

**LA (INESORABILE) TRANSIZIONE DEL CONDOMINIO NEGLI  
EDIFICI:  
DA (SEMPLICE) DIRITTO REALE AD ENTE CON  
SOGGETTIVITÀ GIURIDICA**

FILIPPO MAISTO

*Professore ordinario*

*nell'Università della Calabria*

SOMMARIO: 1. Il condominio negli edifici nel sistema della contitolarità dei diritti reali. – 2. Le peculiarità ‘strutturali’ del godimento individuale delle parti comuni dell’edificio: la predisposizione di un’organizzazione per la gestione dell’attività collettiva. – 3. La specificità delle dinamiche socioeconomiche inerenti ai rapporti condominiali: il condominio come formazione sociale *ex art. 2 Cost.* – 4. Il ricorso (soprattutto, a fini tributari) del legislatore alla tecnica d’imputare formalmente diritti e obblighi al condominio. – 5. Le ragioni per una rivoluzione copernicana: dal condominio (in generale) come centro d’interessi titolare di specifiche situazioni soggettive al (solo) condominio ‘organizzato’ come ente non-personificato con soggettività giuridica. – 6. Riflessione sistematica: la categoria ordinante della soggettività giuridica rimodulata attraverso il prisma della teoria del darwinismo giuridico.

1. – In un’accezione puramente funzionalistica, il sintagma “condominio negli edifici” designa una tecnica d’individuazione delle pretese intersoggettive giudizialmente perseguibili, la quale è preordinata a permettere ai proprietari esclusivi delle singole unità immobiliari di uno stesso edificio o complesso residenziale (c.d. super-condominio) di usarne le parti comuni. Nella maniera più semplice e diretta, un simile bisogno sociale è attuato, dichiarando l’azionabilità dei poteri e doveri delineati dal criterio di giudizio che i proprietari degli appartamenti siano contitolari della proprietà delle parti comuni.

La contitolarità dei diritti reali (*in primis*, della proprietà) costituisce una tecnica particolare per il frazionamento delle utilità ricavabili dal godimento dei beni<sup>1</sup>. In quest’ottica, l’apparato decisorio della contitolarità dei diritti reali dimostra, nella sostanza, una grande

---

<sup>1</sup> F. MAISTO, *Diritto civile ragionato*, Padova, 2023, p. 226 ss.

affinità con la tecnica dei diritti reali parziari nel senso che: i diritti reali parziari attuano un frazionamento di carattere qualitativo o temporale del godimento del bene tra il proprietario e il titolare, dato che soggetti diversi hanno il potere di usare il bene per soddisfare interessi distinti ovvero il medesimo interesse in maniera diacronica; la tecnica della contitolarità è strumentale a un frazionamento di carattere quantitativo del godimento del bene, dato che gli stessi soggetti sono in condizione di compiere i medesimi atti di godimento dello stesso bene, ma, ovviamente, in misura ridotta rispetto a quelli che potenzialmente potrebbero effettuare con la piena proprietà. Dal punto di vista assiologico-teleologico, questi apparati decisori risultano in grado di attuare l'interesse generale alla massimizzazione dell'uso dei beni, anche se, nell'esperienza giuridica, essi vengono impiegati pure per realizzare delle esigenze socioeconomiche ulteriori.

Molteplici qualifiche sono impiegate per legittimare la determinazione dell'impegnatività di condotte personali o eventi pratico-economici, in cui consiste il godimento uniforme di uno stesso bene da parte di più soggetti. La figura più generale è la comunione dei beni. Altre figure, riguardanti contesti più circostanziati, sono il condominio negli edifici e la multiproprietà.

Il condominio degli edifici, come si è detto in epigrafe, è, di base, una figura specifica di contitolarità della proprietà, in quanto questa tecnica ordinatoria rappresenta la modalità più semplice e diretta per perseguire il fine pratico di consentire ai proprietari esclusivi degli appartamenti di uno stesso edificio o complesso residenziale (c.d. super-condominio) di usarne le parti comuni. Oggetto del condominio negli edifici sono le parti comuni o a uso comune, come scale, lastrico solare, facciate esterne, cortili, giardini, etc., e, nel caso di super-condominî, anche parchi, vialetti interni, piscine, campi da tennis, etc. Il dato che rileva è la destinazione effettiva, dal momento che ci sono parti dell'edificio ontologicamente destinate all'uso comune, ma anche parti il cui godimento separato non pregiudicherebbe l'interesse di alcuno dei condòmini. Ad esempio: rispetto a una scala che serva la verticale di un edificio, il proprietario del sesto piano non potrebbe godere del proprio appartamento, se l'uso esclusivo della scala fosse concesso al proprietario di un appartamento sottostante; rispetto a un cortile, un lastrico solare o l'appartamento del portiere, il riconoscimento di un diritto all'uso esclusivo a favore di uno dei condòmini o di un terzo non pregiudica l'interesse degli altri al godimento dell'appartamento di loro proprietà. In questi casi, se vi è

un cambiamento di destinazione, è ammessa anche l'esclusione della contitolarità su queste parti dell'edificio.

2. – Nel sistema della contitolarità dei diritti reali, il condominio negli edifici è una figura di comunione necessaria/forzosa. Rispetto alla costituzione, è acquisito il criterio che la costituzione non dipende dalla volontà dei soggetti, ma una volta che ci sia stata l'alienazione separata dei singoli appartamenti, in virtù della destinazione, automaticamente si costituisce il condominio<sup>2</sup>. Specularmente, il condominio si estingue, quando un soggetto acquista la proprietà esclusiva di tutto l'edificio o di singole parti prima utilizzate in comune, se è concepibile un mutamento della destinazione d'uso (arg. ex art. 1117-ter c.c.). Non si ammettono, però, una rinuncia o una divisione (irrinunciabilità e indivisibilità), fin quando non cambia la destinazione d'uso. Con il cambiamento della destinazione d'uso, il condominio si trasforma in comunione ordinaria e col voto dell'unanimità il bene può essere anche alienato a singoli.

