

MAURIZIO CORONA

COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO E PARTI COMUNI EX ART. 1117 C.C. (*)

SOMMARIO: 1. Saluti, ringraziamenti e cenni introduttivi sul ruolo del notaio nella costituzione del condominio. – 2. Le fattispecie negoziali che integrano il «titolo» menzionato dall'art. 1117 c.c. e l'inidoneità al riguardo del regolamento contrattuale di condominio. – 3. L'acritico filone di pensiero generato dalla massima di Cass. civ., Sez. II, 23 febbraio 1991, n. 915. Spunti sull'attuale rilevanza civilistica del catasto. – 4. La *best practice* notarile ai fini dell'esclusione della condominalità dei beni contemplati dall'art. 1117 c.c.: la clausola di riserva e l'allegazione all'atto dell'elaborato planimetrico. – 5. Edifici in condominio dotati di spazi verdi attrezzati, campi sportivi, piscina, zone *fitness*, palestre, saune e bagni turchi: il regime giuridico di tali beni.

1. *Saluti, ringraziamenti e cenni introduttivi sul ruolo del notaio nella costituzione del condominio.* – Buongiorno a tutti. Nel prendere la parola voglio in primo luogo esternare la mia gratitudine nei confronti dell'avv. Alessandro Colombo, ideatore, organizzatore, promotore, in un'espressione *deus ex machina* di *365 giorni in condominio* che, anno dopo anno, è divenuto in ambito nazionale uno degli eventi più arricchenti e stimolanti per le diverse figure professionali che si occupano di condominio, ad iniziare da noi giuristi ma non solo, come testimonia l'odierna, cospicua partecipazione, sia in presenza sia da remoto, di ingegneri, geometri, amministratori di condominio e agenti immobiliari.

Quindi grazie, caro Alessandro, e non solo per avermi invitato a fornire il mio contributo ma anche per il tema che mi hai assegnato. Infatti, 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 preventiva (1), spicca

(*) Il presente contributo riproduce la relazione svolta al convegno *365 giorni in condominio* tenutosi a Como il 28 novembre 2025 nella biblioteca del Tribunale lariano, integrata dalle note con l'indicazione dei necessari riferimenti di dottrina e giurisprudenza.

(1) Sulla funzione di prevenzione delle liti propria del notaio v. M. CORONA, *Il notaio e il*

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 «edificio» (2) composto da più «unità immobiliari» (3) aliena a terzi una di queste dando vita così, di riflesso, alla costituzione del condominio (4), 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 funzionale (5).

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-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 TRAPANI, *La circolazione immobiliare delle strutture turistico-ricettive. Dalla multiproprietà al condhotel*, Napoli, 2022, p. 203.

(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.).

(3) Sulla nozione di «unità immobiliare» v. più avanti nel testo.

(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; Cass. civ., Sez. II, 2 marzo 2017, n. 5335, in banca dati *De Jure* e Cass. civ., Sez. II, 18 dicembre 2014, n. 26766, in *Riv. giur. edil.*, 2015, I, p. 371, con nota di SCALETTARIS, *Ancora a proposito dell'ambito di applicazione della disciplina del condominio*.

(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. 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 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 super-condominio. 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, TRIOLA, *Il condominio*, Milano, 2024 (2ª ed.), p. 1 ss.;

Aggiungo che, 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 fanno parte di quello stesso edificio; e che la successiva alienazione ad opera del proprietario-costruttore della prima di quelle unità immobiliari avviene, di solito, tramite una compravendita – che, d'ora in avanti, per comodità espositiva chiamerò prima compravendita – ma può realizzarsi mediante qualsiasi altro atto traslativo *inter vivos* a titolo sia oneroso sia gratuito.

Non c'è dubbio, inoltre, che la costituzione del condominio possa avvenire in dipendenza di un testamento (non necessariamente ricevuto da un notaio perché, ovviamente, può essere anche un olografo) qualora il testatore, unico proprietario di un edificio composto da più unità immobiliari, le attribuisca singolarmente in proprietà a soggetti diversi (a titolo di erede o di legatario): fattispecie giunta più volte all'esame della giurisprudenza, anche della Suprema Corte (6), ma che si realizza nella pratica molto più raramente della precedente.

