



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 40415/2018, trattenute in decisione all'udienza del 3.7.2019 e vertente

TRA

██████████ elett.te dom.to in Roma, via ██████████, presso lo studio dell'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende giusta procura in atti.

- ATTORE -

E

Condominio Di Roma Via ██████████

- CONVENUTO contumace-

NONCHE'

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ rappresentati e difesi dagli avvocati ██████████  
██████████ per delega in atti ed elettivamente domiciliati presso il loro studio in Roma,  
██████████

INTERVENUTI

**Conclusioni:** all'udienza del 3.7.2019 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

**Svolgimento del processo**

██████████ ha premesso di aver acquistato con atto del 2 novembre 2017 un appartamento di civile abitazione sito nel Villino B del Condominio di Roma di Via ██████████ con annesso giardino ed un posto auto sito al piano primo sottostrada del garage comune condominiale. Ha al riguardo evidenziato che l'appartamento ed il posto auto discendono il primo da un frazionamento risalente al 22.01.1988 di un unico immobile di maggiore consistenza ed il secondo dal frazionamento, risalente al 13.07.2017, dell'unico posto auto di ca. 40 mq..

Ha altresì premesso che il condominio è governato dalle norme contenute nel regolamento condominiale contrattuale dei costruttori del complesso - ricevuto con verbale di deposito del 22.05.1970, registrato e trascritto per la conoscibilità a terzi nei pubblici registri immobiliari di Roma al n. di Repertorio 651752/17466, dal Notaio Dott. ██████████ - e che, come da tabelle allegate al detto regolamento condominiale (tabelle: A, A1, C, E e B), all'immobile, di originari



280 mq, identificato con il n. "int. 1 scala B", vennero attribuiti i valori millesimali dettagliatamente elencati nelle stesse tabelle.

Ha al riguardo anche evidenziato che tutto il compendio immobiliare condominiale insiste su di un'area di mq 650 ed è costituito da due Villini denominati Villino A e Villino B, dal cortile condominiale adibito in parte ad area di transito ed accesso ai predetti villini ed in parte ad area destinata ai parcheggi auto scoperti non assegnati, dall'autorimessa posta al piano interrato ove sono ubicati i posti auto di proprietà esclusiva, dalla piscina condominiale di ca. 24 metri, dal campo da tennis e comunque dai servizi e pertinenze dei medesimi nonché dai posti auto riservati al detto condominio presenti nella limitrofa strada privata di Via Castellina in Chianti, collegata al condominio da cancello pedonale.

L'attore quindi, nel riferire che a seguito dell'acquisto dal proprio dante causa [REDACTED], aveva incaricato un professionista al fine di redigere una perizia tecnica per la ripartizione interna dei millesimi originari, ha rappresentato che in data 05.04.2018 si era tenuta, in seconda convocazione, l'assemblea ordinaria del condominio per la trattazione di 15 punti all'ordine del giorno e che in quella sede - su iniziativa dei condomini [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] - l'assemblea condominiale era stata chiamata ad esaminare e discutere questioni non poste all'ordine del giorno e precisamente la questione relativa all'intervenuta suddivisione interna dei millesimi di proprietà tra il Sig. [REDACTED] [REDACTED], attesa anche la pendenza di una controversia di alcuni condomini contro la duplicazione dell'appartamento, controversia questa relativa al supposto illegittimo frazionamento dell'unico originario immobile di maggior consistenza di 280 mq ca. [REDACTED]

Tale situazione avrebbe poi determinato l'attore ad inviare una lettera PEC all'amministrazione condominiale con la quale aveva chiesto che dell'intervenuta compravendita fosse edotto l'intero condominio con apposita indicazione all'ordine del giorno in una nuova assemblea.

Nel rilevare che a seguito della detta richiesta era stata tenuta l'assemblea straordinaria per il 26.04.2018 e che in quella sede la maggioranza dei presenti aveva rigettato i tre punti all'ordine con i quali si informavano i condomini della nuova titolarità del bene in capo ad esso istante il quale, nuovamente, veniva escluso dalla votazione, l'attore ha chiesto nei confronti del Condominio Di Roma Via [REDACTED] l'accertamento della nullità ovvero l'annullamento delle delibere assembleari del 5 aprile 2018 e del 26 aprile 2018, nella parte in cui lo avevano escluso dall'esercizio dei poteri condominiali.

Il condominio non si è costituito.