Nei ragionamenti applicativi, soprattutto, quindi si considerano gli atti diretti a soddisfare gli interessi al godimento e all'amministrazione. Si fa riferimento al concetto di quota. La quota viene calcolata attraverso il frazionamento per millesimi e il riconoscimento ai proprietari dei singoli appartamenti di una certa quantità di millesimi. I millesimi dipendono dalla superficie dell'appartamento e, quindi, non sono disponibili. I millesimi segnano sia la partecipazione alle spese sia la partecipazione all'amministrazione del bene. Per l'amministrazione, vale, innanzitutto, la regola dell'esistenza di un potere dell'assemblea di vincolare i singoli condòmini, sia con maggioranze semplici che con maggioranze qualificate per alcune decisioni più rilevanti. Un ulteriore precetto è che il potere di amministrazione può essere attribuito a un amministratore. In vero, la presenza dell'amministratore è necessaria, se ci sono almeno otto condòmini. Si delinea, infine, il concetto ordinatorio che dei vincoli nello svolgimento dell'attività amministrativa (oltre che di godimento) possono essere fissati preventivamente tramite l'approvazione di un regolamento. In realtà, la redazione del regolamento è necessaria, se vi sono almeno dieci condòmini.

---

<sup>2</sup> Per l'approfondimento di talune questioni inerenti alla costituzione del condominio, F.G. VITERBO, *Variabilità e relatività dei rapporti condominiali. Proprietà, persone, "gruppo"*, Napoli, 2021, p. 34 ss.

A differenza della comunione ordinaria, nell'impianto valutativo del condominio la quota non consente al titolare di compiere atti i quali siano diretti a dissociare il proprio interesse da quello della collettività (soprattutto, alienazione della quota e scioglimento della comunione). D'altra parte, anche la predisposizione di un'organizzazione per l'amministrazione tende a favorire il compimento di un'attività di godimento collettiva. Un simile assetto d'interessi è evidenziato, oltre che dalla qualificazione come comunione necessaria, dall'accostamento, diffuso, al paradigma della "comunione di tipo germanico/germanistica" (*Gemeinschaft zur gesamten Hand*)<sup>3</sup>, la quale è il prototipo della funzionalizzazione dei beni allo svolgimento collettivo delle attività economiche. Detto apparato decisorio, declinato nella forma della "società germanica di tipo comune" (*Gesellschaft zur gesamten Hand*)<sup>4</sup>, è stato anche all'origine del compimento di un'attività economica in comune da parte delle società commerciali, alle quali è stata, progressivamente, riconosciuta la soggettività giuridica.

Lo speciale rilievo dell'organizzazione del condominio ha, da tempi risalenti, generato la contrapposizione tra una teoria 'individualistica' del condominio<sup>5</sup>, la quale riferisce l'organizzazione alla volontà dei contitolari, una teoria 'collettivist(ica)'<sup>6</sup>, la quale ricostruisce

---

<sup>3</sup> Sulla *Gemeinschaft zur gesamten Hand* (comunione in mano collettiva/a mani riunite), v. A. PALAZZO, *Comunione*, in *Dig. it., disc. priv.*, sez. civ., III, Torino, 1988. All'origine, si tratta di una figura di contitolarità delineata da talune regole estrapolate dagli usi germanici, le quali consentivano lo svolgimento di un'attività comune nello sfruttamento economico dei terreni agricoli.

<sup>4</sup> Cfr. G. COTTINO, *Società commerciale*, in *Enc. scienze soc.* Treccani, VIII, Roma, 1998.

<sup>5</sup> L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. Dir. Civ. It.* Vassalli, III, 2ª ed., Torino, 1956, p. 258. In quest'ordine d'idee, più di recente, R. CORONA, *La natura giuridica del condominio*, in AA.VV., *Condominio e negli edifici e comunione* a cura di M. Basile, in *Trattato dei diritti reali* dir. da A. Gambaro e U. Morello, III, 2012, p. 73 ss.

<sup>6</sup> Per questa, a mio avviso davvero lungimirante, ricostruzione, G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in AA.VV., *Libro terzo. Della proprietà. Sub Art. 1100-1172*, in *Comm. Cod. Civ.* Scialoja e Branca, 2ª ed., Bologna-Roma, 1955, p. 293 ss. Nella stessa linea di pensiero, con diverse sfumature, anche: A. NICITA, *Appunti sulla soggettività giuridica del condominio*, in *Giust. civ.*, 1985, II, p. 232; M. DOGLIOTTI E A. FIGONE, *Il condominio*, Torino, 1993, p. 555 ss.; C.M. BIANCA,

l'organizzazione come un vero e proprio ente personificato (*rectius*, con soggettività giuridica), e una teoria intermedia/mista, la quale ricostruisce l'organizzazione come espressione del perseguimento di un "interesse omogeneo" dei singoli condòmini<sup>7</sup>.

3. – Una ben maggiore divaricazione tra il condominio negli edifici e le altre forme di contitolarità dei diritti reali affiora, considerando, oltre agli aspetti strutturali, anche gli aspetti funzionali (*i.e.* il contesto socioeconomico) dei rapporti condominiali.

Nella prospettiva dell'utilità sociale, come si è detto, le pretese intersoggettive delineate dalla comunione dei beni perseguono, soprattutto, il fine della massimizzazione dell'uso delle risorse (scarsamente) disponibili.

I diritti/poteri e obblighi/doveri inerenti al condominio negli edifici hanno la funzione sociale di favorire il civile svolgimento di atti di condivisione di esperienze di vita comune tra individui. Concretamente, l'androne del palazzo, i pianerottoli davanti agli appartamenti, le scale, l'autorimessa, etc., sono luoghi dove, tra l'altro: le vite delle persone s'intrecciano inevitabilmente in un turbinio di amicizie, inimicizie, rapporti d'affari, etc.; un individuo viene (involontariamente) a conoscenza di dati sensibili della vita dei vicini; si condividono le esigenze esistenziali primarie riguardanti la sicurezza, la salubrità, il decoro, etc., degli ambienti frequentati per buona parte del giorno; le scelte degli uni hanno riflessi importanti anche sul patrimonio degli altri. Detti rilievi sociologici si traducono, sul piano dell'esperienza giuridica, nell'assunto che il condominio negli edifici sia una "formazione sociale" ove si svolge la personalità umana *ex art. 2 Cost.*<sup>8</sup>.

