

Parti comuni, costituzione del condominio e clausole di riserva: i chiarimenti del Notariato sui beni condominiali

Un recente studio del Consiglio Nazionale del Notariato approfondisce il rapporto tra art. 1117 c.c., beni condominiali e clausole di riserva, analizzando il ruolo del titolo nella costituzione del condominio, la disciplina delle parti comuni e le soluzioni operative per prevenire controversie tra costruttore e condomini

di [Redazione tecnica](#) – 17.06.2026

Stabilire se un bene appartenga al condominio oppure sia rimasto nella disponibilità esclusiva del costruttore rappresenta una delle questioni più controverse nella gestione degli edifici in proprietà frazionata, tanto che una parte rilevante del **contenzioso condominiale** trae origine da atti stipulati molti anni prima e da scelte negoziali che, al momento della loro adozione, non avevano evidenziato particolari criticità.

Il problema coinvolge beni molto diversi tra loro, che spaziano dai **cortili** ai **lastrici solari**, dalle **terrazze di copertura** ai **sottotetti**, dalle **facciate** fino agli **spazi verdi attrezzati**, alle **piscine** e alle **aree sportive** sempre più frequenti nei complessi residenziali di nuova generazione.

Parti comuni e clausole di riserva: dove nascono gli errori più frequenti nei condomini?

Proprio su questi aspetti si è concentrato lo **studio n. 24-2026/C del Consiglio Nazionale del Notariato**, *“Costituzione del condominio, parti comuni ex art. 1117 c.c. e riserve in favore del costruttore”*, che affronta il tema della **costituzione del condominio** e delle **clausole di riserva** utilizzate dal costruttore per sottrarre determinati beni alla comunione prevista dall'**art. 1117 c.c.**, offrendo al tempo stesso alcune indicazioni operative finalizzate a garantire maggiore certezza nei rapporti tra costruttore, acquirenti e condominio.

Uno dei profili dai quali prende avvio l'analisi riguarda il momento in cui il **condominio** viene giuridicamente ad esistenza, passaggio che assume un'importanza fondamentale perché è proprio in questa fase che vengono poste le basi dell'intero **assetto proprietario dell'edificio**.

Richiamando un orientamento consolidato della giurisprudenza, il Notariato ricorda che il condominio si costituisce automaticamente nel momento in cui il proprietario unico del fabbricato trasferisce a terzi la prima **unità immobiliare**, determinando così la coesistenza di proprietà esclusive e beni destinati all'uso comune, tra loro collegati da quel rapporto di **accessorietà funzionale** che costituisce uno degli elementi caratterizzanti dell'istituto condominiale.

Finché l'intero edificio appartiene a un solo soggetto, infatti, il costruttore conserva un'ampia libertà nell'organizzazione dell'assetto proprietario e nella disciplina dei rapporti tra le diverse porzioni del fabbricato; una volta effettuato il primo trasferimento, invece, entrano in gioco le regole proprie del condominio e si riducono sensibilmente le possibilità di intervenire successivamente sulla titolarità dei beni destinati all'utilizzo collettivo.

È anche per questa ragione che lo studio attribuisce particolare rilievo al ruolo del **notaio** nella fase genetica del condominio, evidenziando come molte delle controversie che emergono negli anni successivi possano essere evitate attraverso una corretta impostazione dell'atto originario e una precisa individuazione dei diritti che le parti intendono attribuire o riservare.

La nozione di unità immobiliare e il ruolo dell'atto costitutivo

Tra gli aspetti approfonditi dallo studio vi è anche il significato della nozione di **unità immobiliare**, espressione oggi utilizzata dall'**art. 1117 c.c.** e introdotta dalla riforma del condominio in sostituzione del precedente riferimento ai "piani o porzioni di piano".

Secondo il Notariato non si tratta di una modifica meramente lessicale, poiché il concetto di unità immobiliare trova le proprie radici nella **disciplina catastale** e individua una porzione di fabbricato caratterizzata da **autonomia funzionale e reddituale**, assumendo quindi una rilevanza che va ben oltre la semplice terminologia utilizzata dal legislatore.

La questione presenta risvolti pratici tutt'altro che trascurabili, dal momento che è proprio attorno alle unità immobiliari che si sviluppa il rapporto tra **proprietà esclusiva** e beni destinati al servizio comune dell'edificio, rapporto dal quale deriva la stessa configurazione del condominio.