Ho iniziato con questa breve rassegna delle fattispecie negoziali da cui trae origine il condominio – e sulle quali ritornerò tra poco in modo più analitico – per evidenziare che, sotto il profilo statistico, è assolutamente infrequente che alla sua nascita non partecipi fattivamente il notaio. Perciò è calzante (e suggestivo) definirci le «*levatrici del condominio*», come fece un mio illustre collega, Enrico Marmocchi, appassionato cultore della materia condominiale che mi piace anche oggi ricordare perché, purtroppo, è di recente scomparso ma che per me incarna sempre la figura del notaio per eccellenza (7).

SCARPA, *La "relazione di accessorietà" quale fondamento tecnico dell'attribuzione del diritto di condominio*, in *Rass. loc. e cond.*, 2001, p. 41; CELESTE, *Le parti comuni dell'edificio*, in CELESTE-SCARPA, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017, p. 39 ss.

(6) Cfr., per es., Cass. civ., Sez. II, 19 novembre 2002, n. 16292, in *Rass. loc. e cond.*, 2003, p. 608.

Sulla costituzione del condominio in forza di testamento in dottrina – sulla scia di SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. dir. civ. it.* diretto da Vassalli, V, t. 3, Torino, 1959 (3^a ed.), p. 14 – v., in luogo di molti, CELESTE, *Le parti comuni dell'edificio*, in CELESTE-SCARPA, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 61; VITERBO, *Variabilità e relatività dei rapporti condominiali. Proprietà, persone, "gruppo"*, Napoli, 2021, p. 208, nt. 358 e MUSOLINO, *L'acquisto dei beni comuni*, in *Condominio. Aspetti negoziali, reali, obbligatori e notarili*, a cura di Musolino, Milano, 2025, p. 93.

(7) La definizione 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

Prima di entrare in argomento devo aggiungere che la vastità del tema che mi è stato affidato non mi consente di trattarlo nelle sue molteplici e complesse sfaccettature: quindi in questa mezz'ora lo affronterò dall'angolo visuale del notaio focalizzando la mia esposizione su quei profili per i quali il sapere giuridico notarile può fornire un utile apporto alla ricostruzione degli istituti coinvolti e, nel contempo, suggerire soluzioni operative efficienti – sotto il profilo sia tecnico sia pragmatico – e sempre ispirate dalla nostra qualificante funzione di giustizia preventiva, cui accennavo all'inizio, che aspira ad essere un utile strumento di deflazione delle liti (8).

2. *Le fattispecie negoziali che integrano il «titolo» menzionato dall'art. 1117 c.c. e l'inidoneità al riguardo del regolamento contrattuale di condominio.* – Parto dal dato letterale dell'art. 1117 c.c. a tenore del quale sono «oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari» (9) dell'edificio i beni ivi contemplati tramite un'elencazione aperta, o se preferite esemplificativa (come concordemente affermano dottrina (10)

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.

(8) È noto che i rapporti condominiali, per ragioni non sempre nobili (riconducibili a una esasperata concezione individuale della proprietà, al desiderio di anteporre al bene comune 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*».

(9) 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 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)].

(10) 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 Gambaro e Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, Milano, 2012, p. 22; DOGLIOTTI, *I diritti reali. 7. Comunione e condominio*, in *Tratt. dir. civ.* diretto da Sacco, Torino, 2006, p. 172; CAVALLARO, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 87; 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; CAPPALÀ, *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; LAZZARO-DI MARZIO-PETROLATI, *Codice del condominio*, Milano, 2017 (2^a ed.), p. 12; SCRIMA, *Le parti comuni*, in AA.VV., *Il nuovo condominio*, a cura di Triola, Torino, 2017 (2^a ed.), p. 43; CELESTE, *L'elenco del codice civile*, in CELESTE-SCARPA, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 89; VITERBO, *Variabilità e relatività dei rapporti condominiali. Proprietà, persone, "gruppo"*, cit., p.

e giurisprudenza (11) sulla scia dei lavori preparatori al codice civile del 1942 e, in particolare, della Relazione al Re) «*se non risulta il contrario dal titolo*» (12).

Prima di soffermarmi su tale «*titolo*» e, in particolare, sulle fattispecie negoziali riconducibili a tale lemma, spendo due parole sulla nozione di «*unità immobiliare*» (13) che, come è noto, non compariva nel testo dell'art. 1117 c.c. vigente prima della legge di riforma del condominio (14).

È questo un punto che mi pare non adeguatamente valorizzato dalla letteratura specializzata che è solita evidenziare 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

65; MUSOLINO, *I beni condominiali*, in *Condominio. Aspetti negoziali, reali, obbligatori e notarili*, a cura di Musolino, cit., p. 85.