La categoria ordinante della "formazione sociale" non ha un semplice valore descrittivo, ma è (potenzialmente) in grado di

---

Nozione di condominio, in AA.VV., *Il condominio* a cura di C.M. Bianca, Torino, 2007, p. 17.

<sup>7</sup> Cfr. F.A. MARINA e G. GIACOBBE, *Condominio negli edifici*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano, 1961, p. 821 ss.; F. GIRINO, *Il condominio negli edifici*, in AA.VV., *Proprietà*, in *Tratt. dir. priv. dir. da P. Rescigno*, 8, II, Torino, 1982, p. 340.

<sup>8</sup> Cfr.: M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative. Contributo alla revisione del condominio negli edifici*, Milano, 1979, p. 211; F. RUSCELLO, *Condominio negli edifici, rapporto di convivenza e principio di solidarietà*, in *Rass. dir. civ.*, 1989, p. 847 ss.

giustificare, sul piano della politica del diritto, il riconoscimento giudiziale di diritti/poteri e obblighi/doveri del singolo condomino non soltanto nei rapporti con gli altri condòmini, ma anche nei confronti del condominio quale collettività organizzata. In tal modo, il giudice è competente, in base all'applicazione anche diretta dell'art. 2 Cost., ad adottare la determinazione della vincolatività di condotte personali ed eventi pratico-economici i quali, per mezzo del sacrificio d'interessi individuali o collettivi contrapposti, favoriscono un bisogno esistenziale primario del singolo condomino.

Nel diritto vivente, risulta emblematica la legislazione preordinata all'eliminazione delle "barriere architettoniche"<sup>9</sup>, nelle quali si configurano sia il potere della collettività organizzata del condominio di realizzare, a spese della collettività, opere in grado di favorire l'interesse di tutti i condòmini, presenti e futuri, diversamente-abili e dei soggetti 'esterni' diversamente-abili che, occasionalmente, frequentano l'edificio (art. 2, l. 9 gennaio 1989, n. 13, modificato dall'art. 10, comma 3, lett. a, d.m. 16 luglio 2020, n. 76), sia il dovere del condominio di consentire al singolo condomino di effettuare, a proprie spese, l'opera necessaria per l'abbattimento della barriera che lo ostacola nel godimento del proprio appartamento (art. 10, comma 3, d.m. 16 luglio 2020, n. 76). In tale quadro, si segnala anche la (storica) sentenza della Corte costituzionale, la quale, tramite una sentenza additiva dell'art. 1052 c.c., ha, nella sostanza, sancito l'esistenza di un diritto di un soggetto diversamente-abile di chiedere la costituzione coattiva di una servitù di passaggio su un orto compreso nel perimetro dell'edificio condominiale, ma riservato alla proprietà esclusiva di taluni condòmini<sup>10</sup>. Visto il "doppio binario" risultante dalla legislazione di cui sopra, in conseguenza dell'esercizio di un tale potere, il giudice è indotto a dichiarare l'esistenza della servitù in favore dell'intero edificio facente capo alla collettività organizzata del condominio o, in alternativa (*i.e.* là dove il condominio rifiuta di realizzare l'opera), in favore dell'appartamento di proprietà del singolo

---

<sup>9</sup> Sulla necessità di adeguare le regole, preposte a favorire l'accessibilità dell'edificio condominiale anche ai soggetti diversamente-abili, rispetto ai valori del personalismo e solidarismo costituzionale, diffusamente, F.G. VITERBO, *o.c.*, p. 236 ss., il quale considera un'ampia casistica.

<sup>10</sup> Corte cost., 29 aprile 1999, n. 167, in *Rass. dir. civ.*, 1999, p. 688 ss., con nota di P. PERLINGIERI, *Principio «personalista», «funzione sociale della proprietà» e servitù coattiva di passaggio*.

condomino diversamente-abile. In tal modo, il condominio avrà il potere di realizzare le opere necessarie per l'abbattimento delle barriere architettoniche anche nell'interesse di tutti i soggetti diversamente-abili che frequentano il palazzo ovvero si troverà in situazione di soggezione rispetto al potere del singolo condomino diversamente-abile di effettuare le opere necessarie per il passaggio anche per mezzo dell'adattamento delle parti comuni dell'edificio.

Concludendo sul punto, è corretto rilevare che la qualificazione del condominio negli edifici come "formazione sociale" *ex art. 2 cost.* ha rappresentato una tappa fondamentale del processo di acquisizione della soggettività giuridica. In tal senso, rileva, essenzialmente, il dato che detta formula ha consentito di concepire la determinazione giudiziale del riconoscimento di diritti/poteri e obblighi/doveri nella titolarità della collettività organizzata del condominio, i quali sono strumentali a soddisfare talune esigenze esistenziali primarie di singoli condòmini.

4. – Un successivo passaggio fondamentale nel processo di metamorfosi del condominio è stato prodotto dall'emanazione della l. 11 dicembre 2012, n. 220, la quale ha novellato, chirurgicamente, talune disposizioni del codice civile<sup>11</sup>. In tal modo, le nuove norme statuiscono: l'obbligo dell'amministratore di far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo eroga per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio (art. 1129, comma 7, c.c.); l'obbligo, gravante sullo stesso amministratore, di tenere conseguentemente distinta la gestione del patrimonio del condominio da quella propria o di altri condominî (arg. *ex art.* 1129, comma 12, n. 4, c.c.); la costituzione di un fondo speciale per sopperire ai costi delle opere di manutenzione straordinaria e delle innovazioni (art. 1135, n. 4, c.c.); l'intestazione, nei registri pubblici, di diritti reali immobiliari al condominio, tramite l'indicazione dell'eventuale denominazione, dell'ubicazione e del codice fiscale del condominio, in ipotesi di richiesta di trascrizione di atti *inter vivos* (arg. *ex art.* 2659, comma 1, c.c., il quale si ritiene che abbia recepito una prassi, già in atto,

---

<sup>11</sup> Per approfondimenti, v. F. LAZZARELLI, *Commento artt. 1117-1139, alla luce della legge 220/2012 (Riforma del condominio)*, in AA.VV., *Codice civile annotato con la dottrina e la giurisprudenza. Aggiornamento* a cura di G. Perlingieri e G. Carapezza Figlia, Napoli, 2016, pp. 401-450.

fondata su una Circolare del Ministero delle Finanze-Dipartimento del Territorio-Direzione centrale Catasto-Servizio IV del 2 maggio 1995, n. 128/T.).