In questo contesto assume un'importanza centrale l'atto attraverso il quale viene realizzato il primo trasferimento immobiliare, poiché è in quella sede che può essere esclusa la natura condominiale di beni che, in assenza di una diversa previsione, sarebbero destinati a entrare automaticamente nella comunione disciplinata dall'**art. 1117 c.c.**

Quando un bene entra nella comunione condominiale

Ed è proprio l'**art. 1117 c.c.** al centro di uno dei chiarimenti più significativi contenuti nello studio: la disposizione, secondo un orientamento ormai consolidato della **Corte di Cassazione** richiamato anche dagli autori, non introduce una semplice presunzione di comunione ma individua un vero e proprio **criterio legale di attribuzione della proprietà** dei beni che risultano destinati all'uso o al servizio delle unità immobiliari.

La conseguenza è che la **natura condominiale** di tali beni non può essere esclusa attraverso elementi generici o interpretazioni estensive, ma richiede una specifica previsione contenuta nell'atto negoziale destinato a disciplinare l'assetto proprietario dell'edificio.

Lo studio ricorda inoltre che l'elencazione contenuta nell'**art. 1117 c.c.** non possiede carattere tassativo, poiché la condominialità può estendersi anche a beni non espressamente menzionati dalla norma qualora essi presentino caratteristiche funzionali analoghe a quelle dei beni espressamente indicati dal legislatore.

Sottosuolo, cavedio, terrazze e sottotetti: i casi che generano più contenzioso

Muovendo da tale premessa, trova spazio un ampio approfondimento su alcune porzioni dell'edificio che non compaiono espressamente nell'elenco dell'**art. 1117 c.c.** ma che, secondo la prevalente elaborazione dottrinale e giurisprudenziale, devono normalmente essere considerate comuni.

È il caso del **sottosuolo**, la cui funzione di sostegno dell'intero edificio ne giustifica l'assoggettamento al medesimo regime giuridico del suolo sul quale il fabbricato insiste, così come del **cavedio**, che assolve alla funzione di garantire aria e luce agli ambienti che vi si affacciano e che proprio per tale ragione viene generalmente considerato un bene comune.

Particolarmente articolata risulta poi l'analisi dedicata ai **sottotetti**, rispetto ai quali gli autori escludono la possibilità di individuare una disciplina uniforme valida per ogni situazione, osservando come **mansarde**, **soffitte** e cosiddetti **palchi morti** possano presentare caratteristiche profondamente differenti sia sotto il profilo strutturale sia sotto quello funzionale.

In questi casi, pertanto, assumono rilievo decisivo tanto il contenuto dell'atto quanto la concreta destinazione del vano e il rapporto che esso instaura con le altre porzioni dell'edificio.

Regolamento condominiale e titolo contrario: perché non sempre bastano per escludere la comunione

Uno dei passaggi più interessanti dello studio riguarda il rapporto tra **regolamento condominiale** e **clausole di riserva**, tema sul quale gli autori sviluppano una ricostruzione che si discosta da una prassi piuttosto diffusa.

Secondo il Notariato, infatti, il regolamento predisposto dal costruttore non dovrebbe essere considerato lo strumento idoneo a sottrarre un bene alla condominialità, poiché tale funzione dovrebbe essere assolta direttamente dall'atto destinato a definire l'assetto proprietario originario dell'edificio.

Lo studio dedica ampio spazio a questa impostazione, evidenziando come il regolamento possa certamente disciplinare i rapporti tra i condomini e recepire le scelte già effettuate nell'atto negoziale, ma non possa sostituirsi a quest'ultimo nella determinazione dei **diritti reali** e nella definizione della titolarità dei beni.

Clausole di riserva del costruttore: come escludere un bene dalla comunione condominiale

Il cuore dell'analisi è rappresentato dalle **clausole di riserva**, vale a dire da quelle previsioni attraverso le quali il costruttore manifesta la volontà di conservare la **proprietà esclusiva** di beni che, diversamente, sarebbero destinati a entrare nella comunione prevista dall'**art. 1117 c.c.**

Come specificato nello studio, tale volontà deve emergere in modo inequivoco dall'atto che disciplina il primo trasferimento immobiliare, poiché è proprio in quella fase che viene definito l'assetto proprietario del futuro condominio.

La questione assume un rilievo particolarmente significativo sotto il profilo operativo, dal momento che una clausola formulata in modo generico o impreciso può determinare l'acquisizione del bene al **patrimonio condominiale**, con la conseguenza che il costruttore non potrà successivamente rivendicarne la proprietà esclusiva. Non a caso lo studio ricorda come tali clausole riguardino frequentemente **cortili, lastrici solari, terrazze di copertura e facciate**, ossia proprio quei beni che più spesso diventano oggetto di contestazioni.