(11) 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, 9 giugno 2022, n. 20167, *ivi*; Cass. civ., Sez. VI, 1 marzo 2018, n. 4906, *ivi* e in *Dir. & Giust.*, 2018, 2 marzo, con nota di E. Valentino, *La condominialità 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.

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.

(12) È insegnamento consolidato della Suprema Corte che 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 ... che è suscettibile di essere superato mediante la produzione di un titolo che dimostri la proprietà esclusiva di quel bene in capo ad un condomino o a terzi*» (Cass. civ., Sez. II, 2 dicembre 2024, n. 30791, cit.; v. anche Cass. civ., Sez. II, 27 febbraio 2023, n. 5850, in banca dati *De Jure*; Cass. civ., Sez. II, 20 settembre 2022, n. 27407, *ivi* e Cass. civ., Sez. II, 16 marzo 2022, n. 8593, *ivi*) e che tale regola «*non opera con riguardo a cose che, per loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari*» (Cass. civ., Sez. II, 20 settembre 2022, n. 27407, cit.; Cass. civ., Sez. II, 8 settembre 2021, n. 24189, *ivi*; nello stesso senso v. anche Cass. civ., Sez. II, 2 dicembre 2024, n. 30791, cit.).

(13) 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.

(14) L'arcinota legge 11 dicembre 2012, n. 220, entrata in vigore il 18 giugno 2013.

condomini sia verticali sia orizzontali (15), ma non si cura di mettere a fuoco la nozione di «*unità immobiliare*».

Come è noto, questa espressione compare per la prima volta nella legislazione in materia catastale ed è stata poi mutuata in quella tributaria (16). L'originaria definizione di «*unità immobiliare*» si deve infatti 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. Non mi ci soffermo 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 per renderla aderente ai tempi sino all'attuale racchiusa nell'art. 2, comma 1, del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28, che contiene il regolamento per la costituzione del «*catasto fabbricati*» (17), che ha sostituito il «*nuovo catasto edilizio urbano*». Quest'ultima disposizione statuisce che «*L'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*». Per ora tenetela a mente perché vi tornerò in seguito.

Quanto al «*titolo*» cui fa riferimento l'art. 1117 c.c. premetto che restringo la mia esposizione alle fattispecie negoziali e, quindi, tralascio l'usucapione (18), che affido volentieri alla maggiore competenza di giudici e avvocati.

(15) 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.

(16) 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*».

(17) Il Catasto Fabbricati è stato istituito negli anni Novanta del secolo scorso [cfr. 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 (come definite dall'art. 2 del decreto del Ministero delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, le quali hanno «*potenzialità di autonomia funzionale e reddituale*»), 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.

(18) Sull'usucapione in dottrina cfr. per tutti CIATTI CÀIMI, *Del condominio negli edifici. Libro terzo: Proprietà art. 1117-1139*, in *Commentario del codice civile e codici collegati Scialoja-*

Tale «*titolo*» è pacificamente individuato in quello «*costitutivo del condominio*» (19) e, dunque, più esattamente, come ho anticipato all'inizio, nell'atto *inter vivos* che, di riflesso, determina la nascita dello stesso condominio ovvero nel testamento che produce il medesimo effetto.

Nella prassi l'atto *inter vivos* in questione, di regola, è un atto ricevuto dal notaio nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata con sottoscrizione autenticata mentre è più raro che sia 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 immobili.

E qui finiscono, a mio giudizio, le fattispecie negoziali *inter vivos* che possono costituire il «*titolo*» menzionato dall'art. 1117 c.c. mentre secondo parte della dottrina e la Corte di Cassazione (20) può esserlo anche il regolamento contrattuale di condominio (21) 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 valutazione oggi è anacronistica perché non tiene conto dell'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 prassi (22), in auge negli anni Ottanta e Novanta del secolo scorso e agli inizi di questo millen-

Branca-Galgano, a cura di De Nova, Roma, 2022, p. 45 s. e MUSOLINO, *Le parti comuni dell'edificio, in Condominio. Aspetti negoziali, reali, obbligatori e notarili*, cit., p. 93 s.

In giurisprudenza v., tra le altre, Cass. civ. Sez. II, 9 novembre 1998, n. 11268, in *Riv. giur. edil.*, 1999, I, p. 710.

(19) V. Cass. civ., Sez. II, 2 dicembre 2024, n. 30791, cit.; 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, *ivi* e Cass. civ., Sez. II, 18 dicembre 2014, n. 26766, cit.

(20) Cfr., da ultimo, Cass. civ., Sez. II, 2 dicembre 2024, n. 30791, cit. e Cass. civ., Sez. II, 8 ottobre 2021, n. 27363, in banca dati *De Jure*.