Preliminarmente, bisogna osservare che tali precetti presuppongono (in buona misura) la presenza della figura dell'amministratore. Per detta ragione, essi si applicano, essenzialmente, nei casi di edifici con almeno otto condòmini (arg. *ex* art. 1129 c.c.). Di modo che, affiora la distinzione tra le due figure del condominio 'organizzato' e del condominio 'non-organizzato', per il quale, sostanzialmente, non valgono le novità normative.

È facile notare che le predette tecniche ordinatorie civilistiche (*i.e.* d'individuazione di diritti e obblighi azionabili nei rapporti intersoggettivi) siano sincronizzate con talune prescrizioni tributarie. In detta prospettiva, merita di essere richiamata la disposizione dell'art. 21, comma 11, lett. b), n. 1, l. 27 dicembre 1997, n. 449, la quale stabilisce che il condominio sia soggetto alla ritenuta «quale sostituto d'imposta anche sui compensi percepiti dall'amministratore di condominio». In secondo luogo, per le parti comuni con rendita catastale (parcheggi condominiali, appartamento destinato ad alloggio del portiere, cantine, etc.) l'amministratore del condominio è responsabile del pagamento dell'IMU e della TARI, ai sensi dell'art. 1, comma 768, l. 27 dicembre 2019, n. 160<sup>12</sup>. È evidente che, tra l'altro, l'esistenza di un conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio agevola l'adempimento, spontaneo o forzoso, di simili prescrizioni tributarie. Inoltre, rispetto a tali doveri, dal disposto, la cui applicabilità è stata estesa anche all'IMU, dell'art. 10, comma 4, d.lg. 30 dicembre 1992, n. 504, discende, 'a monte', l'obbligo per l'amministratore di condominio di dichiarare «gli immobili indicati nell'art. 1117, n. 2) del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale». Considerato che dalla nota di trascrizione in favore del condominio dipende, surrettiziamente, anche l'intestazione catastale di

---

<sup>12</sup> Secondo l'art. 1, comma 768, l. 27 dicembre 2019, n. 160: «Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condòmini». Già in precedenza la medesima soluzione ordinatoria era stata delineata in base a un'interpretazione fondata sulle disposizioni degli artt. 1, comma 728-bis, l. 27 dicembre 2013, n. 147, e 19, l. 23 dicembre 2000, n. 388.



tali beni, risulta chiaro che una simile vicenda, anche se allo stato reputata non-necessaria, sicuramente, è in grado di fungere per l'assolvimento dell'obbligo dichiarativo da parte dell'amministratore<sup>13</sup>.

Ispirata da ragioni di semplificazione fiscale è anche un'evoluzione della prassi concernente la stipula dei contratti di locazione/affitto di beni condominiali con rendita catastale (soprattutto, l'alloggio-portineria). Attualmente, detti contratti sono, per lo più, stipulati dall'amministratore-rappresentante legale, spendendo una denominazione riferita all'organizzazione condominiale, piuttosto che il nome dei singoli condòmini. Un simile uso contrasta con la lettera dell'art. 1131 c.c., secondo cui «l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti». Queste modalità di spendita del nome del rappresentato, tuttavia, semplificano senz'altro taluni adempimenti fiscali. In particolare, la registrazione del contratto presso l'Agenzia delle entrate non necessita di essere rinnovata ogni volta che muti taluno dei proprietari delle singole unità immobiliari.

Di là dalle innovazioni normative d'ispirazione tributaria, l'evoluzione del condominio si riscontra anche in taluni ragionamenti applicativi, di matrice giurisprudenziale, preordinati a finalità socioeconomiche inerenti all'attività processualistica e ai rapporti commerciali.

In detta prospettiva, bisogna analizzare, innanzitutto (in ordine, eminentemente, cronologico), una sentenza delle Sezioni unite della Corte di cassazione in tema di danno da irragionevole durata del

---

<sup>13</sup> In vero, appare alquanto sensato ritenere che il dovere di dichiarare i beni condominiali si traduca (di fatto) nell'obbligo per l'amministratore di condominio di procedere alla volturazione catastale dei beni accatastrati prima del 2012, quando le formalità pubblicitarie erano svolte, eminentemente, nei confronti (non del condominio, ma) del complesso dei condòmini individuati singolarmente. In tal modo, si potrebbe eliminare una situazione, la quale rischia di ingenerare molta confusione, soprattutto, in occasione del pagamento dei tributi e della circolazione delle singole unità immobiliari. Sul punto, tuttavia, bisogna segnalare che un simile obiettivo di politica del diritto, riconoscendo portata generale alla tecnica dell'intestazione dei beni al condominio, contrasta con la tesi che la norma, la quale ammette la trascrizione nei confronti del condominio, abbia portata limitata e valore di semplice pubblicità-notizia (cfr. E. CAPOBIANCO, *Il condominio come parte negoziale: ente, gruppo, consumatore?*, in *Pers. Merc.*, 2023, p. 457).

processo<sup>14</sup>. Detta pronuncia ha attestato l'esistenza di un diritto esclusivo del condominio, quale collettività organizzata, all'indennizzo per l'equa riparazione del danno cagionato dall'irragionevole durata del giudizio intentato dall'amministratore a tutela dell'interesse al godimento dei beni comuni. La S.C. ha adottato una simile soluzione ordinatoria, motivandola con il rilievo che le statuizioni della l. n. 220/2012 «vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica, e, comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma».

