



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

MILENA FALASCHI	Presidente
GIUSEPPE TEDESCO	Consigliere
ANTONIO SCARPA	Consigliere
GIUSEPPE FORTUNATO	Consigliere
RICCARDO GUIDA	Consigliere Rel.

Condominio

R.G. N. 35545/2019
UD 25/09/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso n. 35545/2019 proposto da:

CONSONNI avv. MARCO, rappresentato e difeso dall'avvocato Pasquale Gerardo (), dall'avvocato Giuseppe () e da se stesso ().

- Ricorrente, controricorrente incidentale -

Contro

CONDOMINIO VIA MELLONI - Controricorrente -

E contro



ROBERTA, rappresentata e difesa dall'avvocato Maurizio De Lorenzi
(), dall'avvocato Giuliano De Rubertis ().

- Controricorrente -

E contro

MASSIMO, LODOVICALLI, VINCENZO, ELISA, rappresentati e
difesi dall'avvocato Marco Passalacqua (), dall'avvocato
Ponzanelli (), dall'avvocato Maria Milanese
().

- Controricorrenti, ricorrenti incidentali -

E contro

FARI- Intimati - avverso la sentenza della Corte d'appello di
Milano n. 3648/2019 depositata il 05/09/2019.

Udita la relazione svolta dal Consigliere Riccardo Guida nella pubblica
udienza del 25 settembre 2025.

Udito il Sostituto Procuratore Generale Alberto Cardino, il quale ha
chiesto l'accoglimento del ricorso incidentale condizionato e il rigetto
del ricorso principale.

Udito l'avvocato Marco Consonni, per il ricorrente.

Udito l'avvocato Marco Passalacqua, con delega scrcato Angelo
Bonetta, per il controricorrente Condominio Via Me Udito l'avvocato
Maurizio De Lorenzi, per la controricorrente Roberta .

Udito l'avvocato Marco Passalacqua, per i controricorrenti Massimo

P



FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione notificato il 21/06/2013 l'avv. Marco convenne davanti al Tribunale di Milano il Condominio di Via Macedonio Milano, e i singoli condòmini, assumendo di aver acquistato, con contratto di compravendita datato 30/03/2003, un appartamento situato al secondo piano dell'edificio condominiale; di aver venduto, con contratto del 12/12/2006, l'appartamento a Roberta ; di essersi espressamente riservato nel contratto di compravendita la sua quota millesimale sui locali relativi alla portineria e all'alloggio del portiere. Riserva della proprietà che, per l'attore, era valida ed efficace sia perché i locali per la portineria e l'alloggio del portiere avevano *"da tempo perso la propria funzione originaria di abitazione del portiere, posta l'abolizione della portineria negli anni Novanta, ed erano poi stati sottoposti ad un regime di comunione ordinaria. Ed infatti, — di comune accordo tra i condòmini — erano stati messi a reddito e locati a soggetti esterni al Condominio"*, sia perché, nel giugno del 2006, la condòmina Miranda aveva manifestato il proprio interesse ad acquistarne la proprietà esclusiva, benché successivamente le trattative non si fossero concretizzate.

Domandò, quindi, lo scioglimento della comunione ordinaria sull'ex locale portineria, che il bene venisse messo all'incanto, con assegnazione ai comunisti dei proventi della vendita in proporzione alle rispettive quote e, per quanto riguarda l'attore, per la quota di 152 millesimi, che al Condominio venisse ordinato di rendere il conto dei proventi derivanti dalla locazione, con liquidazione a favore dell'attore dei frutti ad esso spettanti, che, in subordine, la condòmina Perduca venisse condannata a corrispondergli euro 27.360, oltre accessori, a titolo di indennizzo per l'attribuzione ad



essa della proprietà della quota del bene del quale l'attore, nell'atto di compravendita, si era riservato la proprietà.

Il Tribunale di Milano, con sentenza n. 11845 del 2017, pronunciata nel contraddittorio del Condominio e di alcuni condòmini, respinse le domande dell'attore e la domanda riconvenzionale della convenuta diretta all'accertamento dell'inadempimento, da parte del venditore, dell'obbligo contrattuale di fornire alla compratrice il certificato di collaudo dei lavori che avevano riguardato l'immobile e la condanna del venditore all'adempimento o al risarcimento dei danni.