(21) La dottrina in materia è vastissima: per ampie e aggiornate citazioni rinvio a M. CORONA-SCIPIONE SPITALERI, *Clausole dei regolamenti contrattuali di condominio predisposti dai costruttori e disposizioni inderogabili di legge*, cit., p. 1, nt.1.

(22) Cfr. 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,

nio, in forza della quale il costruttore, unico proprietario del suolo sul quale aveva edificato un fabbricato composto da più unità immobiliari, prima di iniziare le vendite 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 immobiliari (23).

Tale prassi trovava supporto nella circolare del Ministero delle Finanze (Dipartimento del Territorio - Dir. Centrale Catasto - Servizio IV) n. 128/T del 2 maggio 1995 (24) (meccanicamente e pedissequamente ribadita sui punti relativi alla trascrizione del regolamento di condominio da una successiva circolare dell'Agenzia delle Entrate, la n. 24/E del 17 giugno 2015), ma era affetta da un'evidente criticità, che, come ho anticipato, ne ha causato la cessazione.

Essa, 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 proprietario (25).

anche nel volume *L'evoluzione del condominio*, a cura del Centro Studi Nazionale ANACI, Milano, 2008, p. 265 ss.).

(23) 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*, primo comma, del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito in legge 7 agosto 2012, n. 135) fanno parte di quest'ultima.

(24) 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 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 ETTORRE, *La pubblicità immobiliare e i servizi ipotecari. Raccolta sistematica delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative*, Milano, 1996, p. 95.

(25) Come ho scritto nella precedente 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

In costanza di tale prassi è comprensibile che la dottrina 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 affermata nella prassi 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 da noi notai e sostituito dalla più congrua soluzione operativa consistente o nell'allegare il regolamento alla prima delle vendite compiute dal costruttore e di 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 dal costruttore con acquirenti-consumatori per scongiurare in radice la soggezione della complessiva operazione contrattuale posta in essere tra venditore-costruttore e acquirente-consumatore alla nullità di protezione sancita dall'art. 36, comma 2, lett. c) di tale codice (26).

Ne ho parlato anche qui a Como nella scorsa edizione di *365 giorni in condominio* e ora non ritorno sull'argomento, ma, soltanto perché sia più chiaro ciò che ho appena esposto, ricordo che, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. c) del Codice del consumo, sono «nulle le clausole che quantunque oggetto di trattativa (27) 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

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).

(26) In argomento v. M. CORONA-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).

(27) Circostanza che, secondo la regola generale dettata dall'art. 34, comma 4, del Codice del consumo, esclude la vessatorietà della clausola.

prima della conclusione del contratto» (28) e, proprio alla luce di tale disposizione, la *best practice* notarile 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 curarne l'allegazione all'atto in modo da avere piena certezza di tale conoscenza.

Quel che oggi mi preme sottolineare è che il regolamento contrattuale di condominio allegato alla prima vendita compiuta dal costruttore, ossia all'atto notarile con il quale nasce il condominio (29), non è lo strumento negoziale mediante il quale il venditore *conserva* la titolarità di determinate parti dell'edificio altrimenti destinate a divenire comuni.

Tale strumento, infatti, è la cosiddetta clausola di riserva, contenuta e disciplinata nel corpo della vendita: la sola, per sua natura, idonea 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 di quella pattuizione) (30).

La previsione della clausola di riserva, il suo contenuto e le modalità tecniche attraverso le quali assicurarne l'efficacia *erga omnes* sono un punto nevralgico del tema assegnatomi ma prima di affrontarlo devo completare il discorso sull'inidoneità del regolamento contrattuale a fungere da «*titolo*» ex art. 1117 c.c.

Infatti non può costituire tale «*titolo*» neppure l'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 condominio (31): fattispecie spesso evocata dalla

(28) Sul frammento normativo citato nel testo cfr. BARENGHI, *sub art. 36*, in AA.VV., *Codice del consumo*, a cura di Cuffaro, Milano, 2015 (4^a ed.), p. 317 s.

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

(30) 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.

(31) 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 CELESTE, *Azione di nullità del regolamento contrattuale*

giurisprudenza di legittimità e qualificata come contratto plurilaterale, ossia a più parti e con scopo comune (32). Premesso che tale fattispecie nella pratica è *rara avis* «come un cigno nero», per dirla citando il celebre verso del poeta Giovenale (33), in ogni caso tale particolare convenzione condominiale (34) potrà senza dubbio 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 e ormai risalente enunciato delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione) (35) ma non potrà mai integrare il «titolo» di cui all'art. 1117 c.c. proprio perché ontologicamente posteriore alla nascita del condominio.