Sul terreno della giustizia contrattuale, è intervenuta, poi, una sentenza della Corte di giustizia UE sulla nozione di consumatore. In un arresto del 2020<sup>15</sup>, il supremo giudice eurounitario ha, attraverso un'interpretazione 'adequatrice'<sup>16</sup>, riconosciuto il potere di un condominio di esperire le tutele concernenti i contratti del consumatore (*i.e.* di beneficiare della nullità delle clausole vessatorie), anche se un simile soggetto difetta del requisito della caratterizzazione come "persona fisica" prescritto dall'art. 2, lett. b), della direttiva 93/13/CEE del Consiglio del 5 aprile 1993<sup>17</sup>. In tal modo, la tecnica ordinatoria della non-vincolatività delle clausole abusive è stata rimodulata, in modo da implementare il principio di tutela del contraente-'debole'. Bisogna evidenziare che, in detto teorema decisorio, il Kirchberg ha espressamente richiamato l'assunto che il condominio sia una persona

---

<sup>14</sup> Cass., Sez.Un., 2014, n. 19663, in *Riv. not.*, 2015, p. 773, con nota di S. CAMPOLATTARO, *Verso il riconoscimento della personalità giuridica del condominio*.

<sup>15</sup> Corte di giustizia UE, 2 aprile 2020, n. 329, Causa C-329/19, Condominio di Milano, via Meda contro Eurothermo SpA, in *Foro it.*, 2020, IV, c. 375.

<sup>16</sup> Cfr. F. MAISTO, *La giurisprudenza eurounitaria a presidio della giustizia contrattuale*, in *Dir. aff.*, 2024, p. 109 s.

<sup>17</sup> Testualmente la Corte di giustizia ha affermato che: «l'articolo 1, paragrafo 1, e l'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13 devono essere interpretati nel senso che non ostano a una giurisprudenza nazionale che interpreti la normativa di recepimento della medesima direttiva nel diritto interno in modo che le norme a tutela dei consumatori che essa contiene siano applicabili anche a un contratto concluso con un professionista da un soggetto giuridico quale il condominio nell'ordinamento italiano, anche se un simile soggetto giuridico non rientra nell'ambito di applicazione della suddetta direttiva».

giuridica<sup>18</sup>. Naturalmente, in tale contesto, il sintagma “persona giuridica” fa riferimento alla titolarità di diritti e doveri, ma non (come accade nell’esperienza giuridica italiana) anche all’attivazione dell’apparato decisorio dell’autonomia patrimoniale perfetta.

5. – Il mito greco racconta la storia dei fratelli titani Ἐπιμηθεύς, letteralmente “colui che vede dopo”, e Προμηθεύς, letteralmente, “colui che vede prima”. Entrambi fecero una brutta fine: Ἐπιμηθεύς ebbe la disgrazia di essere sposato con Πανδώρα (la causa di tutti mali) e Προμηθεύς fu sottoposto al supplizio eterno di Ζεύς. Monito che non bisogna né restare ancorati al passato né lanciarsi in pericolose fughe in avanti. Cionondimeno, è opportuno accogliere le innovazioni, là dove ne siano stati adeguatamente soppesati i pro e i contro.

All’indomani dell’emanazione della legge 11 dicembre 2012, n. 220, appariva quasi scontato il riferimento al (solo) condominio ‘organizzato’ della soggettività giuridica<sup>19</sup>. Il condominio ‘non-organizzato’, invece, conserverebbe i connotati della mera contitolarità del diritto di proprietà sulle parti comuni dell’edificio.

Cionondimeno, la Corte di cassazione, a Sezioni Unite, ha assunto, da ultimo, un orientamento contrario<sup>20</sup>. In particolare, tale sentenza ha formalizzato «la sussistenza della facoltà dei singoli di affiancarsi o surrogarsi all’amministratore nella difesa in giudizio dei diritti vantati su tali beni [*i.e.* le parti comuni dell’edificio]», desumendola dal criterio di giudizio sintetizzato «dalla formula descrittiva di successo che il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da

<sup>18</sup> Diversamente, E. CAPOBIANCO, *o.c.*, p. 459 s., assumendo il superamento della «pretesa idea di un’entificazione del condominio», prospetta di limitare l’operatività della tutela consumeristica ai casi di edifici con (tutti?) appartamenti di proprietà di persone fisiche e destinati ad abitazione. In vero, a mio modesto avviso, l’adozione, a determinate condizioni, della dichiarazione giudiziale della non-azionabilità dei poteri e doveri predisposti per tutelare il consumatore si giustifica, anche postulando che il condominio abbia soggettività giuridica: quando l’edificio sia, integralmente o quasi-integralmente, destinato all’esercizio dell’attività d’impresa dei proprietari degli appartamenti, infatti, il condominio, anche se dotato di soggettività, non avrebbe, comunque, i connotati, dai quali dipende la qualifica di consumatore.

<sup>19</sup> *Ex multis*: A. SCARPA, *Condominio (riforma del)*, in *Dig. Disc. Priv., Sez. Civ., Aggiornamento*, Torino, 2013, p. 161; F. RUSCELLO, *La riforma del condominio tra novità e problemi irrisolti*, in *Vita not.*, 2013, p. 361; S. CAMPOLATTARO, *o.c.*, p. 781.

<sup>20</sup> Cass., Sez.Un., 18 aprile 2019, n. 10934, in *Foro it.*, 2019, I, c. 3673.

quella dei suoi partecipanti». In detto impianto valutativo, l'attribuzione di una legittimazione processuale attiva esclusiva del condominio, come nel caso del diritto all'equa riparazione del danno da irragionevole durata del processo, avrebbe carattere del tutto eccezionale dipendente dall'assoluta peculiarità degli interessi in gioco.

In sintesi, la Cassazione ha preferito un apparato decisorio, nel quale al condominio è negata la soggettività giuridica salvo l'eccezionale attribuzione di taluni diritti a legittimazione processuale esclusiva, rispetto ad uno alternativo, nel quale al condominio è riconosciuta la soggettività giuridica salva l'operazione di consentire, a condizioni determinate<sup>21</sup>, che anche il singolo condomino agisca in giudizio per tutelare il proprio interesse all'uso delle parti comuni dell'edificio.

Dopo la sentenza delle Sezioni Unite, nonostante un atteggiamento ondivago della giurisprudenza<sup>22</sup>, in dottrina ha finito per prevalere la tesi contraria al riconoscimento della soggettività giuridica del condominio<sup>23</sup>.