Sono intervenuti i condomini [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
premettendo che ai condomini del condominio di via [REDACTED] in Roma era stato in precedenza notificata, dall'amministratore p.t., un invito per la partecipazione alla riunione assembleare fissata per il 26 gennaio 2017, con allegato un ordine del giorno che riportava al punto 5 il seguente oggetto: "Comunicazione da parte di un condomino di divisione dell'appartamento e relativi adempimenti" e che in conseguenza di tale convocazione sette dei quattordici condomini del complesso di via [REDACTED] (segnatamente, [REDACTED] e [REDACTED] quest'ultimo proprietario di due appartamenti), avevano inviato in data 15



febbraio 2017 all'amministratore una missiva nella quale segnalavano l'illegittimità dell'iniziativa del condomino [REDACTED]

Hanno al riguardo sostenuto che il frazionamento non godrebbe dei requisiti prescritti dalla vigente normativa urbanistica avendo [REDACTED] realizzato opere tese al cambio di destinazione d'uso di tutto il piano S1 della sua proprietà per mutarla da locale di sgombero ad abitazione per la quale è poi risultata pendente la pratica di condono edilizio n. 158952 del 28 luglio 1986, ciò a conferma della circostanza che il frazionamento non risponderebbe ad una mera divisione dell'unità abitativa originaria bensì al raddoppio delle proprietà con creazione ex novo di unità abitativa gravanti integralmente a discapito delle parti comuni del condominio avendo il [REDACTED] anche realizzato un edificio adibito a ripostiglio nel giardino di sua proprietà esclusiva che sarebbe caduto in pertinenza del "nuovo" appartamento.

Hanno altresì rilevato che il condominio di via [REDACTED] composto di soli 14 condomini, è caratterizzato da rilevanti e variegate parti comuni di significativo valore economico e che già il mero frazionamento di una delle 14 unità, e a maggior ragione la creazione di un'ulteriore unità abitativa, avrebbe determinato una modificazione in danno degli originari proprietari e condòmini.

Hanno inoltre sostenuto che le peculiarità delle aree comuni condominiali corrispondono ad una precisa scelta del soggetto costruttore trasfusa in due regolamenti contrattuali vincolanti tra tutti i condòmini e che il regolamento contrattuale all'art. 1, c) prevede che i locali condominiali siti al piano interrato delle palazzine A e B sono aree condominiali, mentre l'art. 2, c) specifica che sono sottratte a tale destinazione le porzioni di tali locali destinati agli appartamenti dei piani terra, regolamentazione questa che confermerebbe la circostanza che in ogni caso i locali del seminterrato non erano destinati ad abitazione, ma a funzione di servizio pertinenziale e che pertanto non era consentito al [REDACTED] operare il cambio di destinazione da locale sgombero, servizi ad abitazione.

Hanno poi ritenuto che il regolamento interno relativo al godimento ed uso del compendio immobiliare - nel riportare che "in considerazione che alcuni appartamenti si sviluppano su due piani [...] e della loro facile divisibilità, è vietata l'abitazione di più di un nucleo familiare e ciò al fine di fare orbitare nelle attrezzature sportive [...] non più di quattordici famiglie stabili ed impegnandosi ogni singolo condomino a non poter alienare a parte la sua caratura di proprietà delle cose condominiali ed attrezzature sportive" e precisare che nella zona di distacco [...] sono installate le seguenti attrezzature sportive: a) una piscina con annessa vasca per bambini; b) un locale attrezzato per il trattamento dell'acqua per la piscina; c) un campo da tennis; d) un ripostiglio [...]; e) un campo di bocce; f) un locale ricreativo coperto; g) una serie di cabine-spogliatoio [...] - avrebbe previsto che tutta la zona sportiva è di proprietà ed a esclusivo uso dei quattordici proprietari di appartamenti e loro ospiti.

Nel sostenere pertanto che il condominio non avrebbe potuto essere composto da più di quattordici unità abitative hanno concluso per il rigetto delle domande proposte.

Prodotti documenti la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

### **Motivi della Decisione**

Il frazionamento non è vietato dal regolamento condominiale.



Non lo vieta nemmeno il regolamento interno relativo al godimento d'uso del compendio immobiliare essendosi l'articolo 1 limitato a vietare l'abitazione di più di un nucleo familiare in ciascuno dei 6 appartamenti facenti parte del condominio che si sviluppano su due piani (*“in considerazione che alcuni appartamenti, precisamente sei, si sviluppano su due piani, collegati con scale interne private, e della loro facile divisibilità, è vietata l'abitazione di più di un nucleo familiare e ciò al fine di far orbitare nelle attrezzature sportive ..... non più di 14 famiglie stabili ed impegnandosi ogni singolo condomino a non poter alienare a parte la sua caratura di proprietà delle cose condominiali ed attrezzature sportive”).*

Vale ulteriormente precisare che l'indicazione nel regolamento di condominio del numero di unità immobiliari è da ritenersi, al più, una semplice constatazione delle unità immobiliari esistenti, mentre il divieto di frazionamento, essendo una limitazione del diritto alla proprietà, deve necessariamente essere espresso.

