

Gaetano Petrelli

---

**CONDominio NEGLI EDIFICI,  
«USI ESCLUSIVI» E «USI  
INDIVIDUALI»**

---

Estratto

## CONDOMINIO NEGLI EDIFICI, «USI ESCLUSIVI» e «USI INDIVIDUALI»

SOMMARIO: 1. Premessa. — 2. La recente giurisprudenza in tema di usi esclusivi: notazioni critiche. — 3. Riparto delle facoltà di godimento tra i condomini in deroga all'art. 1102 c.c. o attribuzione dell'uso individuale ad alcuni condomini solamente. — 4. Residue facoltà di godimento in capo agli altri condomini. Dall'uso «esclusivo» all'uso «individuale». — 5. Attribuzione di uso individuale in forma di diritto personale di godimento. — 6. Attribuzione di uso individuale in forma di servitù prediale perpetua. — 7. Interpretazione dei titoli di provenienza e qualificazione dei diritti di uso individuale precedentemente attribuiti. — 8. Alcuni ulteriori profili di disciplina dell'uso individuale. — 9. Conclusioni.

1. *Premessa.* — Si parla di «usi esclusivi», con particolare riferimento alla realtà dei condominii negli edifici, per individuare le fattispecie nelle quali porzioni di enti comuni condominiali — soprattutto aree scoperte di pertinenza dei suddetti edifici — vengono attribuite in godimento individuale (tendenzialmente senza limiti di durata) ai condomini, o ad alcuni di essi; con l'intento pratico di «collegare» detto godimento alla titolarità del diritto di proprietà di specifiche unità immobiliari. In modo, quindi, da instaurare un rapporto di «pertinenzialità» dell'uso esclusivo rispetto all'unità immobiliare a cui accede: rendendolo per un verso trasferibile unitamente alla proprietà di essa, e per altro verso opponibile ai proprietari delle altre unità immobiliari in condominio, e ai loro aventi causa. In tale accezione, l'espressione «uso esclusivo perpetuo» è entrata nella prassi contrattuale a partire, più o meno, dagli anni '60 del secolo scorso, e ha avuto fortuna: essa si ritrova

frequentemente sia nei regolamenti di condominio, sia negli atti che hanno dato origine ai condominii (normalmente, si tratta del primo atto di vendita di unità immobiliari da parte del costruttore), sia nei successivi atti di rivendita delle singole unità. Le ragioni di tale prassi sono di varia natura: si è spesso preferito attribuire determinate porzioni di aree scoperte in uso, anziché in diritto di proprietà, sia per evitare il frazionamento catastale delle aree comuni, sia per mantenere il regime di comunione del relativo diritto di proprietà, magari al fine di consentire un certo controllo dei relativi utilizzi da parte dell'assemblea dei condomini e dell'amministratore.

La tecnica negoziale impiegata al riguardo è per lo più estremamente laconica: negli atti notarili si parla generalmente di unità immobiliari vendute «con l'uso esclusivo» di determinate aree; ovvero si statuisce che all'unità principale «spetta» l'uso esclusivo suddetto. Senza, quindi, ulteriormente qualificare i suddetti usi, né tantomeno regolamentarli o chiarirne i singoli profili di disciplina <sup>1</sup>.

216

Va detto che la suddescritta prassi è ultimamente recessiva, per varie ragioni: non ultima l'introduzione, nel 2010, della disciplina della c.d. conformità catastale (art. 29, comma 1-*bis*, della legge n. 52/1985): la quale richiede, a pena di nullità dell'atto autentico, un penetrante controllo della conformità oggettiva di quanto costituisce oggetto dell'atto — ivi incluse le pertinenze delle unità immobiliari — con i dati catastali e le planimetrie <sup>2</sup>. Anche le incertezze qualificatorie degli usi in esame hanno indubbiamente giocato un ruolo nel ridimensionarne l'utilizzo. La tematica conserva però una notevole rilevanza pratica, stante il gran numero di usi esclusivi costituiti in passato, e l'esigenza di prendere posizione sul relativo regime giuridico all'atto della negoziazione delle unità immobiliari cui essi accedono: spesso, il valore economico delle unità immobiliari in condominio dipende in misura rilevante dalla disponibilità di giardini, cortili, posti auto assegnati, per l'appunto, in uso e non in proprietà (ma considerati dagli assegnatari, e dai loro aventi causa, come una sorta di «quasi proprietà» che gli stessi ritengono di aver