La teoria contraria al ricorso alla formula della soggettività giuridica del condominio, per modulare le pretese intersoggettive strumentali all'interesse al godimento delle parti comuni dell'edificio, muove da un preciso assunto: che tutte le norme, implicanti (direttamente o indirettamente) la titolarità di diritti e doveri per la collettività

---

<sup>21</sup> Soprattutto, la dichiarazione giudiziale della sussistenza di una legittimazione ad agire concorrente risulta ragionevole, quando nel processo il giudice sia richiesto di adottare un provvedimento dal quale dipenda la perdita/mancata-perdita del diritto del singolo ad usare le parti comuni dell'edificio. Esempio è il caso in cui un singolo condomino eccepisca nel giudizio contro il condominio di essere titolare della proprietà esclusiva di un bene ricompreso negli elenchi dell'art. 1117 c.c. col rischio di creare un pregiudizio per tutti gli altri condòmini (*ex multis*, Cass., Sez.Un., 13 novembre 2013, n. 25454, in *Arch. Loc.* 2014, 1, p. 35).

<sup>22</sup> In tal senso, meritano di essere attenzionate le seguenti sentenze: Cass., 14 maggio 2019, n. 12715, *Riv. Giur. Ed.*, 2019, I, p. 943; Cass., 19 maggio 2021, n. 13595, in *Guida al dir.*, 2021, p. 26.

<sup>23</sup> Tale stato dell'arte della riflessione scientifica è fotografato, con approfonditi riferimenti dottrinali e giurisprudenziali e una puntuale replica a tutti gli argomenti esegetici favorevoli alla tesi della soggettività del condominio, da R. TRIOLA, *Condominio: una giurisprudenza in continua evoluzione*, Torino, 2024, p. 1 ss.

organizzata, abbiano carattere eccezionale<sup>24</sup>. In vero, da una visione più superficiale, risulta, senz'altro, che simili statuizioni sovrane riflettano delle *rationes* circoscritte a settori ben definiti delle relazioni socioeconomiche (soprattutto, di carattere tributario). Approfondendo l'analisi, tuttavia, è dato scorgere una funzione socioeconomica che pervade l'intera materia del condominio negli edifici. La tecnica dell'imputazione di diritti e doveri direttamente alla collettività organizzata del condominio, piuttosto che ai singoli condòmini, soddisfa quelle esigenze di semplificazione e razionalizzazione, le quali sono, oramai, imposte dalla crescente complessità dei rapporti condominiali, sia 'interni' che 'esterni'.

Nei rapporti interni, è evidente che i rapporti condominiali siano molto più articolati, quando concernono un edificio di dieci piani, piuttosto che due villette a schiera. Ad esempio, il condomino con l'appartamento al piano terra non usa l'ascensore, quello al decimo piano non può farne a meno, quello al secondo e un giovane sportivo e non lo usa, quello al primo piano è un anziano cardiopatico e pure non può farne a meno, ecc. Altrettanto, può dirsi per l'autorimessa condominiale o il lastrico solare, e così via.

Allo stesso modo, più esteso è il condominio (sia in senso fisico che numerico), maggiore è l'articolazione dei rapporti esterni. Ad esempio, bisogna procacciarsi numerosi beni o servizi strumentali al godimento delle parti comuni, concludendo contratti di somministrazione di energia elettrica, contratti di lavoro subordinato per i servizi di portierato, appalti o contratti d'opera per la pulizia, la manutenzione e la vigilanza notturna, appalti per le ristrutturazioni, contratti per la prestazione dei servizi legali e contabili, ecc.<sup>25</sup>.

Un tale livello di complessità dei rapporti condominiali è imprescindibile, quando il condominio assume le dimensioni per cui la legge impone la nomina di un amministratore (presenza di otto

---

<sup>24</sup> Ancora più radicale è la posizione assunta da R. TRIOLA, *o.c.*, p. 12, il quale sembra volere, addirittura, negare in radice l'effettiva ricorrenza del fenomeno dell'imputazione di diritti e obblighi al condominio, sostenendo che esso rappresenta soltanto il portato di una sorta d'illusione ottica. In particolare, egli asserisce che: «In conclusione si può affermare che quando il legislatore parla di condominio usa un'espressione ellittica riferibile alla collettività dei condòmini, i quali sono i diretti destinatari delle disposizioni».

<sup>25</sup> Sul "condominio quale parte contrattuale", v. A. BUCELLI, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, Napoli, 2018 p. 93 ss.

condòmini secondo l'art. 1129 c.c.). In dette circostanze, è evidente che la tecnica dell'imputazione di diritti e doveri all'ente-condominio (invece che ai condòmini) attua la funzione socioeconomica di semplificare e razionalizzare i rapporti strumentali al godimento delle parti comuni dell'edificio, evitando che essi si confondano nel caos delle vicende personali dei singoli condòmini. In un'ottica gius-realistica, una simile considerazione dimostra la correttezza della determinazione giudiziale consistente nell'attribuzione al condominio della titolarità di diritti/poteri e obblighi/doveri concernenti il godimento delle parti comuni dell'edificio, anche là dove manchi un'espressa disposizione legislativa (*i.e.* in via generale/non-eccezionale). Un simile teorema decisorio si delinea, assumendo la premessa dogmatica che il condominio sia un ente (non-personificato) con soggettività giuridica.

In sintesi, sul piano dello stretto diritto positivo, si può convenire col rilievo che la maggioranza degli indici testuali della legge (a partire dalla collocazione topografica delle disposizioni codicistiche intitolate al condominio), allo stato, ancora non riflettano l'assunto che il condominio abbia soggettività giuridica<sup>26</sup>. Cionondimeno, secondo un'impostazione gius-realistica della legittimazione delle decisioni giudiziali, l'analisi degli interessi coinvolti autorizza, sin da ora, il riconoscimento di pretese intersoggettive desunte dalla formula che il condominio 'organizzato' sia un ente di gestione dotato di soggettività giuridica<sup>27</sup>. Nei canoni della legalità sostanziale, un simile ragionamento applicativo presenterebbe i connotati dell'interpretazione (antiletterale) teleologica/secondo ragionevolezza dei testi legislativi attualmente vigenti<sup>28</sup>.

<sup>26</sup> Cfr.: R. TRIOLA, *o.c.*, p. 3 ss., spec. p. 4; E. Capobianco, *o.c.*, p. 456 s.