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 condòmini o a un terzo (36): può raggiungere il primo obiettivo ma non entrambi perché il loro congiunto conseguimento richiede due distinti (e successivi) atti e non può essere affidato al solo regolamento che non ha effetti traslativi.

di condominio e litisconsorzio necessario di tutti i condòmini) ma è una fattispecie che raramente si rinviene nella pratica.

(32) Sottolinea 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.

(33) Giovenale, II, 6, v. 165 «*rara avis in terris nigroque simillima cygno*».

(34) BRANCA (ID., *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario del Codice Civile*, a cura di Scialoja e 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 Uda, Torino, 1997, p. 3), che, però, non ha avuto fortuna.

(35) 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 Izzo, *Forma e presupposti per la modifica del regolamento di condominio*, in *Rass. loc. cond.*, 2000, p. 143, con nota di SCARPA, *Regolamento di condominio: tanti contenuti in un'unica forma?* e in *Riv. not.*, 2000, II, p. 941, con nota di MUSOLINO, *Natura e vincolatività del regolamento di condominio*.

L'enunciato riportato nel testo è stato costantemente ribadito dalla giurisprudenza di legittimità tanto da divenire un *refrain*: v., da ultimo, Cass. civ., Sez. II, 9 agosto 2022, n. 24526, in *Foro it.*, 2023, I, p. 255 e in banca dati *De Jure* e Cass. civ., Sez. II, 29 gennaio 2020, n. 1992, *ivi*.

(36) Come, invece, sembra ritenere Cass. civ., Sez. II, 2 dicembre 2024, n. 30791, cit.

Per spiegarmi meglio prendo le mosse dalla realtà concreta. Negli edifici in condominio sono frequenti i casi in cui si vuole sopprimere il servizio di portierato e alienare l'alloggio del portiere o il locale portineria a uno dei condomini o a un terzo, ovvero, allo stesso fine, estromettere dalle parti comuni una porzione del cortile non necessario per l'uso o il godimento delle unità immobiliari in proprietà solitaria.

Al riguardo l'*iter* è il seguente. Innanzi tutto occorre una delibera dell'assemblea del condominio, la quale, all'unanimità, decida di far cessare la destinazione condominiale del bene. Sotto il profilo giuridico, in forza di tale delibera il bene in questione 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) (37). 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 tecniche (38).

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 ed è 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.

Quest'ultima è una norma con la quale noi notai ci cimentiamo quotidianamente perché ha un ruolo fondamentale nella circolazione delle unità immobiliari urbane e tra poco le dedicherò l'attenzione che merita.

Prima, però, chiudo il discorso sull'alienazione del bene non più condominiale aggiungendo che se chi lo acquista è uno dei condomi-

(37) Cfr. BARALIS, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, in *Giur. it.* 2013, p. 1958.

(38) 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 PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, Milano, 2010, p. 36, nt. 60.

ni lo strumento negoziale da privilegiare è quello della divisione con conguagli perché molto più tutelante nei confronti dell'acquirente rispetto ad una normale vendita.

In buona sostanza l'acquirente-condomino acquista le quote degli altri condomini non versando loro un prezzo ma corrispondendo ai medesimi conguagli in denaro così da beneficiare della speciale disciplina dettata dall'art. 2825 c.c. e di tutti i conseguenti vantaggi in tema di ipoteche (39).

Qui, però, necessariamente mi fermo e non vado oltre perché altrimenti scoperchio il leggendario orcio di Pandora: semmai ve ne parlerò in un'altra edizione di *365 giorni in Condominio* se l'avvocato Colombo riterrà di invitarmi.

Riprendo quindi la mia esposizione sul «*titolo*» di cui all'art. 1117 c.c. e, a questo punto, confido che sia chiaro perché non possa esserlo il regolamento contrattuale di condominio.

3. *L'acritico filone di pensiero generato dalla massima di Cass. civ., Sez. II, 23 febbraio 1991, n. 915. Spunti sull'attuale rilevanza civilistica del catasto.* – Un'altra questione merita di essere esaminata. Mi riferisco all'assunto che la dottrina mutua 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*» (40).

Vale la pena che mi soffermi su questa affermazione non solo per fare chiarezza sugli strumenti tecnici coinvolti ma anche perché offre lo spunto per una più ampia riflessione sull'odierna rilevanza civilistica del catasto.