<sup>1</sup> Per una proposta di formulazione delle clausole relative agli usi «esclusivi», cfr. PETRELLI-PLATANIA, *Formulario notarile commentato*, II, 1, Milano 2018, p. 370 ss.

<sup>2</sup> Cfr. in argomento PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, Milano 2010, p. 37 ss.; TRAPANI, *Conformità catastale e posti auto a raso accatastati in categoria C/6*, in *Studi e materiali*, 2012, 1, p. 322; RIZZI, *I posti auto condominiali e la disciplina in tema di conformità catastale*, in *Notariato*, 2019, p. 7; Trib. Trieste 19 aprile 2012, in *Riv. not.*, 2013, p. 1195.

## CONDominio NEGLI EDIFICI

diritto a «monetizzare», alienando verso corrispettivo tali aree unitamente alle unità principali). D'altra parte, dal regime di comproprietà delle aree trae origine anche il diritto degli altri condomini a decidere — in una misura che è necessario definire — sui limiti del relativo utilizzo da parte degli utenti, e sulle residue facoltà spettanti ai condomini non assegnatari. Una dialettica — quella tra l'interesse individuale dell'usuuario e l'interesse condominiale <sup>3</sup> — che è alla radice del contenzioso giurisprudenziale, e che deve essere adeguatamente tenuta in considerazione da parte degli operatori giuridici.

L'inquadramento giuridico dei c.d. usi esclusivi in ambito condominiale è peraltro, da sempre, questione problematica, che non ha attirato l'attenzione della dottrina se non di recente <sup>4</sup>. Anche la giurisprudenza,

<sup>3</sup> Cfr. SCALETTARIS, *L'assemblea condominiale e la disciplina dell'uso della cosa comune (nota a Cass. 4 dicembre 2013, n. 27233)*, in *Giur. it.*, 2014, p. 1869; BOTTONI, *La limitazione all'uso dei beni comuni tra poteri assembleari e strumenti negoziali (nota a Cass. 27 maggio 2016, n. 11034)*, in *Giur. it.*, 2016, p. 2584; AMAGLIANI, *La riforma del condominio negli edifici ed il rilievo delle destinazioni d'uso*, in *Rass. dir. civ.*, 2015, p. 1111; SCARPA, *Interesse collettivo condominiale ed interessi individuali nell'uso e nella gestione delle parti comuni*, in *Immobili & proprietà*, 2017, p. 360.