<sup>27</sup> In prospettiva comparatistica, degno di nota è il fatto che al condominio è stata riconosciuta la soggettività giuridica nell'esperienza giuridica francese (cfr.: A. FUSARO, *La soggettività giuridica del condominio nel diritto francese*, in *Nuova giur. civ. commentata*, 2008, II, p. 11 ss., e anche in *Tendenze del diritto privato in prospettiva comparatistica*, Torino, 2020, p. 301 ss.; C. GHIONNI, *Proprietà esclusiva, condominio e destinazioni d'uso*, Napoli, 2020, p. 93 ss.).

<sup>28</sup> Circa l'inerenza della razionalizzazione dei rapporti intersoggettivi (*i.e.* la loro idoneità a pervenire ad un'adeguata composizione degli interessi in gioco) al principio di ragionevolezza costituzionale, v. P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale secondo il sistema italo-comunitario delle fonti*, II, *Fonti e interpretazione*, 4ª ed., Napoli, 2020, p. 404 s., e IDEM, *Ratio iuris e ragionevolezza*

A questo punto, resta da dirimere un'ultima questione: se ed a quali condizioni, almeno *de jure condendo*, possa essere recepito il concetto che il condominio sia un ente con piena personalità (e non semplice soggettività) giuridica.

Bisogna premettere che, nell'attuale esperienza giuridica, il concetto di persona giuridica serve a combinare il criterio di giudizio della soggettività giuridica (*i.e.* della titolarità di diritti e obblighi) con quello dell'autonomia patrimoniale perfetta (*i.e.* della responsabilità esclusiva del patrimonio dell'ente per le obbligazioni assunte in suo nome e per suo conto)<sup>29</sup>. La tecnica della responsabilità patrimoniale presuppone un quadro normativo, nel quale i creditori dell'ente siano, effettivamente, in condizione di soddisfarsi attraverso l'espropriazione delle somme di denaro nella disponibilità dell'ente e dei beni (soprattutto immobili) di proprietà dell'ente. Nel diritto vigente ricorrono, senz'altro alcune situazioni strumentali: l'istestazione al condominio di un conto corrente; la (potenziale) titolarità per il condominio di beni immobili con rendita catastale quali l'autorimessa, l'alloggio del portiere, lo scantinato, i locali lavanderia, etc.; la regola della pignorabilità di tutti i beni e i crediti (anche verso i condòmini) del condominio<sup>30</sup>. I poteri dei creditori individuati da queste tecniche ordinarie non si rivelano, però, sufficienti, per diverse ragioni: le somme depositate sul conto corrente sono variabili; la proprietà di beni immobili è soltanto eventuale; taluni dei beni condominiali, non potendo essere sottratti alla destinazione (*arg. ex art. 1117-ter*, u.c., c.c.), sono, di fatto, inalienabili.

*De jure condendo*, tuttavia, le predette idiosincrasie potrebbero essere superate, introducendo, sul modello delle società di capitali, la previsione di un capitale minimo composto da somme di denaro con consistenza numerica stabile e beni effettivamente monetizzabili. Dal punto di vista sostanziale, una tale statuizione normativa potrebbe risultare opportuna ed economicamente sostenibile, soprattutto, con riferimento ai super-condominî e ai complessi residenziali delle multiproprietà immobiliari (richiamati dall'*art. 1117-bis* c.c.), nei quali

---

*nell'ermenutica giuridica di Emilio Betti, in Giuristi e loro opere. Un itinerario*, Napoli, 2022, p. 340 ss.

<sup>29</sup> F. GALGANO, *Trattato di diritto civile*, I, 3ª ed., Milano, 2014, p. 261 ss., e IDEM, *Delle associazioni non riconosciute e dei comitati. Sub art. 36-42, in Comm. Cod. Civ.* Scialoja e Branca, 2ª ed., Bologna-Roma, 1976, p. 123.

<sup>30</sup> Cass., 14 maggio 2019, n. 12715, cit.

la regola della responsabilità personale (arg. ex art. 63, comma 2, disp. att. trans. c.c.)<sup>31</sup> dei proprietari/multiproprietari dei singoli appartamenti rischia di diventare eccessivamente penalizzante. In tal modo, si distinguerebbero tre figure di condominio: il condominio 'non-organizzato' con la fisionomia di una speciale forma di contitolarità della proprietà delle parti comuni dell'edificio; il condominio 'organizzato' riconosciuto come ente di gestione con soggettività giuridica; il super-condominio modulato quale ente non-lucrativo con (piena) personalità giuridica<sup>32</sup>.

6. – Le metamorfosi della categoria ordinante della soggettività giuridica si confermano essere il terreno ideale per saggiare la correttezza della teoria del darwinismo giuridico<sup>33</sup>.

Seguendo una linea evolutiva, la categoria ordinante della soggettività giuridica si è strutturata come una piramide concettuale<sup>34</sup>. In principio, si delinea la titolarità esclusiva di diritti e obblighi per i *Quirites patres familias*; progressivamente si afferma l'esigenza di riconoscere, eccezionalmente, la titolarità di particolari diritti e doveri anche alle donne, ai minori, agli stranieri e, addirittura, agli schiavi;

---

<sup>31</sup> Più precisamente, riguardo alla responsabilità patrimoniale del singolo condomino per le obbligazioni condominiali, vale un apparato decisorio complesso, il quale si articola nel precetto della parziarietà nei rapporti interni e nel criterio di giudizio della sussidiarietà nei rapporti esterni (sul punto, v. A. BUCCELLI, *o.c.*, p. 88 ss.).

<sup>32</sup> Sul punto, degna di attenzione è la ricostruzione di F.G. VITERBO, *o.c.*, *passim*, spec. p. 173 ss., il quale, da un lato, condivide l'esigenza di riconoscere una spiccata variabilità dei rapporti condominiali, ma, dall'altro lato, prospetta, in tutti i casi, l'inquadramento nella medesima categoria ordinante del "modello di proprietà oggettivamente e soggettivamente complessa". In tal modo, egli respinge anche rispetto ai condomini 'organizzati' la qualifica di ente non-personificato con soggettività giuridica.