(39) Sul punto cfr. *amplius* M. CORONA, *Ipoteca e condominio*, cit., p. 75 s. (e spec. nt. 59).

(40) Cfr. 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.

Nello stesso senso anche CELESTE, *Le parti comuni dell'edificio*, in CELESTE-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.

Per quanto riguarda gli strumenti tecnici è incomprensibile il riferimento alla trascrizione. 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 terreni (41). Ma non c'è alcuna trascrizione! L'aspetto più curioso, però, sta nel fatto che la sentenza della Corte di Cassazione (42) 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 in esame.

Per quanto riguarda invece la rilevanza civilistica del catasto, non vi è dubbio che quest'ultimo nel nostro ordinamento abbia principalmente finalità amministrative perché è diretto a formare un *registro di anagrafe generale degli immobili* dai molteplici utilizzi (43) (tramite il «catasto fabbricati», citato prima, e il «catasto terreni»), e che costituisca pure uno strumento per la realizzazione di funzioni tributarie (44).

Il catasto, però, svolge anche importanti funzioni civilistiche, già lucidamente individuate da Salvatore Pugliatti con straordinaria anti-veggenza alla fine degli anni Cinquanta del secolo scorso (45): 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 apportatevi 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

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

(42) È citata nel titolo di questo paragrafo e nella precedente nt. 40.

(43) Ad es. nei procedimenti urbanistici o di espropriazione per pubblica utilità ovvero a fini statistici: v. PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 3 e la letteratura ivi citata.

(44) Cfr. 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.

(45) Cfr. PUGLIATTI, *La trascrizione, La pubblicità in generale*, I, 1, in *Tratt. dir. civ. comm.* diretto da Cicu e Messineo, Milano, 1957, p. 275.

lo fanno indirettamente tramite il richiamo alle «*indicazioni richieste dall'art. 2826*» c.c.).

Non solo: lo stretto collegamento tra catasto e pubblicità immobiliare è cresciuto a partire dalla metà degli anni Novanta. 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 (46). Come sanno bene i colleghi presenti, la cosiddetta voltura automatica è prevista 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”) e avviene con due differenti modalità tecniche che, ovviamente, tralascio (47).

Quel che, invece, mi preme sottolineare è che 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 da noi 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 «*possessione di fatto*» (48) 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.

(46) V. l'art. 2 del D.M. 19 aprile 1994, n. 701.

(47) La voltura automatica può avvenire o a seguito della trasmissione in via telematica all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (attuale denominazione dell'ufficio dei registri immobiliari menzionato negli artt. 2663 e 2827 c.c.) della nota di trascrizione di uno degli atti indicati nel testo (unitamente alla copia conforme, in formato digitale, di quello stesso atto) oppure a seguito della presentazione allo sportello della stessa Agenzia del Territorio della copia conforme, in formato cartaceo, dell'atto da trascrivere. In questo secondo caso la nota seppur inviata precedentemente in via telematica viene acquisita dall'ufficio solo a seguito del deposito del titolo.

(48) Cfr. l'art. 7, comma 3, del regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572.

E ancor di più dopo l'entrata in vigore della disciplina in tema di conformità catastale racchiusa nel già citato art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 (49).

Tale norma, infatti, prevede una particolare regolamentazione per gli «*atti pubblici e le scritture private autenticate... aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti*» i quali «... *devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale*» una serie di riferimenti e dichiarazioni o attestazioni (50) (volti ad assicurare la cosiddetta conformità oggettiva vale a dire l'esatta corrispondenza dello stato di fatto dell'unità immobiliare trasferita ai suoi dati catastali e planimetria) e, soprattutto, per quel che qui interessa, prescrive che «*prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari*» (51) (la cosiddetta conformità soggettiva).

Sotto tale profilo, quindi, l'art. 29, comma 1-*bis*, nella parte in cui impone al notaio di compiere anteriormente alla stipula tale tipo di verifica mostra in modo tangibile quanto si sia ampliata la rilevanza civilistica del catasto (52).

(49) Il frammento normativo citato nel testo è stato introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. In argomento, in luogo di molti, cfr. PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 13 ss. e RIZZI, *La circolazione immobiliare. Profili pubblicistici e nuove figure negoziali*, Milano, 2022 (2^a ed.), p. 273 ss.

(50) E precisamente «*il riferimento alle planimetrie catastali e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale*».