<sup>4</sup> Si vedano, al riguardo, BARALIS-CACCAVALE, *Diritti di «uso esclusivo» nell'ambito condominiale*, in *Studi e materiali*, 2003, 2, p. 489; ALCARO, *Appunti in tema di servitù di «uso esclusivo»*, in *Studi e materiali*, 2009, 3, p. 1027; MARMOCCHI, *L'uso delle parti comuni: dal pari uso all'uso esclusivo*, in *Riv. not.*, 2008, p. 91; ANNUNZIATA, *Uso anormale del muro perimetrale e tutela del condominio (nota a Cass. 19 dicembre 2007, n. 26796)*, in *Nuova giur. civ.*, 2008, I, p. 808; MANASSERO, *L'apposizione delle canne fumarie sulla facciata degli stabili in condominio*, in *Immobili & proprietà*, 2014, p. 567; CELESTE, *Destinazione comune del cavedio e utilizzo del singolo partecipante*, in *Immobili & proprietà*, 2015, p. 87; SCRIPPELLITI, *La lenta evoluzione dei principi in tema di uso individuale delle parti comuni dell'edificio (nota a Cass. 30 marzo 2016, n. 6154)*, in *Giur. it.*, 2016, p. 1323; RE, *Il cortile comune e l'assegnazione dei posti auto*, in *Immobili & proprietà*, 2016, p. 151; CELESTE, *L'uso esclusivo delle porzioni comuni del fabbricato tra (inconsapevoli) atti di tolleranza e (impreviste) pretese di usucapione*, in *Immobili & proprietà*, 2016, p. 145; TORRONI, *Uso esclusivo e perpetuo: maneggiare con cautela*, in *Federnotizie*, 31 ottobre 2017; BERTANI, *Diritto di uso esclusivo su una porzione comune condominiale. Inquadramento quale riparto pattizio delle facoltà di godimento delle parti comuni (nota a Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301)*, in *Riv. not.*, 2018, p. 1195; BERTANI, *Alle Sezioni unite la decisione circa l'esatta natura giuridica dell'uso esclusivo sulle parti comuni condominiali (nota a Cass. 2 dicembre 2019, n. 31420)*, in *Riv. not.*, 2020, p. 288; CHIARELLA, *Rimessa alle Sezioni Unite la qualificazione giuridica del c.d. diritto d'uso esclusivo (nota a Cass. 2 dicembre 2019, n. 31420)*, in *Giur. it.*, 2020, p. 790; FRANCO, *Il diritto di uso esclusivo condominiale tra categorie e interessi*, in *Persona e mercato*, 2020, 3, p. 245; TRIOLA, *Il c.d. diritto di uso esclusivo di parti comuni*, in *Corriere giur.*, 2020, p. 504; MONEGAT, *Non è conforme a diritto la previsione dell'uso esclusivo, a favore di un condomino, su una porzione di bene destinato ad uso comune quale, ad esempio, il cortile (nota a Cass. S.U. 17 dicembre 2020, n. 28972)*, in *Immobili & proprietà*, 2021, p. 119; FRANCO, *L'uso esclusivo di un bene condominiale non rientra nel novero dei diritti reali*, in *Guida al diritto*, 2021, 2, p. 90; TRIOLA, *Gli effetti della nullità della costituzione di un diritto di uso esclusivo su parti comuni dell'edificio condominiale*, in *Giustizia civile.com*, 12 marzo 2021; CALVO, *Comunione e uso esclusivo tra autonomia e tipicità*, in *Giur. it.*, 2021, p.

pur avendo avuto diverse occasioni di pronunciarsi al riguardo, solo da poco si è occupata *funditus* del problema qualificatorio, a partire da una pregevole sentenza della Corte di Cassazione del 2017<sup>5</sup>, cui hanno aderito successive pronunce<sup>6</sup>. Tale indirizzo giurisprudenziale è stato, però, di recente sconfessato da una pronuncia delle Sezioni unite<sup>7</sup>: la quale — partendo da una discutibile ricostruzione dell'uso esclusivo come «diritto reale atipico» — ne ha, sostanzialmente, affermato l'inammissibilità — come riflesso dell'invalidità dell'atto che lo abbia costituito in violazione del principio del *numerus clausus* dei diritti reali<sup>8</sup> — e comunque l'intrasferibilità e inopponibilità agli aventi causa dai condomini: ipotizzando un possibile recupero unicamente in via di conversione, *ex art.* 1424 c.c., delle corrispondenti clausole negoziali, con tutte le difficoltà e incertezze che a tale procedimento conseguono<sup>9</sup>.

Al fine di orientarsi nella soluzione della complessa questione, sembra opportuna una breve ricostruzione «storica» dell'itinerario giurisprudenziale, a partire almeno dalla pronuncia n. 24301/2017; per poi esaminare criticamente le diverse ricostruzioni, con l'obiettivo di giungere a un inquadramento rispettoso sia delle coordinate ordinamentali, sia dell'esigenza di un adeguato bilanciamento degli interessi in gioco.