2. La Corte d'appello di Milano ha respinto l'appello principale di ; in accoglimento di quello incidentale di , ha condannato l'appellante principale alla consegna del certificato di collaudo, e ha infine regolato le spese del giudizio in base al principio della soccombenza.

Per quanto qui rileva, la Corte territoriale ha dichiarato inammissibili e infondati i motivi di appello in punto di vizio della sentenza di primo grado per non esser state ammesse le istanze istruttorie dell'attore, e ha dichiarato inammissibile la censura di omessa pronuncia, da parte del Tribunale, sulla domanda di condanna di Perduca al risarcimento del danno ex art. 1338 c.c., sul rilievo che la pretesa era stata tardivamente avanzata nella prima memoria dell'art. 183 comma 6 c.p.c.

Ha inoltre escluso che l'ex alloggio del portiere avesse perso la natura condominiale, sancita dal regolamento di condominio e dai successivi atti di provenienza, e che avesse acquisito quella di bene in comunione ordinaria, quale presupposto della legittimità della riserva in capo all'attore della proprietà della quota indivisa dello stesso immobile, inserita nel contratto di compravendita /, soltanto perché, negli anni, i comproprietari avevano cambiato la



destinazione del bene e lo avevano dato in locazione, prima, ad alcuni dei condòmini e, successivamente, a terzi, ed avevano imputato i canoni di locazione a deconto delle spese condominiali, a beneficio delle collettività dei partecipanti. E questo perché, spiega la sentenza, al fine di superare la presunzione legale di condominialità dell'art. 1117 c.c., è necessaria una delibera unanime dei condòmini, che ponga nel nulla la precedente disposizione regolamentare vincolante.

La permanenza della condominialità dell'ex alloggio del portiere, ad avviso della Corte d'appello, comporta anche l'infondatezza della censura di nullità della clausola con la quale il venditore, sull'errato presupposto che detto immobile fosse caduto in comunione ordinaria, si era riservato la relativa quota di (com)proprietà nell'atto di vendita stipulato con, dato che il singolo condòmino non ha la facoltà di trasformare la propria quota di comproprietà sul bene condominiale in una quota di comproprietà su un bene in comunione ordinaria, né può riservarsi un diritto sulle parti comuni, senza conservare al contempo la proprietà esclusiva di un'unità immobiliare. Conclusione, questa, da cui deriva l'insussistenza del diritto dell'attore a percepire *pro quota* i frutti della locazione del bene.

Sotto altro profilo, continua la Corte di Milano, non è fondata la domanda di ingiustificato arricchimento che l'appellante ha proposto, in via subordinata, nei confronti di: per un verso, la clausola dichiarata nulla dal Tribunale con la quale il venditore si riservava la quota di comproprietà dei locali adibiti a portineria e dell'ex alloggio del portiere era stata inserita dalle parti ad esclusivo beneficio del venditore, in assenza di una corrispondente riduzione del prezzo della vendita; per altro verso, la contestata attribuzione patrimoniale in favore dell'acquirente aveva una specifica base normativa nella disciplina dei beni condominiali che impedisce il mantenimento del diritto di comproprietà su di essi da parte di colui che non è più



condòmino per effetto della vendita dell'appartamento di sua esclusiva proprietà.

Infine, osserva la Corte d'appello, sono fondate le censure dell'appellante incidentale in quanto l'obbligo del venditore di consegnare al compratore il certificato di collaudo finale delle opere (documento indispensabile, tra l'altro, ai fini dell'alienazione dell'immobile a terzi) era previsto dall'art. 8 del contratto di compravendita.

3. Per la cassazione della sentenza d'appello, Marco ha proposto ricorso, affidato a sei motivi.

Il Condominio di Via Melloni 23 ha resistito con controricorso.

Roberta Perduca ha resistito con controricorso.

I condòmini hanno resistito con controricorso, preceduto di istanza di rimessione in termini, nel quale è stato svolto ricorso incidentale condizionato sulla base di un motivo, al quale il ricorrente principale ha resistito con controricorso.