(51) L'attività di accertamento delle risultanze dei registri immobiliari comporta la verifica dell'esistenza della continuità delle trascrizioni richiesta dall'art. 2650 c.c. nel ventennio anteriore [arco temporale espressamente previsto nell'art. 567, comma 2, c.p.c. (come da ultimo modificato dalla legge 28 dicembre 2005, n. 263) a tenore del quale «*Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto nonché i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento*»],

Al riguardo cfr. per tutti PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 76.

(52) In linea generale, tuttavia, resta il fatto che 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

4. *La best practice notarile ai fini dell'esclusione della condominialità dei beni contemplati dall'art. 1117 c.c.: la clausola di riserva e l'allegazione all'atto dell'elaborato planimetrico.* – È tempo di tirare le fila delle riflessioni che ho svolto e di soffermarmi sul contenuto della clausola di riserva (53) e sulle modalità tecniche attraverso le quali assicurarne l'efficacia *erga omnes*.

Invero nella prassi delle contrattazioni immobiliari è tutto molto più semplice e lineare di quanto ritiene una parte della dottrina (54).

Da tempo la migliore tecnica notarile prevede che alla prima compravendita del costruttore nella quale è inserita la clausola di riserva sia allegato un particolare documento previsto dalla regolamentazione in materia catastale chiamato elaborato planimetrico che consiste in una rappresentazione grafica delle diverse unità immobiliari che compongono una determinata particella edilizia.

Nel caso dell'edificio in condominio l'elaborato planimetrico consente quindi 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* (55)), gli accessi alla pubblica via, ecc.

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. PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 280, nt. 118.

(53) Sulle diverse parti dell'edificio oggetto delle clausole di riserva v. 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-De Mauro-Colonna-Lisi e Viterbo, Milano, 2014, p. 112 ss.

(54) V. *infra* la nt. 56.

(55) 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).

L'attuale regolamentazione è contenuta nel già citato *Vademecum DO.C.FA.* (par. 1.1.3, p. 7 ss.) in cui 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 una autonoma rappresentazione planimetrica) sia 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,

L'elaborato planimetrico deve essere 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 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 onde dal contenuto dell'atto (al quale – ripeto – è allegato l'elaborato planimetrico «*per farne parte integrante e sostanziale*», come siamo soliti scrivere noi notai nei nostri rogiti) risulta con solare chiarezza che di essi il costruttore *conserva* la titolarità esclusiva.

Ho 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 trascrizione (56).

Non è condivisibile, infatti, la tesi, pur sostenuta da autorevole dottrina (57), 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 pro-

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.

(56) 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 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 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.

(57) TRIOLA-VARCACCIO GAROFALO, *La trascrizione tra nuovi e vecchi problemi*, Torino, 2017, p. 175 s.

prietario e a favore dell'acquirente, l'altra concernente i beni oggetto di riserva – altrimenti comuni – contro il primo acquirente e a favore dell'originario, unico proprietario (58). Tale tesi non soltanto è priva di appoggi normativi ma per di più è contraria al principio di economia (dei mezzi giuridici (59) o secondo altra più recente formulazione) degli atti e delle dichiarazioni (60), 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 terzi (61).

(58) 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*).

(59) VON JHERING, *Geist des römischen Rechts auf den verschiedenen Stufen seiner Entwicklung*, 3, 1, Lipsia, 1877, p. 236.

(60) 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 Scialoja e Branca, Libro IV, *Delle obbligazioni (art. 1230-1259)*, Bologna-Roma, 1975, p. 20.

(61) Cfr. CHIANALE, *Trascrizione. Libro sesto: Tutela dei diritti art. 2643-2696*, in *Commentario del codice civile e codici collegati Scialoja-Branca-Galgano*, a cura di 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 a sostegno della sufficienza 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 basti una sola formalità pubblicitaria avente ad oggetto la costruzione (v. CHIANALE, *Trascrizione. Libro sesto: Tutela dei diritti art. 2643-2696*, cit., p. 193; 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 Roppo e Anelli, Milano, 2021, p. 114; GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, in *Tratt. dir. civ.* diretto da Sacco, Torino, 2012, p. 86 ss.; GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Trattato della trascrizione*, 1, diretto da Gabrielli e Gazzoni, Milano, 2012, p. 186).

Sulla necessità di una unica trascrizione cfr. anche 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.

Le riflessioni svolte nel testo rendono inaccettabile l'opinione di chi (cfr. 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.

La pattuizione contenente la riserva, peraltro, è opportuno che sia inserita nella cosiddetta sezione D (62) 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.