2. *La recente giurisprudenza in tema di usi esclusivi: notazioni critiche.* — Nella concisa motivazione di Cass. n. 24301/2017 si rinven-  
gono alcune considerazioni fondamentali ai fini di un corretto inquadramento della tematica in oggetto. Partendo dalla previsione contenuta nell'art. 1117 c.c. — la quale consente al titolo di derogare alle norme che qualificano alcune porzioni dell'edificio condominiale come comuni — la

557; ID., *Usa condominiale esclusivo e sostituzione della clausola di perpetuità*, in *Nuove leggi civ.*, 2021, p. 59; GALLELLI, *diritto reale d'uso esclusivo su una parte comune dell'edificio*, in *Notariato*, 2021, p. 201.

<sup>5</sup> Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301, in *Riv. not.*, 2018, p. 1195.

<sup>6</sup> Cass. 10 ottobre 2018, n. 24958, in *Foro it.*, 2019, I, c. 248; Cass. 3 settembre 2019, n. 22059, in *Vita not.*, 2019, p. 1413.

<sup>7</sup> Cass. S.U. 17 dicembre 2020, n. 28972.

<sup>8</sup> Le Sezioni unite hanno statuito il seguente principio di diritto: «*La pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. «diritto reale di uso esclusivo» su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art. 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del numerus clausus dei diritti reali e della tipicità di essi.*».

<sup>9</sup> Per tale impostazione, anteriormente alla sentenza delle Sezioni unite, v. TRIOLA, *Il c.d. diritto di uso esclusivo di parti comuni*, cit., p. 509.

Corte, argomentando *a fortiori*, ha ritenuto che il titolo possa derogare anche al regime del godimento delle suddette parti comuni, regolato principalmente dall'art. 1102 c.c. Sicuri indici di tale possibilità per l'autonomia privata sono stati rinvenuti negli artt. 1126 e 1122 c.c., che per l'appunto menzionano usi «esclusivi» o «individuali» in ambito condominiale. Si tratta, quindi, di una vera e propria «regolamentazione condominiale» del godimento delle parti comuni, o di alcune di esse, dalla quale discende l'inerenza degli usi esclusivi alle unità immobiliari principali a cui le aree accedono, e conseguentemente la soggezione anche degli aventi causa dei condomini non assegnatari al rispetto degli usi così attribuiti; come pure la relativa trasferibilità dal lato attivo, unitamente alla proprietà delle unità principali. In nessun punto della sentenza n. 24301/2017 si fa quindi cenno a un presunto «diritto reale di uso esclusivo», che invece l'adunanza plenaria, fraintendendo e quindi contestando il pregresso orientamento giurisprudenziale, pone al centro della propria disamina.

Alla radice del fraintendimento stanno probabilmente alcuni discutibili passaggi della successiva ordinanza di rimessione alle Sezioni unite <sup>10</sup>: *in primis*, il riferimento a un ipotetico «diritto reale di creazione pretoria», menzionato nella motivazione di tale ordinanza come oggetto di una ricostruzione dottrinale, di cui non si stenta a individuare la paternità <sup>11</sup>. Ma in tale fonte dottrinale si parlava solo incidentalmente di «diritto reale di uso» a proposito di una fattispecie ben diversa, quella dei c.d. parcheggi-ponte, ove è stata effettivamente la giurisprudenza a «inventare» l'esistenza di un diritto reale di uso sulla base della disciplina speciale dettata dalla legge n. 765 del 1967: una fattispecie normativa, perciò, radicalmente diversa rispetto a quella degli usi esclusivi condominiali, anche quando essi abbiano ad oggetto aree a parcheggio.