Gli altri condòmini intimati non hanno svolto difese.

Il Pubblico ministero ha depositato le sue conclusioni scritte e ha chiesto il rigetto del ricorso principale e l'accoglimento del ricorso incidentale condizionato.

In prossimità della pubblica udienza le parti costituite, eccetto Roberta , depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

I. Sono inammissibili i documenti prodotti dal ricorrente in data 15/09/2025, insieme alla memoria ex art. 378 c.p.c., sia perché non rientrano tra quelli consentiti dall'art. 372 c.p.c., sia perché comunque non è stato osservato il termine di quindici giorni prima dell'udienza stabilito nel secondo comma della medesima disposizione.



II. Al contrario di quanto eccepiscono i controricorrenti, il ricorso non improcedibile né per violazione dell'art. 369 comma 1 c.p.c., né per violazione della disposizione di cui al secondo comma n. 2 della stessa norma: infatti, il ricorrente ha depositato, nel termine di venti giorni dall'ultima notificazione alle parti intimare, l'originale del ricorso per cassazione, e anche la copia autentica della sentenza con la relazione di notificazione a mezzo PEC.

Priva di pregio è l'eccezione, proposta dai controricorrenti Pra nella memoria da ultimo depositata, di improcedibilità del ricorso per cassazione per la provenienza dell'attestazione di conformità della sentenza d'appello impugnata da parte dell'avvocato Ludovico , difensore dell'attore nel giudizio di appello, anziché da parte dei difensori (avvocati Pasquale Marsco e Giuseppe) nominati per il giudizio di cassazione.

Il ricorrente, infatti, ha depositato due copie della sentenza d'appello: una certificata dal difensore nominato per il giudizio di appello, un'altra certificata dal difensore nominato per il giudizio di cassazione.

III. Sempre in via preliminare, come documentato dall'istanza di rimessione in termini dei ricorrenti incidentali, non è improcedibile, ai sensi dell'art. 369 comma 1 c.p.c., il controricorso con ricorso incidentale dei condòmini Pria, consegnato in data 19/12/2019 all'ufficiale giudiziario per la notifica ad alcuni condòmini, e depositato in cancelleria il 27/01/2020, poiché negli atti processuali vi è l'attestazione del capo dell'ufficio UNEP secondo cui: *"Come da controllo effettuato sul sistema GSU dell'Unep l'atto risulta disponibile dal 16/01/2020"*.

1. Venendo adesso all'esame delle censure rivolte dalle parti alla sentenza d'appello, con il primo motivo di ricorso principale, con riferimento alla mancata ammissione delle istanze istruttorie, è



denunciato l'omesso esame circa un fatto decisivo ex art. 360 comma 1 n. 5, c.p.c., e la violazione degli artt. 112, 115, 187, 210 c.p.c.

Il ricorrente sostiene che la il giudice d'appello, con motivazione perplessa e di mero stile, avrebbe errato nel non accogliere il motivo di appello con il quale Ci faceva valere il vizio di motivazione della sentenza del Tribunale, nella parte in cui non erano stati ammessi la prova per testi e l'ordine di acquisizione di documentazione ex art. 210 c.p.c. al fine di provare l'esistenza della delibera assembleare (risalente agli anni '80), assunta dai condòmini all'unanimità, con la quale era stata decisa l'abolizione del servizio di portierato e di dare in locazione la portineria e l'alloggio del portiere, quale fatto storico decisivo, discusso tra le parti nel corso del giudizio, acquisito in causa con valenza di prova per effetto delle dichiarazioni confessorie dei convenuti Pa e del Condominio.

2. Con il secondo motivo, con riferimento al regime ordinario o condominiale della comunione sull'immobile e alle relative conseguenze, è dedotta la violazione o falsa applicazione degli artt. 1100, 1102, 1111, 1117, 1118, 1136 e 1138 c.c.

In primo luogo, si rappresenta che la sentenza impugnata avrebbe erroneamente desunto la natura condominiale dell'ex alloggio del portiere dal regolamento di condominio, attribuendo a quest'ultimo natura contrattuale, senza avere prima accertato (appunto) l'effettiva natura contrattuale del regolamento, e la sua conseguente vincolatività nei confronti dell'intera platea dei condòmini.

