

Regolamento condominiale: può stabilire chi è proprietario di un bene?

Partendo dalla controversia sulla proprietà di un vano interrato, la Cassazione ribadisce che un regolamento condominiale approvato all'unanimità, redatto per atto pubblico e trascritto può costituire un titolo negoziale idoneo a incidere sulla proprietà dei beni. Per questo non può essere ignorato.

di Giuseppe Bordolli – 26.08.26

È complesso stabilire il **regime proprietario di un vano interrato all'interno di un caseggiato storico**. In contesti simili, la qualificazione del bene, se parte comune oppure proprietà esclusiva, non dipende solo dalla sua collocazione fisica o dalla destinazione funzionale, ma richiede di **valutare un insieme articolato di elementi**: la **storia edilizia** del fabbricato, i **titoli di provenienza**, le **risultanze catastali**, gli **atti di trasferimento** e, soprattutto, il **regolamento condominiale**.

Proprio il regolamento rappresenta spesso il **punto più delicato**. Non sempre è chiaro se esso possa incidere sulla proprietà dei beni, oppure se debba limitarsi a disciplinarne l'uso. La difficoltà nasce dal fatto che il regolamento può avere **natura meramente gestionale (assembleare) oppure contrattuale**, e solo in quest'ultimo caso può costituire un vero e proprio **titolo negoziale** idoneo a modificare diritti reali. Vediamo un caso concreto attraverso una recente ordinanza della Corte di Cassazione.

La vicenda

La **Corte di Cassazione**, con l'ordinanza 27 giugno 2026 n. 22115, ha affrontato esattamente questo problema, in una vicenda che ruota attorno alla **qualificazione di un locale interrato** e al **valore giuridico del regolamento condominiale del 1962**. È questo il nodo interpretativo che la decisione porta in primo piano, mostrando come la natura del regolamento non possa essere liquidata con formule generiche, ma richieda un'analisi attenta della sua **formazione**, della sua **trascrizione** e del **consenso unanime** che lo sorregge.

La vicenda prendeva l'avvio quando **alcuni condomini sostenevano che un locale interrato fosse in realtà bene comune e non proprietà esclusiva di un partecipante al condominio**. Per questo, nel 2011, notificavano un atto di citazione per far dichiarare la nullità della compravendita del 2001, con cui quel partecipante aveva acquistato il locale dal precedente titolare.

Il convenuto si costituiva e chiedeva di chiamare in causa il proprio dante causa, per essere garantito da eventuali conseguenze della causa. Il soggetto chiamato, a sua volta, affermava di aver venduto il piano interrato come legittimo proprietario, sostenendo che la proprietà gli derivasse da una successione familiare. Il Tribunale di Roma, dopo l'istruttoria, respingeva la domanda, ritenendo che **negli atti storici e catastali «i locali in questione... erano stati sempre indicati come accessori ai locali sopra stanti e non come condominiali»**.

La causa proseguiva in appello per iniziativa di uno degli attori. La Corte d'Appello, però, confermava la decisione del Tribunale: **secondo i giudici di secondo grado il locale non era comune**. Soprattutto, la Corte affermava che **il regolamento condominiale non aveva alcuna valenza ai fini della proprietà**, perché destinato solo a **disciplinare l'uso** delle parti comuni.

Il ricorso e la decisione della Cassazione

Secondo il condomino ricorrente il regolamento del 1962, approvato all'unanimità e per atto pubblico, erroneamente non è stato considerato come un vero regolamento contrattuale, idoneo a incidere sul regime proprietario. Nel ricorso però è stato messo in rilievo che il regolamento, infatti, *«fu approvato per atto pubblico di notaio il 26 aprile 1962»* e **trascritto nei registri immobiliari**, oltre a essere **richiamato negli atti di compravendita successivi**.

La Corte di Cassazione ha accolto proprio questo motivo. Secondo i giudici supremi **un regolamento approvato all'unanimità può costituire un titolo negoziale capace di modificare diritti reali, rendendo comuni beni esclusivi o viceversa**. La Corte ha censurato quindi la decisione d'appello: non poteva escludere "a priori" la rilevanza del regolamento, ma doveva valutarlo e interpretarlo come qualsiasi altro titolo.

Gli altri motivi di ricorso sono stati assorbiti, perché la soluzione del nodo principale (la natura e la portata del regolamento del 1962) è preliminare rispetto a ogni altra valutazione.

La Cassazione ha cassato la sentenza e rinviato alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, affinché riesamini la questione tenendo conto della **possibile natura contrattuale del regolamento del 1962 e della sua idoneità a incidere sulla proprietà del locale interrato**.

Considerazioni conclusive

La Cassazione afferma, in sostanza, che la Corte d'appello **ha sbagliato nello scartare il regolamento del 1962 senza nemmeno leggerlo**, nonostante fosse **un regolamento contrattuale, approvato da tutti, redatto con atto pubblico e trascritto**. Un atto così non può essere trattato come un semplice regolamento assembleare: **almeno in teoria, può anche incidere sulla proprietà dei beni**, rendendo comuni parti che prima erano esclusive o viceversa.

La Corte, però, non dice che quel regolamento abbia davvero cambiato la proprietà del locale. Non dice che la ricorrente abbia ragione. Dice solo una cosa molto semplice: **il regolamento non può essere ignorato**. Va esaminato come si esamina un qualsiasi altro titolo: si legge, si interpreta, si capisce che cosa stabilisce e quali effetti produce.

In pratica: la Corte d'appello dovrà rifare il lavoro, questa volta considerando anche il regolamento del 1962.

Articolo tratto da *EdilTecnico*