Sempre nell'ordinanza di rimessione, si rinviene un ulteriore inesperto richiamo alla succitata autorevole fonte dottrinale, nella parte in cui si evidenzia come il godimento concreti una «facoltà intrinseca al diritto di comunione», mettendo in dubbio la legittimità dell'attribuzione di usi esclusivi — per violazione del principio di tipicità dei diritti reali — laddove essi finiscano, sostanzialmente, con lo «svuotare» di contenuto il diritto di comproprietà degli altri condomini, privandoli della relativa

<sup>10</sup> Cass. 2 dicembre 2019, n. 31420, in *Giur. it.*, 2020, p. 790, in *Riv. not.*, 2020, p. 281, e in *Riv. giur. edilizia*, 2020, I, p. 83.

<sup>11</sup> BARALIS-CACCAVALE, *Diritti di «uso esclusivo» nell'ambito condominiale*, cit., p. 490.

facoltà di godimento<sup>12</sup>. Da ciò la collocazione al centro dell'analisi della questione circa la natura, reale o personale, del diritto di uso esclusivo: questione che — ritenuta di particolare importanza e decisiva per dirimere la controversia oggetto di giudizio — è stata perciò rimessa alla valutazione delle Sezioni unite.

Dalla motivazione della sentenza n. 28972/2020 si evincono, peraltro, i reali connotati del «fatto» oggetto della vicenda giudiziaria: con l'atto di divisione che aveva dato origine al condominio era stata assegnata a un condividente la proprietà di un negozio, «con l'uso esclusivo della porzione di corte antistante»: l'assegnatario, successivamente, procedeva all'edificazione di una tettoia, con chiusura a pannelli, commettendo un abuso edilizio (poi sanato) ma, soprattutto, violando le prescrizioni degli artt. 1122<sup>13</sup> e 1102 c.c.<sup>14</sup>, che impediscono al condomino di porre in essere opere dannose o comunque lesive del decoro dell'edificio, consentendo le sole «modificazioni» necessarie a consentire il miglior godimento della cosa comune (e che non costituiscano innovazioni, la cui esecuzione è di competenza inderogabile dell'assemblea, ex art. 1120

<sup>12</sup> BARALIS-CACCAVALE, *Diritti di «uso esclusivo» nell'ambito condominiale*, cit., p. 493 ss. (gli autori, peraltro, ammettevano che «la regola per cui il godimento, salvo compressioni, non può che spettare a tutti i comunisti vale per il complesso in sé; invece per alcune parti dell'entità globale comune, specie se di natura accessoria, l'uso esclusivo attribuito a un singolo comunista non viola le regole circa il godimento comune. Grosso modo: come sono lecite le compressioni del godimento di «un» bene comune a danno di alcuni e a favore di un singolo, così per le stesse ragioni, nell'ambito di una entità complessa comune (come il condominio), alcune parti accessorie possono spettare come godimento esclusivo a un solo comunista»). Per un'impostazione più radicale v. invece TRIOLA, *Il c.d. diritto di uso esclusivo di parti comuni*, cit., p. 506, «È evidente che la comproprietà viene svuotata di contenuto ove privata in perpetuo del diritto di godimento, in quanto lo stesso è stato concesso ad uno solo dei partecipanti».

<sup>13</sup> A norma dell'art. 1122, comma 1, c.c., «Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio». La disposizione va coordinata con quelle contenute nell'art. 1117-ter, comma 5, c.c. («Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico»), e nell'art. 1120, ult. comma, c.c. («Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino»).

<sup>14</sup> Ai sensi dell'art. 1102, comma 1, c.c., «Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa».

## CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

c.c. <sup>15</sup>). A un abuso del genere il giudice avrebbe dovuto reagire constatando la violazione dei succitati obblighi di comportamento dell'utente (tenendo conto anche dell'art. 1117-*quater* c.c.), anziché affermare — senza per nulla affrontare in concreto il problema dell'interpretazione del contratto — l'invalidità della pattuizione costitutiva dell'uso esclusivo qualificandolo, come se non vi fossero alternative, quale diritto reale di godimento atipico. Il tutto — altro aspetto singolare, considerati i connotati della vicenda in esame — in una pronuncia a Sezioni unite intervenuta dopo la rinuncia del ricorrente «nell'interesse della legge» <sup>16</sup>.