In secondo luogo, si critica la statuizione in base alla quale la natura condominiale del bene non può variare per effetto di un "mero cambio di destinazione d'uso del locale portineria".



Il ricorrente afferma di non avere dedotto che vi era stato un cambiamento di "fatto" della destinazione d'uso dell'alloggio del portiere, ma che vi era la prova di una delibera dell'assemblea, presa all'unanimità, che aveva stabilito di concedere in locazione l'immobile e che questa era stata la ragione del cambiamento dell'utilizzo del locale.

In terzo luogo, è censurata l'affermazione della Corte di merito secondo cui sarebbe "necessaria una delibera unanime dei [...] condòmini, che ponga nel nulla la precedente disposizione regolamentare vincolante"; infatti, argomenta il ricorrente, non risulta che vi fosse una "disposizione regolamentare vincolante" del tipo del regolamento contrattuale; non è richiesta l'unanimità ma solo la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c. per la decisione di soppressione del servizio di portierato condominiale, decisione che determina *ipso facto* l'estinzione del vincolo di destinazione pertinenziale a carico delle parti comuni utilizzate per la portineria. Conclusione, questa, che varrebbe anche nel caso di esistenza di regolamento condominiale; è provato (alla luce delle dichiarazioni confessorie dei convenuti) che vi è stata una decisione condominiale unanime che "ha del tutto legittimamente deliberato di concedere in locazione l'immobile, senza che peraltro consti il parere contrario di alcuno dei condòmini".

Nel solco della costante giurisprudenza, dunque, la soluzione del caso concreto sarebbe così articolata: l'assemblea condominiale che delibera a maggioranza – non essendo necessaria l'unanimità – può sciogliere il vincolo di pertinenzialità dei locali usati come portineria del condominio; lo scioglimento del vincolo consegue sia ad espressa delibera di abolizione del servizio di portierato sia alla delibera di dare il bene in locazione, visto che questa seconda soluzione presuppone ontologicamente e logicamente la prima; nella specie, è pacifico che



l'assemblea ha deliberato – all'unanimità e perlomeno dagli anni '80 – l'abolizione del servizio di portierato, direttamente ovvero indirettamente, ed è altrettanto pacifico e non contestato che essa ha deciso di locare a terzi l'ex alloggio del portiere; da tale decisione è scaturito, a partire almeno dagli anni '80, il venir meno della destinazione pertinenziale del detto immobile all'uso collettivistico previsto dall'art. 1117 n. 2 c.c.; al regime di comunione condominiale ex art. 1117 c.c. si è così sostituito quello di comunione ordinaria ex art. 1100 c.c. tra i medesimi comproprietari/condòmini; dal venire meno del regime di comunione condominiale e dal conseguente applicarsi del regime della comunione ordinaria deriva il pieno e legittimo diritto dell'attore di vendere la propria quota di comproprietà sui locali in questione separatamente dalla vendita del bene principale. Più specificamente, rimarca, la decisione di mettere a reddito il bene concedendolo in locazione presuppone l'intervenuto scioglimento della sua destinazione pertinenziale e non costituisce un uso "equivalente", tant'è vero che l'art. 1117 c.c., tra i beni soggetti al regime condominiale, non include eventuali locali destinati a scopi reddituali a vantaggio dei condòmini.

L'esito del ragionamento è che è viziata anche la statuizione di nullità della clausola del contratto di compravendita del 12/12/2006 che riserva *pro quota* al venditore la proprietà dei locali ex portineria per i quali, trattandosi di beni in comunione ordinaria (art. 1100 c.c.) e non di beni condominiali, non opera il principio *accessorium sequitur principale*.

Sicché, conclude il ricorrente, al titolare della quota comune ordinaria sull'ex alloggio del portiere spettano anche i frutti sul bene comune, come indica l'art. 1101 c.c.

3. Con il terzo motivo, con riferimento alla domanda subordinata di liquidazione di un indennizzo, è prospettata la violazione o falsa



applicazione degli artt. 1418 e 1419 c.c. in relazione alla dichiarata nullità della clausola di riserva della proprietà e al trasferimento alla compratrice del bene riservato.