5. *Edifici in condominio dotati di spazi verdi attrezzati, campi sportivi, piscina, zone fitness, palestre, saune e bagni turchi: il regime giuridico applicabile a tali beni.* – Mi avvio a concludere con un'ultima, breve riflessione. Come è risaputo, nell'ambito delle parti comuni definite *funzionali* (o *facoltative*) contemplate nel n. 2 dell'art. 1117 c.c. (63), una parte della dottrina, proprio perché l'elencazione è pacificamente considerata 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 appena citato.

In realtà detti beni non possono qualificarsi condominiali perché non sono caratterizzati da quella relazione di esclusiva accessorietà funzionale con le unità immobiliari in proprietà individuale, che, invece, costituisce il tratto peculiare e caratterizzante dei beni elencati dall'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 ac-

(62) 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* ETTORRE-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 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 CACCETTA, *Costituzione del diritto di servitù e sua opponibilità*.

(63) Come è noto, l'art. 1117 c.c. non contiene una definizione delle «*parti comuni*» dell'edificio condominiale ma si limita a fornire un elenco esemplificativo (cfr. *supra* nel testo e le note 9 e 10) in cui le stesse sono suddivise in tre distinti gruppi. In particolare, il secondo gruppo previsto nel n. 2) dell'art. 1117 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).

crescono 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 terzi.

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

Ciò comporta che se la prima vendita del costruttore riguarda una unità immobiliare che fa parte di un organismo edilizio in cui convivono beni soggetti alla disciplina del condominio e beni regolati dalle norme sulla comunione il notaio dovrà avere cura di disciplinare separatamente gli uni e gli altri proponendo al costruttore, sin dalla fase della consulenza preparatoria alla stipula, le soluzioni operative più adeguate alle finalità avute di mira.

Sono consapevole che la problematica è complessa ma oggi il notaio (al pari di ogni giurista) è abituato ad affrontare sfide ben più impegnative.

Ho voluto chiudere con questa riflessione sui beni che dovrebbero essere sottratti al regime del condominio per essere disciplinati dalle norme sulla comunione perché la paternità delle osservazioni che ho appena condiviso spetta a un significativo *obiter dictum* contenuto nella sentenza n. 14791/2003 della Suprema Corte (64), segnalatami alcuni anni fa dal consigliere Antonio Scarpa, autore di un lucido contributo sull'argomento (65). Il collegio che emanò la decisione era presieduto da mio padre e quell'*obiter dictum* sposa una tesi da lui formulata in un volume sul super-condominio edito nel 1985 (66), come ha evidenziato anche Alberto Celeste, autorevole cultore della

(64) 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.). 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...».

(65) SCARPA, *Ricorre, per le piscine comprese in un complesso immobiliare, il nesso di condominialità supposto dall'art. 1117 c.c.?*, in *Consulenza*, 21 gennaio 2020.

(66) R. CORONA, *Il super-condominio. Condominio negli edifici, complessi immobiliari ed edifici complessi*, Milano, 1985, p. 50 ss. e Id., *Riflessioni in tema di super-condominio*, in questa *Rivista*, 1993, II, p. 507 ss.

materia condominiale, in un commento pubblicato su una nota rivista giuridica specializzata (67).

Oggi è la prima volta che parlo in un convegno dedicato al condominio dopo che mio padre ci ha lasciati e questa chiusa è un piccolo gesto per ringraziarlo dei tanti insegnamenti ricevuti.

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. Quindi passa in rassegna le diverse fattispecie negoziali che possono costituire il «titolo» menzionato nella suddetta disposizione. Prosegue, poi, 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 e l'allegazione nell'atto che la contiene dell'elaborato planimetrico. Infine dedica un cenno alla particolare problematica afferente 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.

After a brief preliminary remark on the notary's fundamental role in the formation of the condominium, this paper examines the prescriptive scope of the rule set forth in art. 1117 of the Italian Civil Code and the definition of «real estate unit» contained therein. It then reviews the various types of legal transactions that may constitute the title mentioned in the aforementioned provision. The analysis subsequently focuses on the best practice that should be adopted to rule out the communal nature of the assets listed in art. 1117 of the Italian Civil Code, by utilizing a reservation clause and the attachment of the floor plans within the deed containing it. Finally, the paper discusses the specific issues surrounding the "first sale" completed by the builder when it concerns a real estate unit located in a condominium equipped with landscaped green areas, sport fields, swimming pools, fitness areas, gyms, saunas and turkish baths

(67) Cfr. 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 supercondominio*, in *Riv. giur. edil.*, 2004, I, p. 81 ss.