In ogni modo, le Sezioni unite hanno concentrato l'attenzione sul problema (teorico) dell'ammissibilità o meno di un «diritto reale di uso esclusivo», caratterizzato dall'inerenza a tutte le unità in condominio, dall'opponibilità agli aventi causa dagli altri condomini, dalla genericità del contenuto, e in definitiva dall'atipicità: su tali presupposti, hanno

<sup>15</sup> Come chiarito dalla giurisprudenza, «le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa [e quindi non incidono sull'essenza della cosa comune, e non ne alterano l'originaria funzione e destinazione]; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte» (Cass. 4 settembre 2017, n. 20712, in *Foro it.*, Rep. 2017, voce *Comunione e condominio*, n. 147).

È stato perciò chiarito che «Il diritto di godere in via esclusiva di un bene condominiale, che spetti al singolo condomino di edificio, come nel caso di giardino comune conferito in uso al proprietario del piano terreno, non abilita il condomino medesimo a compiere opere di trasformazione su detto bene (nella specie: copertura con veranda), che si traducano in un pregiudizio delle utilità che esso è destinato ad apportare alle altre porzioni del fabbricato (in termini di aerazione, amenità, vedute, ecc.)» (Cass. 27 luglio 1984, n. 4451, in *Riv. giur. edilizia*, 1985, I, p. 16). Fermo restando, ovviamente, che il titolo può stabilire diversamente.

<sup>16</sup> A norma dell'art. 363 c.p.c., anche quando vi sia rinuncia al ricorso il Procuratore generale presso la Corte di cassazione può chiedere che «la Corte enunci nell'interesse della legge il principio di diritto al quale il giudice di merito avrebbe dovuto attenersi». Ma, come *infra* chiarito nel testo, nel caso di specie, il giudice di merito avrebbe dovuto — all'esito di un corretto procedimento di interpretazione e qualificazione giuridica delle clausole contrattuali — ravvisare nella pattuizione di uso esclusivo la costituzione di un diritto *personale* di godimento a tempo indeterminato; senza, quindi, considerare dirimente nella specie la questione della «realità». Cfr. al riguardo IMPAGNATELLO, *Principio di diritto nell'interesse della legge e funzione nomofilattica della Cassazione (nota a Cass. S.U. 12 maggio 2008, n. 11657, Cass. S.U. 28 dicembre 2007, n. 27187, e Cass. 21 maggio 2007, n. 11682)*, in *Giur. it.*, 2009, p. 932; COSTANTINO, *Note sul ricorso per cassazione nell'interesse della legge*, in *Riv. dir. proc.*, 2017, p. 712.

concluso facilmente nel senso della relativa inammissibilità per violazione del principio del *numerus clausus* dei diritti reali. Dopo di che, nelle ultime due pagine, la sentenza ha affrontato rapidamente il problema della possibile interpretazione alternativa del titolo, come attributivo del diritto di proprietà (punti 7.1 e 7.2)<sup>17</sup>, ovvero del diritto reale di uso *ex art.* 1021 c.c. (punto 7.3)<sup>18</sup>; e ha concluso (al punto 7.4) affermando che solo in via di conversione *ex art.* 1424 c.c. il contratto avrebbe potuto produrre gli effetti di una «concessione di un uso esclusivo e perpetuo (perpetuo *inter partes*, ovviamente) di natura obbligatoria. Ciò sia dal versante della meritevolezza, sia quanto all'accertamento se, avuto riguardo allo scopo perseguito dalle parti, queste avrebbero voluto il diverso contratto».