<sup>33</sup> F. MAISTO, *Il "Neorealismo" giuridico tra sussunzione e applicazione diretta dei principi*, in AA.VV., *Scritti in memoria di R. Sacco* a cura di P.G. Monateri, II, Torino, 2024, p. 1063 ss. Sull'origine del darwinismo giuridico in Italia, v.: P. COGLIOLO, *La teoria dell'evoluzione nel diritto privato. Prelezione al corso di Diritto romano letta il 21 novembre 1881*, Camerino, 1882; G.P. CHIRONI, *Il darwinismo nel diritto. Discorso pronunciato per la commemorazione di C. Darwin tenuta nella R. Università di Siena il 21 maggio 1882*, Siena, 1882.

<sup>34</sup> Sulla teoria della "*Genealogie der Begriffe*" e la nozione di "*Begriffspyramide*", G.F. PUCHTA, *Cursus der Institutionem*, I, Leipzig, 1865, p. 101 ss.



successivamente, con l'influsso del Cristianesimo, si acquisisce l'idea che tutti gli esseri umani siano titolari dei diritti fondamentali della persona; in questo modo, dalla contrapposizione tra i suddetti concetti appaiono i caratteri sintetizzati dalla categoria della soggettività degli esseri umani. In tempi più recenti<sup>35</sup>, alla soggettività esclusiva degli esseri umani si contrappone l'opportunità di riconoscere la titolarità di diritti e obblighi anche alle organizzazioni esponenziali, la quale porta ad elaborare l'ulteriore concetto di persona giuridica; successivamente, questo ramo della soggettività giuridica si eleva al livello – di maggior astrazione – della nozione di soggettività degli enti, quando si afferma l'esigenza di distinguere tra enti personificati ed enti senza personalità giuridica<sup>36</sup>. A séguito di questi processi mentali, la piramide si accresce di un ulteriore gradino rappresentato dalla nozione di soggettività giuridica in senso lato. Con il riconoscimento della soggettività giuridica al condominio, invece, si allarga la base della soggettività degli enti non-personificati con la configurazione della sotto-categoria degli "enti, non-personificati, di (mera) gestione con soggettività giuridica", la quale si aggiunge a quelle preesistenti degli "enti, non-

<sup>35</sup> La piena emersione del concetto di persona giuridica di diritto civile è, convenzionalmente, fatta coincidere con l'istituzione della società anonima Compagnia inglese delle Indie orientali il 31 dicembre 1600 (cfr. F. GALGANO, *Lex Mercatoria*, Bologna, 1993, 76 ss.).

<sup>36</sup> Sull'emersione di nuove declinazioni della categoria della soggettività giuridica in atto nell'odierna esperienza giuridica, cfr. M.R. MARELLA, *Antropologia del soggetto di diritto. Note sulla trasformazione di una categoria giuridica*, in *Oss. dir. civ. com.*, 2021, p. 71 ss. Questo ramo della piramide concettuale della soggettività giuridica sarebbe destinato ad estendersi nell'ulteriore livello dei soggetti del diritto non-umani, là dove si consolidasse la proposta teorica di ricorrere a tale categoria per spiegare le determinazioni applicabili al cospetto di attività compiute automaticamente da algoritmi (cfr. G. TEUBNER, *Soggetti giuridici digitali? Sullo status privatistico degli agenti software autonomi* a cura di P. Femia, Napoli, 2019, p. 109 ss.). Un discorso analogo vale per l'attribuzione della soggettività giuridica agli animali di affezione (per approfondimenti, tra gli altri, si segnalano i seguenti contributi: A. ARFANI, *Animali e rapporti di diritto privato*, Napoli, 2023, p. 123 ss.; A.A. MOLLO, *The legal subjectivity of non-human beings: animals*, in *European Journal of Privacy Law & Technologies*, 2020, p. 291 ss.; F. RESCIGNO, *I diritti degli animali: da res a soggetti*, Torino, 2005, *passim*; L. BATTAGLIA, *Etica e diritti degli animali*, Bari, 1997).

personificati, con scopo di lucro” e degli “enti, non-personificati, a scopo ideale”.

Nella dinamica dello *struggle for life/existence* tra categorie ordinanti, rileva il dato che la teoria della soggettività giuridica del condominio ‘organizzato’ risolve più problemi di quanti non ne crei. In particolare, essa permette di modulare le pretese intersoggettive azionabili nei rapporti, ‘interni’ ed ‘esterni’, inerenti all’uso delle parti comuni dell’edificio, in modo da eliminare o, comunque, attenuare i problemi sollevati dalla loro crescente complessità. In conclusione, l’operazione ermeneutica del riferimento della soggettività giuridica all’organizzazione condominiale non rappresenta una pericolosa fuga in avanti, ma appare come la presa d’atto del necessario adattamento delle determinazioni giudiziali alle incessanti trasformazioni dei rapporti socioeconomici nella società civile.

----

**Abstract**

**THE (INESCAPABLE) TRANSITION OF JOINT OWNERSHIP OF  
A BUILDING FROM A (SIMPLE) PROPERTY RIGHT TO A  
LEGAL PERSON**

Lo scritto analizza tutti i passaggi della metamorfosi dell’apparato decisorio, delineato dalla qualifica tecnica del condominio negli edifici, dalla categoria generale della (mera) contitolarità della proprietà delle parti comuni dell’edificio al paradigma dell’ente non-personificato dotato di soggettività giuridica. L’analisi degli interessi coinvolti autorizza un’interpretazione (antiletterale) teleologica/secondo ragionevolezza delle disposizioni di legge attualmente vigenti, la quale legittima il giudice a dichiarare l’azionabilità delle pretese intersoggettive indicate dal criterio di giudizio che il condominio ‘organizzato’ sia un ente di gestione non-personificato con soggettività giuridica. A livello di teoria generale, nella dinamica dello *struggle for life/existence* tra categorie ordinanti, rileva, essenzialmente, il dato che la teoria della soggettività giuridica consente di risolvere i problemi sollevati dalla crescente complessità dei rapporti condominiali, sia ‘interni’ che ‘esterni’.

\*\*\*

*The paper analyses every step of the metamorphosis of joint ownership of a building from a (simple) property right to a legal person. The analysis of the interests allows the concept that the organisation of joint ownership of a building is a legal person. From the perspective of legal Darwinism, such a*

*concept depends on the complexity of the relationships concerning the common parts of the building.*

-----