

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'impugnazione di delibera condominiale promossa dal "Condominio box" è inammissibile, non avendo questa alcuna legittimazione ad agire in giudizio.

Tribunale di Roma, 05-02-2026 n.1825 est.Fanelli

La pronuncia del Tribunale di Roma che qui si commenta ribadisce i principi cardine in tema di condominio parziale, che è sfornito di legittimazione ad agire in giudizio.

La controversia ha origine dall'impugnazione di una delibera condominiale, promossa dal c.d. "condominio box" nei confronti del soprastante Condominio principale al fine di contestare la spesa manutentiva decisa in assemblea.

Il Tribunale di Roma qualifica correttamente il c.d. condominio box quale condominio parziale. Nega il potere dello stesso di impugnativa della delibera adottata dal "Condominio principale" di cui sia parte, residuando invece tale potere in capo ai suoi singoli condomini componenti che debbono essere invitati a partecipare.

Il Tribunale ricorda che è configurabile la fattispecie del condominio parziale "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass. 28-4-2004 n. 8136; Cass. 10-10-2007 n. 21246; Cass. 24-11-2010 n. 23851), con la conseguente applicabilità, in tal caso, del criterio di ripartizione di spese previsto dall'art. 1123 comma 3 c.c., per l'ipotesi in cui le cose, gli impianti ed i servizi comuni siano destinati a servire una parte soltanto del fabbricato.

Nessuna modifica al regime delle *res communes* può derivare da una delibera di istituzione di uno o più condomini parziali all'interno del fabbricato, in quanto la maggioranza assembleare non potrebbe validamente modificare le relazioni di comproprietà tra i singoli condomini e le parti comuni dell'edificio, nè incidere sulla legittimazione dei partecipanti a decidere in ordine alla loro gestione.

Il criterio di ripartizione per come delineato dalla norma in commento, determina l'impossibilità di configurare una legittimazione e una capacità processuale autonoma o sostitutiva del condominio parziale rispetto all'intero edificio, ovvero della facoltà dello stesso di agire mediante un proprio distinto rappresentante a difesa dei diritti comuni inerenti alle parti oggetto della più limitata contitolarità di cui all'art. 1123, comma 3 cc, non potendo essi criteri influire sulla legittimazione del condominio nella sua interezza, nè sulla rappresentanza del suo amministratore estesa a tutti i condòmini (Cass. sez. II civ. n. 12641 del 17/6/2016).

In presenza di condominio parziale, la legittimazione processuale in ogni caso spetta all'amministratore del più ampio condominio "unitario", non assumendo alcuna rilevanza esterna e/o autonoma detta situazione di "parzialità".

L'impugnazione promossa dal Condominio box è stata pertanto rigettata in quanto inammissibile.

Il Condominio è consumatore e il foro della cause in materia di diritti dei consumatori è quello dove si trova lo stabile, ossia dove i condòmini hanno il loro centro di interesse.

Cassazione, Ord. 10-12-2025 n.32083

Nella pronuncia in rassegna, la Suprema Corte dirime il contrasto insorto a seguito di un'ingiunzione di pagamento del corrispettivo per forniture di gas erogate in forza di un contratto di somministrazione concluso dalla società opposta con l'opponente Condominio e soggetto alla disciplina del Codice del consumo.

In particolare si dibatteva su quale fosse il Giudice competente per territorio a decidere la controversia quale foro del consumatore.

La Suprema Corte, chiamata ad individuare, ex articolo 66-bis del D.lgs. n. 206 del 2005, l'effettiva sede/domicilio di quest'ultimo, ha dichiarato la competenza territoriale dell'adito tribunale di Tivoli, ove era collocato lo stabile condominiale, anziché, come prospettato e ribadito dall'ente di gestione ricorrente nell'istanza di regolamento facoltativo, il tribunale di Roma, dove aveva domicilio l'amministratore "pro tempore" dello stesso.

Afferma infatti la Corte che il Condominio è ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli partecipanti ed all'amministratore è attribuita solo limitata facoltà di agire e resistere in giudizio nell'ambito dei poteri conferitigli dalla legge e dall'assemblea. Ai fini della competenza, pertanto, ciò che radica ad un Foro la parte complessa "Condominio" non può che essere il luogo ove si concentrano gli interessi di tutti i partecipanti indistintamente e non quello ove ha residenza o domicilio il suo rappresentante dotato di alcune facoltà specifiche; tale luogo non può che identificarsi con quello ove lo stabile si trova poiché ivi è ravvisabile in concreto il centro degli interessi di tutti i singoli condomini ed ove avvengono, tra l'altro, le forniture e l'erogazione di tutti servizi.

Il principio si applica quindi anche per identificare il foro del consumatore, che giudica le controversie in materia di diritti dei consumatori, dei quali fa parte il Condominio.

I parapetti in vetro posti a protezione dei balconi possono costituire bene comune se influiscono sul decoro dell'edificio.

Tribunale Sassari, 05-03-2026 n.183

Questa interessante pronuncia di merito si misura con un tema spinoso: se i parapetti dei balconi possano contribuire, in particolari condizioni, al decoro dell'edificio.