Ferma restando l'esattezza dell'affermazione che ritiene inammissibili diritti reali atipici — e quindi anche un diritto atipico di comproprietà

<sup>17</sup> Le Sezioni unite, pur non svalutando il dato letterale del contratto che menzioni testualmente l'uso esclusivo in luogo della proprietà, hanno ipotizzato che mediante l'interpretazione complessiva del contratto — con impiego di tutti i criteri ermeneutici legali contenuti negli artt. 1362 ss. c.c. — possa giungersi alla conclusione che ciò che le parti hanno inteso trasferire fosse il *diritto di proprietà*. Esito, questo, indubbiamente possibile sul piano teorico, ma in pratica difficilmente conseguibile nella maggior parte dei casi: tenuto conto sia del fatto che a redigere il contratto di compravendita è stato un notaio (giurista per definizione esperto, che non può presumersi abbia impiegato casualmente il termine «uso» in luogo di quello «proprietà»); sia della circostanza che il più delle volte il contratto, nell'attribuire diritti di uso esclusivo, nel contempo qualifica espressamente come «comuni» le aree di pertinenza dell'edificio, su cui insistono i diritti di uso individuale menzionati. Per tacere delle gravi conseguenze che potrebbero discendere da un'erronea qualificazione della pattuizione in esame come traslativa di un diritto di proprietà esclusiva: si potrebbe procedere a una vendita *a non domino* dell'area in uso esclusivo, come tale (almeno in parte) inefficace; ovvero a una donazione di cosa (parzialmente) altrui nulla; oltre alla possibilità che l'area in questione venga erroneamente ipotecata (non essendo l'uso esclusivo — ove realmente non qualificabile come proprietà esclusiva — un diritto capace di ipoteca).

<sup>18</sup> Secondo la Suprema Corte, «Non è escluso che il diritto di uso esclusivo, sussistendone i presupposti normativamente previsti, possa altresì essere in realtà da ricondurre nel diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c., se del caso attraverso l'applicazione dell'art. 1419 comma 1, c.c.». Anche questo esito interpretativo può conseguirsi solo molto raramente: considerato che nella stragrande maggioranza dei casi le clausole in esame menzionano un uso esclusivo «perpetuo», che «compete» (non all'acquirente *tout court*, bensì) a determinate unità immobiliari oggetto di alienazione: in questi casi la volontà delle parti non è certo quella di attribuire un diritto strettamente personale e temporalmente limitato (nei termini consentiti dagli artt. 1021 ss. c.c.), oltre che intrasferibile ai successivi acquirenti delle unità immobiliari cui l'uso dovrebbe accedere. La nullità parziale della previsione di perpetuità (art. 1419 c.c., richiamato dalla Cassazione) sarebbe ipotizzabile solo nell'ipotesi — difficilmente configurabile — in cui risulti che i contraenti avrebbero concluso il contratto senza quella parte del suo contenuto che è colpita dalla nullità. Mentre nella normalità dei casi — al di là dell'opinabilità di un giudizio retrospettivo come quello richiesto dalla disposizione, che comunque è di competenza del giudice — bisognerà concludere in senso opposto.

## CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

sulle parti comuni condominiali <sup>19</sup> — il percorso argomentativo della sentenza n. 28972/2020, come sopra illustrato, è decisamente criticabile per una pluralità di ragioni, che si cercherà di esporre sinteticamente.