E' poi da considerare che il regolamento del condominio edilizio, solamente qualora rivesta natura c.d. contrattuale - ossia sia stato redatto dall'originario unico proprietario dell'edificio, sia stato fatto oggetto di trascrizione nei pubblici registri immobiliari e sia stato richiamato nei singoli atti di alienazione delle unità immobiliari, ovvero sia stato adottato con deliberazione assunta all'unanimità dei consensi dei componenti la collettività condominiale o, infine, sia effetto di accordo negoziale intervenuto tra tutti i condomini, in ragione di tali modalità formative - può validamente imporre limiti alle facoltà d'impiego ordinariamente spettanti al singolo condomino sui beni comuni o prevedere limiti alle forme d'utilizzo degli immobili oggetto di proprietà solitaria dovendosi escludere, in difetto del rispetto di tali condizioni, la validità e cogenza di eventuali restrizioni all'esercizio del diritto dominicale, di condominio ovvero individuale, aventi titolo in un testo regolamentare.

Si ritiene poi che il divieto sia opponibile, in primo luogo, a quei condomini che abbiano acquistato l'immobile mediante un atto di compravendita nel quale il regolamento risulta espressamente richiamato ed accettato (indipendentemente dalla trascrizione del vincolo: tanto è affermato esplicitamente, in motivazione anche da Cass. 21024/16, la quale precisa che, in tal caso, tecnicamente, neppure si porrebbe una questione di opponibilità).

E' poi necessario che il regolamento sia identificato nell'atto di compravendita con certezza, mediante la specificazione del notaio presso cui è depositato, etc., dovendo altrimenti ritenersi che una clausola, in cui sia genericamente richiamato il “regolamento”, abbia natura di mera clausola di stile.

Inoltre, laddove nel rogito sia contenuta la dichiarazione che il regolamento vigente è conosciuto ed accettato, l'oggetto dell'accordo può ritenersi sufficientemente determinato e dunque il regolamento è opponibile, salva l'eventualità, da risolvere caso per caso, che siano sollevate specifiche contestazioni in ordine all'individuazione ed alla effettiva conoscibilità del regolamento all'epoca “vigente”.

Avuto riguardo a tali condizioni non emerge in alcun modo che [REDACTED] - originario proprietario dei beni ubicati all'interno del condominio di via [REDACTED] poi da lui frazionati e in parte ceduti all'odierno attore con atto di vendita del 25 ottobre 2017 - avesse recepito eventuali limiti regolamentari in sede di assunzione dei diritti relativi alle proprietà frazionate nulla essendo stato



rilevato al riguardo dalla parte che ne aveva interesse (è agli atti il solo atto di vendita intervenuto tra il [REDACTED]).

Si rileva, peraltro, che la previsione di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive contenuta nel regolamento condominiale, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, va ricondotta alla categoria delle servitù atipiche, e non delle *obligationes propter rem*. In base a tale riconduzione, l'opponibilità ai terzi acquirenti dei limiti alla destinazione delle proprietà esclusive in ambito condominiale va regolata secondo le norme proprie della servitù, e dunque avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso.

A tal fine non è sufficiente indicare nella nota di trascrizione il regolamento medesimo, ma, ai sensi degli artt. 2659, primo comma, n. 2, e 2665 c. c., occorre indicarne le specifiche clausole limitative (v. Cass. nn. 21024/16; Cass. 17493/14).

Su tali specifiche questioni concernenti le limitazioni delle proprietà individuali e l'opponibilità del regolamento condominiale si è da ultimo espressa la Suprema Corte che, con sentenza 25139/2019, ha ribadito che la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, di limiti alla destinazione delle porzioni di proprietà esclusiva, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, va ricondotta alla categoria delle servitù atipiche e non già delle obbligazioni "propter rem" (cfr. Cass. 18.10.2016, n. 21024; Cass. 31.7.2014, n. 17493, ove si parla di servitù "reciproche") e che la parte che deduca l'opponibilità del regolamento ha un duplice onere probatorio, segnatamente quello di dimostrare l'esistenza del diritto di servitù (cfr. Cass. 8.9.2014, n. 18890; Cass. 11.1.2017, n. 472) e, rispetto ai terzi acquirenti, l'opponibilità del diritto di servitù (cfr. Cass. 18.10.2016, n. 21024, secondo cui l'opponibilità ai terzi acquirenti dei limiti alla destinazione delle proprietà esclusive va regolata secondo le norme proprie delle servitù), giacchè si presume la libertà del fondo, che si pretende servente, da pesi e limitazioni.