La sentenza sarebbe errata, anzitutto, perché, nel dichiarare la nullità parziale del contratto di compravendita, con riferimento alla clausola con la quale il venditore si riservava la proprietà dell'ex alloggio del portiere, al fine di ristabilire il corretto sinallagma contrattuale, ha omesso di riconoscere il diritto del venditore di ricevere un compenso ulteriore.

Inoltre, argomenta il ricorrente, come affermato dalla giurisprudenza di legittimità e dalla dottrina, il trasferimento *ex lege* della proprietà del detto locale, quale conseguenza della declaratoria di nullità della clausola che ne riservava la proprietà al venditore, dà luogo ad un arricchimento senza giusta causa dell'acquirente e, quindi, comporta il diritto dell'alienante al corrispettivo di tale trasferimento.

A giudizio del ricorrente non è corretta l'affermazione della Corte d'appello secondo cui la clausola nulla sarebbe stata inserita nel contratto a favore della parte – il venditore – che assume esserne stata danneggiata.

In realtà, la riserva di proprietà era stata inserita in contratto nell'interesse della compratrice (): per il venditore (), infatti, era del tutto indifferente ricevere la somma di euro 27.360 (pari al valore della quota [152 millesimi] dell'ex alloggio del portiere di spettanza di) dalla compratrice (), nell'ambito della vendita dell'appartamento, o dalla condòmina , con la quale il condominio aveva stipulato un preliminare di vendita del bene in questione al prezzo di euro 180.000.



4. Con il quarto motivo, sempre con riferimento al rigetto della domanda subordinata proposta nei confronti di , è denunciata la violazione degli artt. 1338 c.c., 112 e 183 c.p.c., per l'omessa pronuncia sulla domanda di condanna della convenuta ex 1338 c.c.

Sarebbe altresì viziata la sentenza nella parte in cui dichiara inammissibile, per tardività della domanda, il motivo di appello con cui si deduceva l'omessa pronuncia, da parte del Tribunale, sulla domanda subordinata di condanna di ex art. 1338 c.c.

Il ricorrente afferma che la domanda subordinata, riformulata nella prima memoria ex art. 183 comma 6 c.p.c., era senz'altro ammissibile dovendo essere qualificata come una semplice *emendatio libelli* che, come ha chiarito la Cassazione, può essere proposta nella prima memoria.

5. Con il quinto motivo, in merito all'accoglimento della domanda riconvenzionale di Perduca, si fa valere la violazione o falsa applicazione dell'art. 132 comma 4 c.p.c. e dell'art. 6 d.P.R. n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia).

Sarebbe errata e priva di motivazione la statuizione della sentenza secondo cui la mancanza del certificato di collaudo delle opere eseguite (nella specie, si trattava di interventi di manutenzione ordinaria eseguiti, nel 2003/2004, sulla base di una D.I.A.) condizionerebbe la possibilità di alienare il bene a terzi.

6. Con il sesto motivo si lamenta la violazione degli artt. 88, 91, 92 c.p.c.: la sentenza sarebbe errata perché, in sintesi, ha confermato la condanna dell'attore al pagamento delle spese del giudizio di primo grado per un importo esorbitante, pari a euro 22.000, e lo ha altresì condannato alle spese del gravame, per un ammontare di euro 40.000, anch'esso eccessivo.

Si assume infine che il giudice d'appello non avrebbe valutato, anche ai fini della compensazione delle spese del giudizio, la



violazione dei doveri di lealtà e probità sanciti dall'art. 88 c.p.c., da parte dei convenuti P i cui atti difensivi, secondo la prospettazione del ricorrente, sarebbero *"gratuitamente offensivi e persino lesivi della dignità personale e professionale dell'esponente"*.

7. Con l'unico motivo di ricorso incidentale condizionato, i condòmini P deducono la violazione degli artt. 112, 276 c.p.c., e imputano alla Corte d'appello di aver ritenuto assorbita la questione della sussistenza o meno del diritto di di domandare la divisione dell'ex alloggio del portiere, e la violazione degli artt. 948, 1111, 2697 c.c., per non aver la Corte di Milano accertato che l'attore non aveva assolto all'onere di provare il proprio diritto di comproprietà sullo stesso bene.