Nello specifico la controversia è perimetrata nell'azione per responsabilità edificatoria del costruttore dell'edificio di recente costruzione per aver installato sui balconi parapetti in vetro difettosi, inidonei e pericolosi.

All'esito delle rispettive difese, il Tribunale osserva che, nel caso specifico, i parapetti devono annoverarsi fra le proprietà comuni, trattandosi di elementi che "contribuiscono al decoro architettonico dell'edificio" (Cassazione, sentenza 10848/2020).

Il Tribunale rileva che secondo la giurisprudenza attuale i rivestimenti dei balconi devono essere considerati beni comuni se svolgono in concreto una prevalente, e perciò essenziale, funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole.

Nel caso particolare i parapetti, realizzati in ampie vetrate trasparenti ondulate leggermente colorate in azzurro, appaiono dotati di un'importante e caratterizzante funzione estetica per la loro specificità e la gradevolezza del loro

aspetto, trovando dunque applicazione il principio della loro condominalità ai sensi dell'articolo 1117, c.c.

Nella specie deve quindi ritenersi che i parapetti delimitanti la parte esterna dei terrazzi debbano essere considerati parti comuni la cui inidoneità strutturale ben può essere fatta valere dall'amministratore, nella specie debitamente autorizzato dall'assemblea a proporre l'azione di responsabilità edificatoria.

Le norme degli artt.61 e 62 d.a.c.c. non possono essere applicate analogicamente per ottenere la riunificazione di un condominio precedentemente diviso.

Tribunale Nola 15-01-2026 n.191

Il caso proposto all'attenzione del Giudicante campano è tutt'altro che infrequente. I condòmini di un condominio unitario dapprima decidono di sciogliere il condominio scindendolo in due Condomini differenti, poi si pentono e decidono – sotto forma di Supercondominio - la riunificazione.

La decisione però non può essere adottata con applicazione analogica "al contrario" delle norme sullo scioglimento.

Osserva il Tribunale di Nola che ai sensi dell'art. 61 disp. att. c.c. "qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari

di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Sulla possibilità di applicare tale disposizione analogicamente anche all'ipotesi inversa (accorpamento di più condomini in un unico "supercondominio") la giurisprudenza di legittimità, risalente, ma mai smentita, ha precisato che *"la disposizione di cui all'art. 61 disp. att. cod. civ. - la quale prevede la possibilità di scissione, in base a deliberazione assembleare adottata a maggioranza, di un unico condominio originario in più condomini - ha natura eccezionale, in quanto deroga al principio secondo il quale la divisione può essere attuata solo con il consenso unanime dei*

partecipanti alla comunione. Pertanto, essa non può essere utilizzata analogicamente per attuare l'inversa ipotesi di fusione in un unico condominio di più edifici autonomi". (Cass. Sez. 2, 28/10/1995, n. 11276).

In ragione di ciò la Suprema Corte ha statuito che *"è nulla la delibera adottata da un'assemblea di supercondominio a maggioranza dei suoi componenti che istituisce un condominio tra i vari edifici interessati, in quanto lesiva del diritto di ciascun condòmino di far parte del Condominio costituito dal solo edificio in cui era proprietario di unità immobiliare"* (Cass. Sez. 2, 28/10/1995, n. 11276).

Secondo il Giudice adito non può, pertanto, concludersi per la nullità della delibera in questione in quanto avente oggetto non rientrante nelle competenze dell'assemblea del cd. super-condominio oltre che lesiva del diritto di ciascun condòmino dei diversi lotti di far parte del condominio costituito dal solo edificio in cui è proprietario di unità immobiliare.

L'utilizzo del fondo cassa per sopperire alle morosità deve essere fondato sulla effettiva urgenza di fare fronte ad azioni esecutive dei creditori e non per ripartire il debito dei morosi.

Corte di Appello Milano 21-11-2025 n.3171

Alcuni condòmini avevano impugnato una delibera assembleare per nullità, nella parte in cui era stata disposta l'utilizzazione del fondo cassa comune per ripartire tra i condòmini non morosi i debiti dei condòmini morosi, in violazione dei criteri di cui all'articolo 1123 del Codice civile. Per i condòmini impugnanti una tale decisione avrebbe richiesto il consenso di tutti i proprietari.

La Corte di appello di Milano ha riformato la pronuncia del Tribunale di Como, annullando la delibera assembleare nella parte in cui ha disposto il prelievo di somme dal fondo cassa comune per fare fronte alla morosità di alcuni condòmini.

Non è consentito all'assemblea condominiale - deliberando a maggioranza - di ripartire tra i condòmini non morosi il debito delle quote condominiali dei condòmini morosi.

Solamente nell'ipotesi di effettiva ed improrogabile urgenza di recuperare soldi - come nel caso di azioni esecutive al patrimonio del condominio da parte dei creditori del condominio o di chiusura delle utenze - può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condòmino moroso con la costituzione di un fondo cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti della compagine condominiale.

E dunque l'uso del fondo cassa comune per far fronte alla morosità dei condòmini deve ritenersi rimedio del tutto eccezionale, finalizzato a prevenire maggiori danni ai condòmini, non potendo essere inserito nei consuntivi ordinari di ogni esercizio.



* Avvocato, consulente legale ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di aggiornamento