Proprietà esclusiva e uso esclusivo: una differenza da non sottovalutare

Un ulteriore profilo affrontato dagli autori riguarda la distinzione tra **proprietà esclusiva** e **uso esclusivo**, differenziazione che assume particolare importanza quando si tratta di disciplinare i diritti che il costruttore intende mantenere su determinate porzioni dell'edificio.

In alcuni casi, infatti, l'interesse non consiste tanto nel conservare la proprietà del bene quanto nel mantenerne la disponibilità funzionale, come può accadere per porzioni della **facciata** destinate all'installazione di **insegne o impianti pubblicitari** oppure per **lastrici solari** e **terrazze di copertura** rispetto ai quali si intenda attribuire uno specifico diritto di godimento.

La differenza produce effetti rilevanti sotto il profilo giuridico, poiché proprietà esclusiva e uso esclusivo incidono in modo diverso sulla durata del diritto, sulla sua trasferibilità e sui rapporti con gli altri condomini, rendendo particolarmente importante la precisione delle clausole utilizzate.

Catasto, elaborato planimetrico e subalterni: il ruolo nell'individuazione dei beni comuni

La corretta individuazione dei beni interessati dalle clausole di riserva conduce inevitabilmente al tema del **catasto** e della **documentazione planimetrica**, ai quali lo studio dedica specifica attenzione.

Secondo gli autori, il catasto non svolge soltanto una funzione fiscale ma rappresenta anche uno strumento essenziale per identificare con precisione le diverse porzioni che compongono l'edificio, consentendo di distinguere le **unità immobiliari**, i **beni comuni** e quelli eventualmente esclusi dalla comunione.

Assumono così particolare rilievo l'**elaborato planimetrico** e l'**elenco dei subalterni**, che permettono di rappresentare in modo puntuale la struttura del fabbricato e i rapporti esistenti tra le diverse porzioni immobiliari. Muovendo proprio da queste considerazioni, il Notariato suggerisce una soluzione operativa molto precisa, ritenendo opportuno che la clausola di riserva sia accompagnata dall'allegazione, oppure almeno dal richiamo, dell'elaborato planimetrico catastale.

In questo modo diventa possibile individuare immediatamente le unità immobiliari, i beni destinati all'uso comune e quelli eventualmente sottratti alla condominialità, riducendo le aree di incertezza interpretativa che spesso costituiscono il presupposto delle future controversie.

Piscine, campi sportivi e aree fitness: quando non sono beni condominiali

La parte conclusiva dello studio affronta una questione destinata ad assumere un'importanza crescente nei moderni complessi residenziali, nei quali la presenza di **piscine, aree fitness, campi sportivi, saune, bagni turchi** e **spazi verdi attrezzati** rappresenta ormai un elemento sempre più frequente.

Secondo il Notariato, la qualificazione giuridica di tali strutture richiede una valutazione particolarmente attenta, poiché esse non sempre presentano quel rapporto di **accessorietà funzionale** che caratterizza i beni contemplati dall'**art. 1117 c.c.**

Richiamando un orientamento presente in dottrina, lo studio osserva infatti che tali strutture potrebbero, in determinate situazioni, essere più correttamente ricondotte alla disciplina della **comunione ordinaria** piuttosto che a quella del condominio, soprattutto quando risultano suscettibili di essere utilizzate anche da soggetti diversi dai proprietari delle singole unità immobiliari.

Parti comuni e clausole di riserva: le indicazioni operative del Notariato

Lo studio conferma come molte delle controversie che riguardano la titolarità dei **beni comuni** non trovino origine nella successiva gestione del condominio, ma affondino le proprie radici nelle scelte compiute quando viene definito il suo **assetto proprietario originario**.

Per questa ragione la corretta individuazione dei beni, la puntuale formulazione delle **clausole di riserva**, il coordinamento con la **documentazione catastale** e la chiarezza delle previsioni contenute negli atti assumono un'importanza decisiva nel prevenire futuri conflitti e nel garantire stabilità ai rapporti giuridici.

Si tratta di aspetti sui quali assume particolare valore la funzione di **giustizia preventiva** svolta dal notaio, perché una corretta costruzione dell'assetto giuridico del condominio fin dalla sua costituzione rappresenta il primo strumento per evitare controversie e assicurare maggiore certezza nei rapporti tra costruttore, acquirenti e collettività condominiale.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*