I ricorrenti incidentali, per l'ipotesi di accoglimento del secondo motivo di ricorso principale, ripropongono l'eccezione, che il giudice d'appello non ha esaminato ritenendola assorbita, secondo cui, una volta esclusa la condominialità dell'ex locale portineria, che dunque cadeva nel regime di comunione ordinaria, spettava all'attore, il quale si è sottratto al relativo onere probatorio, dimostrare di essere (con)titolare del medesimo bene, il che, in effetti, aggiungono i ricorrenti incidentali, non era avvenuto dato che il contratto di acquisto del 2003 di non riportava né la quota di comproprietà né gli estremi catastali completi del locale portineria.

8. Si esamina per primo il ricorso principale di , il cui secondo motivo, articolato in più di un rilievo critico, è fondato, con conseguente assorbimento degli altri motivi.

8.1. La giurisprudenza di questa Corte (vedi Cass. n. 20145 del 2022) ha recentemente evidenziato che, per stabilire se un'unità immobiliare è comune, ai sensi dell'art. 1117 n. 2 c.c., perché destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito deve accertare



se, all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto, dovendosi altrimenti escludere la proprietà comune dei condòmini su di essa (Cass. Sez. 2, 14/06/2017, n. 14796; del Cass. Sez. 2, 07/05/2010, n. 11195; Cass. Sez. 2, 25/03/2005, n. 6474; Cass. Sez. 2, 26/11/1998, n. 11996; Cass. Sez. 2, 23/08/1986, n. 5154). Invero, a differenza delle cose necessarie all'uso comune, contemplate nel n. 1 dell'articolo 1117, i locali dell'edificio contemplati dall'art. 1117 n. 2 raffigurano beni ontologicamente suscettibili di utilizzazioni diverse, anche autonome: per diventare beni comuni, essi abbisognano di una specifica destinazione al servizio in comune. Ciò significa che, in difetto di espressa disciplina negoziale, affinché un locale sito nell'edificio – che, per la sua collocazione, può essere adibito ad alloggio del portiere, oppure utilizzato come qualsiasi unità abitativa – diventi una parte comune ai sensi dell'art. 1117 n. 2 cit., occorre che, all'atto della costituzione del condominio, al detto locale sia di fatto assegnata la specifica destinazione al servizio comune. Mancando una apposita convenzione, espressione di autonomia privata, accertare se, al momento della costituzione del condominio, il locale sia o no destinato al servizio comune, nella specie di alloggio del portiere, raffigura un giudizio di fatto, riguardante le concrete vicende dell'utilizzo dell'unità immobiliare. È stato chiarito, dalla stessa giurisprudenza, che, una volta insorta la comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art 1117 c.c., i successivi atti di acquisto di proprietà esclusiva comprendono la stessa "pro quota", senza bisogno di specifica indicazione, mentre nessuno dei singoli condòmini può validamente disporre della loro proprietà. Nell'ipotesi in cui una parte dell'immobile, quale l'alloggio del portiere, oggetto di



proprietà comune al momento della nascita del condominio, non sia più destinata a uso condominiale, si applica ad essa la disciplina della comunione in generale, occorrendo comunque il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione (in termini, Cass. Sez. 3, 29/06/1979, n. 3690).

In precedenti pronunce la S.C. (Sez. 2, Sentenza n. 14796 del 14/06/2017, Rv. 644483 – 01, cit.) aveva ritenuto che la contestuale messa in vendita, insieme con le altre unità immobiliari, del locale originariamente adibito, da parte dell'ente pubblico proprietario dell'intero stabile, ad alloggio del portiere, ne avesse determinato la sottrazione alla sua destinazione al servizio della cosa comune.

A corollario di questi concetti giuridici, la Corte ha enunciato il principio di diritto secondo cui, allorché l'alloggio del portiere non sia più destinato ad uso condominiale, si applica ad esso la disciplina della comunione in generale, con la conseguenza che i partecipanti a siffatta comunione devono contribuire alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento del bene (Sez. 6 – 2, Ordinanza n. 35957 del 22/11/2021, Rv. 663217 – 01).

