colui al quale sia trasferita la proprietà di uno di tali immobili, diviene comproprietario della cosa in base al regolamento condominiale anche se di essa non vi sia alcun accenno nel titolo d'acquisto e tale qualità è opponibile a tutti coloro che acquistino successivamente le varie unità immobiliari” (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15794 del 11/11/2002).

L'appena delineata presunzione di condominalità può essere scalfita solo in presenza di un titolo attributivo della proprietà esclusiva, vale a dire solo se “da esso si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione” (cfr. Cass., 16 aprile 2007, n. 9093).

Nella fattispecie che ci occupa tanto l'attrice quanto il condominio convenuto, a fronte delle reciproche contestazioni in ordine alla effettiva titolarità del bene (giardino/cortile) da cui desumere la legittimità o meno di quanto deliberato dall'assemblea in ordine al riparto della rendita derivante dalla locazione (di cui, però, non è dato conoscere i termini contrattuali), hanno prodotto titoli che sebbene presentino il requisito della forma scritta, mancano della necessaria trascrizione al fine della loro opponibilità a qualunque terzo, circostanza quest'ultima reciprocamente eccepita da entrambe le parti.

Invero, parte attrice ritiene di aver acquisito il diritto alla rendita per la locazione della veranda edificata sulla corte comune con la scrittura privata del 1950 con la quale il suo dante causa rinunciava alla servitù di passaggio sul cortile e alla proprietà del wc (che si assume di proprietà esclusiva) in cambio del riconoscimento operato da alcuni condomini (proprietari degli appartamenti) del diritto a percepire una quota dei canoni derivanti dalla locazione della veranda in fase di edificazione sul cortile comune.

Il condominio, a sua volta, nel contestare la legittimità delle avverse pretese, ha allegato una copia del “Regolamento di uso e manutenzione del fabbricato” dal quale evincere che il wc collocato in

passato nella corte comune (ora non più esistente), la corte (o giardino) e la veranda eretta su di essa sarebbero stati di esclusiva proprietà dei condomini proprietari degli appartamenti e non dei negozi tra i quali quelli oggi di proprietà dell'attrice.

Di tale atto il condominio assume la trascrizione "con l'atto di compravendita Notaio Placidi del 12/04/1923 (doc.1)" ma in atti vi è allegazione di una semplice copia fotostatica priva di qualsivoglia elemento identificativo atto a dimostrare l'avvenuta trascrizione.

Tra l'altro si evidenzia che, nella specie, pur in presenza delle contestazioni sollevate da parte attrice sulla validità ed opponibilità di tale ultimo documento, il condominio, sul quale gravava il relativo onere probatorio, ha mancato di depositare copia conforme del regolamento di condominio, che assume avere natura contrattuale, debitamente registrato e trascritto (con la firma autenticata dei condomini richiedenti la trascrizione qualora voluto, unanimemente, dalla totalità dei condomini, oppure predisposto dall'originario proprietario/costruttore).

Non solo, dall'esame degli atti di causa è emerso che nel primo atto di trasferimento dei proprietari dell'intero stabile relativo al negozio poi pervenuto all'odierna attrice (atto per Notaio *omissis*), non è richiamato il regolamento citato dal condominio convenuto che, stando alle allegazioni di quest'ultimo, sembrerebbe essere stato predisposto in data 12/4/1923 e, dunque, successivamente a tale primo trasferimento. Né il citato regolamento è richiamato nei successivi atti di trasferimento degli aventi causa dell'attrice.

In ultima, analisi, il regolamento di condominio, quando contiene, come nella specie, disposizioni che incidono sui diritti reali dei singoli condomini riconoscendo solo ad alcuni il diritto di comproprietà ed escludendo gli altri condomini, deve necessariamente presentare i requisiti prescritti per legge per la sua opponibilità ai terzi acquirenti come sopra delineati che, viceversa, nel caso concreto mancano.

Tanto porta a concludere che, in assenza di un valido titolo contrario, di cui non è stata fornita prova, opera la presunzione *ex lege* (art. 1117 c.c.) di condominialità del giardino/corte sul quale è stata edificata la veranda e per la cui locazione il condominio percepisce i relativi canoni.

Ricondotta, ora, la fattispecie nei suoi corretti termini giuridici occorre valutare la legittimità o meno del deliberato.

Con esso l'assemblea ha voluto escludere l'attrice dalla partecipazione agli utili derivanti dalla locazione tanto con riferimento alla scrittura del 1950 quanto con il richiamo al regolamento di condominio ritenendo, illegittimamente, che il predetto utile vada ripartito solo tra i proprietari degli appartamenti con esclusione di tutti gli altri condomini.

Si legge infatti nel deliberato che "L'assemblea a maggioranza delibera di ripartire le rendite delle entrate condominiali derivanti dalle locazioni ai soli proprietari per appartamenti per 1/5 o per 1/10 di quelli frazionati" e ciò rende la decisione affetta da radicale nullità secondo i canoni ermeneutici e distintivi dettati dalla Suprema Corte di Cassazione (Sezioni Unite sentenza n. 4806/2005) poiché l'assemblea ha esorbitato dai suoi poteri e ha inciso, con effetti pregiudizievoli, nella sfera giuridica patrimoniale dell'attrice mentre la ripartizione dell'utile andava effettuata in proporzione "al valore del piano o porzione di piano" che appartiene a ciascun condomino secondo la tabella di proprietà.

Ciò è coerente con il principio per cui, in ordine alla ripartizione delle spese comuni (e ciò vale anche con riferimento agli utili), le attribuzioni dell'assemblea sono circoscritte alla verifica ed applicazione in concreto dei criteri fissati dalla legge e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi, dato che tali deroghe, venendo direttamente ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino, attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione a cui egli aderisca (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7359 del 09/08/1996).

In conclusione, per tutte le motivazioni esposte, la delibera impugnata va dichiarata nulla. Alla soccombenza segue la condanna del convenuto a rifondere, a controparte, le spese di lite che vanno liquidate come da dispositivo secondo i parametri del D.M. n. 55/2014.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede: in accoglimento della domanda avanzata dall'attrice, dichiara nulla la delibera *omissis* in relazione al secondo punto dell'ordine del giorno; condanna il condominio *omissis* alla refusione, in favore di *omissis* delle spese di lite che liquida in complessivi euro 5.955,00 di cui euro 600,00 per spese ed euro 5.355,00 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%.

---

**COORDINATORE Redazionale:** Giulio SPINA

---

**Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:**

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)  
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)  
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

---

**Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:**

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

---

**SEGRETERIA del Comitato Scientifico:** Valeria VASAPOLLO

---



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