Nello specifico quindi sarebbe stato necessario adempiere all'onere di dimostrare che le disposizioni del regolamento condominiale che restringono nell'interesse comune i poteri e le facoltà che i singoli condomini hanno sulle rispettive porzioni di proprietà esclusiva, hanno assunto carattere convenzionale, nel senso, cioè, che, se precostituite dall'originario unico proprietario dell'edificio, sono state accettate dai condomini nei contratti di acquisto delle rispettive proprietà esclusive oppure in separati appositi atti, se deliberate dall'assemblea dei condomini approvate all'unanimità (cfr. Cass. 27.6.1973, n. 1856; Cass. 9.7.1994, n. 6501).

Rispetto invece ai terzi acquirenti sarebbe stato necessario dimostrare l'opponibilità del diritto di servitù in termini di avvenuta trascrizione nei pubblici registri immobiliari, antecedentemente alla trascrizione dell'atto di acquisto del terzo (che non ne fa menzione), delle disposizioni regolamentari prefiguranti limitazioni ai poteri e alle facoltà dei singoli condomini sulle rispettive porzioni di proprietà esclusiva (cfr. Cass. 27.6.1973, n. 1856; Cass. 25.10.2001, n. 13164. Cfr. anche Cass. 20.4.1976, n. 1378, secondo cui l'istituto della trascrizione non ammette alcun equipollente e, pertanto, l'acquirente di un immobile non è tenuto a riconoscere la servitù prediale costituita sul medesimo in base ad atto non trascritto, salvo che il contratto di acquisto dell'immobile non contenga un'espressa menzione della servitù, con tutti gli estremi necessari ad identificarla).



È in ulteriore analisi da considerare che il frazionamento non è vietato da alcuna norma specifica del codice civile, fatto salvo il caso che si arrechi un danno alle altre proprietà private o comuni.

Nel caso in esame danni alle altre proprietà private non sono neppure stati prospettati.

Neppure sono riscontrabili danni alle proprietà comuni considerando del resto che il frazionamento di un appartamento, senza modifica di volumi e superfici, non comporta di per sé - essendo invariati i metri quadrati dell'immobile complessivamente considerato - un maggiore presenza abitativa.

Quand'anche vi fosse una maggiore presenza abitativa, ciò costituirebbe un uso lecito del bene in proprietà privata non essendovi limitazioni numeriche di legge.

In una fattispecie analoga è stata decisa in senso favorevole a chi aveva proceduto al frazionamento di un appartamento che si trovava al piano terra da Cassazione civile n. 13184 del 24 giugno 2016 avendo in quella sede la Suprema Corte confermato che il condomino può dividere il suo appartamento in più unità ove da ciò non derivi concreto pregiudizio agli altri condomini, salva eventuale revisione delle tabelle millesimali non essendo al riguardo ostativa la circostanza che il regolamento contrattuale del condominio preveda un certo numero di unità immobiliari, qualora esso non ne vieti la suddivisione.

I condomini intervenienti hanno anche sostenuto che le norme contrattuali vieterebbero di gravare sulle parti comuni l'aumento dei nuclei familiari allo scopo di far orbitare nelle aree comuni non più di 14 famiglie.

Non è tuttavia dato desumere in quali termini l'aumento di un nucleo familiare possa in qualche modo compromettere l'uso dei beni comuni dovendo al riguardo essere anche considerato che lo stesso "regolamento interno" consente l'accesso alle strutture sportive anche agli ospiti dei singoli condomini senza poi stabilire in via generale un tetto massimo di utenti essendo un limite previsto per il solo utilizzo della piscina (è consentito a ciascun dei proprietari di recarsi presso la struttura in un numero massimo di 10 per nucleo familiare).

Ne deriva che, in assenza di alcuna limitazione legale o convenzionale che vieti o limiti il frazionamento e quindi la proliferazione delle unità immobiliari, deve essere riconosciuto al proprietario del nuovo appartamento, il quale concorre anch'essi pro-quota negli oneri afferenti alle parti comuni, gli stessi diritti di cui godevano in precedenza tutti gli altri.

Le delibere devono quindi essere tutte dichiarate nulle perché lesive dei diritti di proprietà (e comproprietà) dell'attore.

L'effettiva incertezza della lite giustifica la compensazione delle spese giudizio tra tutte le parti

### **P.Q.M.**

definitivamente pronunciando sulla domanda così provvede:

- accoglie la domanda e, per l'effetto, dichiara la nullità delle delibere impugnate;
- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma il 07/01/2020

IL GIUDICE  
(Lorenzo Pontecorvo)