8.2. Delineata, in breve, la cornice giurisprudenziale della questione all'attenzione del Collegio, è più agevole rispondere, rilevandone la fondatezza, alle censure contenute nel complesso motivo.

Nella specie, occorre confrontarsi con due dati pacifici: primo, l'originaria natura condominiale dell'alloggio del portiere che, afferma la Corte d'appello, era sancita dal regolamento (di natura contrattuale) e trovava conferma nei successivi atti di provenienza; secondo, il fatto che per lo stesso immobile - in passato e molto prima che l'attore acquistasse il proprio appartamento (pare dagli anni '80 o '90) - tale destinazione era venuta meno in quanto i



condòmini avevano deliberato di dare in locazione l'immobile, prima ad alcuni soltanto dei partecipanti e, successivamente, a terzi.

Per il giudice territoriale, la nuova destinazione del bene, decisa dai condòmini, non sarebbe sufficiente a fargli perdere la natura di parte comune dell'edificio ex art. 1117 numero 2 c.c., e non ne determinerebbe la "automatica retrocessione" a bene soggetto al regime di comunione ordinaria, essendo a tal fine necessaria una delibera condominiale, presa all'unanimità, che ponga nel nulla la precedente destinazione regolamentare vincolante; delibera la cui esistenza, osserva la sentenza, non è stata dimostrata dall'attore, sul quale incombeva l'onere probatorio.

L'asserzione della Corte di merito non è persuasiva: in realtà, le parti comuni, quali i locali per i servizi in comune, come la portineria, che sono beni condominiali non perché essenziali per l'esistenza delle proprietà esclusive (cosiddetta condominialità necessaria), ma semplicemente perché funzionali all'uso e al godimento delle singole unità (cosiddetta condominialità funzionale) sono suscettibili di uscire dal perimetro delle parti comuni delimitato dall'art. 1117 c.c., nel senso che possono perdere la natura di beni condominiali nell'ipotesi in cui la loro destinazione all'uso e al godimento delle proprietà individuali venga meno, anche per effetto della pratica costante e dell'uso ultimo voluto e realizzato dai partecipanti al condominio, il cui accertamento è rimesso al giudice di merito (sull'argomento, vedi Sez. 2, Sentenza n. 18038 del 28/08/2020, Rv. 658947 - 03).

Questi, sinteticamente, i punti fermi: primo, si distinguono cose "necessarie all'uso comune" e cose "destinate all'uso comune" (ex art. 1117 n. 2 c.c.), dovendosi prendere in considerazione la destinazione, espressa o di fatto, impressa alla cosa al momento della costituzione del condominio; secondo, la destinazione all'uso comune può cessare: per contratto (si pensi, ad esempio, alla vendita o, come



accade nel presente giudizio, alla locazione a terzi); per delibera di modificazione della destinazione d'uso della parte comune che, per soddisfare esigenze di interesse condominiale, ne imprima un'altra in sostituzione, a norma dell'art. 1117 ter c.c.; quale effetto della soppressione del servizio condominiale che, se previsto dal regolamento di condominio, necessita della maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio); per volontà univoca, anche tacita, dei condòmini, che si estrinsechi attraverso la pratica costante e l'uso concreto impresso alla parte comune; terzo, cessata la destinazione del bene all'uso comune, trova applicazione la disciplina della comunione ordinaria (compresi gli artt. 1103 e 1111 c.c.) e la cosa (o la quota di essa) in comunione ordinaria circola liberamente e non è più governata dal principio *accessorium sequitur principale*.

In altre parole, la cessazione della destinazione di alcuni locali del condominio ad alloggio del portiere – che, ben inteso, è cosa diversa dalla decisione di soppressione del servizio di portineria, per la quale occorre una delibera dell'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c., agli effetti dell'art. 1138 comma 3 c.c. – che, per quanto si è osservato in precedenza, è il fatto costitutivo, cioè il fondamento della condominialità del bene, può anche desumersi dalla volontà univoca, persino tacita, dei condòmini, e dall'uso concreto e costante che della stessa cosa è stato fatto.

8.3. In ultima analisi, spetta al giudice di rinvio, previa cassazione sul punto della sentenza d'appello, sottoporre a nuovo esame i fatti di causa attenendosi al principio per il quale, nell'ipotesi in cui le parti comuni dell'edificio condominiale, indicate nell'art. 1117 n. 2 c.c., come i locali di portineria, non siano più destinate ad uso condominiale, per esse trova applicazione la disciplina della



comunione ordinaria ex artt. 1100 e segg. c.c., sicché è consentito a ciascuno dei partecipanti al condominio domandare lo scioglimento della comunione ex art. 1111 c.c. E questo accade perché il venimento del carattere della condominialità di tale categoria di "parte comune dell'edificio" non richiede necessariamente una decisione dell'assemblea, ma può derivare dalla perdita di fatto della sua destinazione, per effetto della pratica concreta e costante e dell'uso voluto e attuato dai condòmini.

9. L'unico motivo di ricorso incidentale condizionato di Pra è inammissibile per la seguente ragione.

Non è convincente l'eccezione di , proposta nel controricorso a ricorso incidentale, di difetto di legittimazione dei ricorrenti incidentali, i quali, è questa la tesi di , essendo, in via di ipotesi, al pari di quest'ultimo, estranei al bene controverso per avere acquistato le rispettive proprietà individuali in epoca successiva a quando l'alloggio del portiere aveva perso la natura di parte comune ex art. 1117 c.c., non avrebbero titolo né interesse per resistere alla domanda di scioglimento della comunione.

Prospettazione, questa, che, come correttamente rileva il Procuratore generale in memoria, non soltanto pecca di genericità, in mancanza della puntuale indicazione della data in cui i ricorrenti incidentali sono divenuti condòmini, ma è anche priva di fondamento poiché questi ultimi, quali convenuti nel giudizio di scioglimento della comunione sull'ex alloggio del portiere, hanno senz'altro interesse a far rilevare che l'attore non ha diritto alla divisione e l'infondatezza della domanda proposta nei loro confronti, come previsto dall'art. 785 c.p.c., che riconosce la possibilità di contestazioni sul diritto alla divisione.

Detto questo, il motivo è (comunque) inammissibile in ragione del fatto che il ricorso incidentale, anche se qualificato come



condizionato, deve esser giustificato dalla soccombenza, cosicché è inammissibile il ricorso (ed il caso di specie) della parte che sia rimasta completamente vittoriosa nel giudizio di appello, proposto al solo scopo di (ri)sollevare questioni che non sono state decise dal giudice di merito perché assorbite dall'accoglimento di altra tesi, avente carattere preliminare, salva la facoltà di riproporle dinanzi al giudice di rinvio in caso di annullamento della sentenza (Cass. n. 29662/2023).

Il giudice di rinvio, pertanto, dovrà dare una risposta all'eccezione dei convenuti secondo cui, avendo le parti del giudizio acquistato le rispettive proprietà individuali quando l'ex locale portineria era da tempo retrocesso a bene in comunione ordinaria, per aver perso l'originaria destinazione condominiale, nessuna di esse – né l'attore né i convenuti – avrebbe acquistato *pro quota* la proprietà del suddetto locale, non risultando tale acquisto dai rispettivi titoli, e dovendosi quindi ritenere che il bene fosse rimasto nella (con)titolarietà dei danti causa dei contendenti.

10. In conclusione, accolto il secondo motivo di ricorso principale, assorbiti gli altri, dichiarato inammissibile il ricorso incidentale condizionato, la sentenza è cassata in relazione al motivo accolto del ricorso principale, con rinvio al giudice *a quo*, anche per la liquidazione delle spese di questo giudizio di legittimità.

11. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti incidentali, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso incidentale a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13, se dovuto.



P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso principale, dichiara assorbiti gli altri motivi; dichiara inammissibile il ricorso incidentale condizionato, cassa la sentenza impugnata in relazione al secondo motivo di ricorso principale, e rinvia alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti incidentali, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso incidentale a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, in data 25 settembre 2025.

Il Consigliere est.

Riccardo Guida

La Presidente

Milena Falaschi