In primo luogo, è erronea l'affermazione, contenuta nell'ordinanza di rimessione e sostanzialmente accolta dalle SS.UU., secondo la quale la «negazione della facoltà di uso del bene comune ad alcuni condomini, può discendere *soltanto* dalla costituzione di un *diritto reale* in favore dell'utente», cosa evidentemente non possibile alla luce del principio del *numerus clausus* dei diritti reali. Si trascura in tal modo sia la possibilità di giungere ad analogo risultato mediante la costituzione di *diritti personali di godimento*, sia il rilievo della *disciplina organizzativa e regolamentare di tipo condominiale*. Si trascura, d'altra parte, il fatto che la pattuizione contenuta nell'atto di divisione che nella fattispecie aveva dato origine all'uso esclusivo — estremamente sintetica — non forniva alcun appiglio per affermare l'esistenza di una volontà delle parti di costituire un diritto reale: è davvero singolare che la Corte — prima con l'ordinanza di rimessione, e poi a Sezioni unite — abbia tralasciato in modo eclatante di approfondire il problema interpretativo e qualificatorio <sup>20</sup> della fattispecie concreta: quasi che dall'esame del contratto non potesse scaturire che il solo effetto giuridico stigmatizzato. A causa di

<sup>19</sup> Per Cass. 26 settembre 2000, n. 12765, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Proprietà*, n. 16, «I diritti reali di godimento costituiscono un *numerus clausus*, con la conseguenza che *non è configurabile* un rapporto di c.d. dominio utile, corrispondente ad uno *ius in re aliena*, cioè al diritto di godere di un fondo altrui in *perpetuo*, non essendo, tra l'altro, consentiti, al di fuori dei casi previsti alla legge, rapporti di natura perpetua, in quanto contrari ad interessi di natura pubblicistica». Cfr. anche Cass. 9 gennaio 2020, n. 193, in *Vita not.*, 2020, p. 761, e in *Riv. not.*, 2020, p. 689, secondo la quale nel condominio «il diritto reale d'uso istituito in favore di una persona giuridica, a mente degli art. 1026 e 979 c.c., non può superare il trentennio; né può ipotizzarsi la costituzione di un *uso reale atipico, esclusivo e perpetuo*, che *priverebbe del tutto di utilità la proprietà e darebbe vita a un diritto reale incompatibile con l'ordinamento*».

<sup>20</sup> Sull'inscindibilità dei due momenti dell'interpretazione e della qualificazione del fatto giuridico, cfr. P. PERLINGIERI, *Interpretazione e qualificazione: profili dell'individuazione normativa*, in *Dir. e giur.*, 1975, p. 826. V. inoltre, sulla tematica, CORDERO, *Nomen juris*, in *Novissimo dig. it.*, XI, Torino 1965, p. 308; CATANIA, *Qualificazione giuridica (teoria generale)*, in *Enc. giur. Treccani*, XXV, Roma 1991; SACCO, *Qualificazione del contratto*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento*, Torino 2010, p. 884; GIANNINI, *Itinerario delle qualificazioni giuridiche*, in *Dir. e società*, 1984, p. 405; GRONDONA, *Interpretazione e qualificazione del contratto tra merito e legittimità*, in *Notariato*, 1998, p. 512; MARUCCI, *Conversione sostanziale e procedimento di qualificazione del contratto*, Napoli 2006; SICCHIERO, *Mancanza di causa, nullità e qualificazione del contratto (nota a Cass. 11 novembre 2010, n. 22915)*, in *Giur. it.*, 2011, p. 2044.

tale erronea impostazione <sup>21</sup>, l'intera sentenza delle SS.UU. si concentra sulla configurabilità o meno di un «diritto reale di uso esclusivo», ponendo il quesito al centro dell'intera disamina e trascurando invece qualsiasi ricostruzione alternativa (compresa la possibilità — che avrebbe dovuto invece privilegiarsi — che le parti avessero inteso costituire un diritto *personale* e non reale di godimento esclusivo).

È erronea, in secondo luogo, l'impostazione che — sempre trascurando la possibile varietà delle concrete fattispecie, alla luce dell'intento delle parti e dell'effettivo contenuto della pattuizione di uso esclusivo — *accomuna in unica categoria tutte le diverse ipotesi di uso esclusivo, senza avere riguardo alla minore o maggiore specificità o ampiezza del godimento attribuito all'utente*. Sulla base dell'*intento pratico* delle parti in sede di costituzione del condominio, può in alcuni casi ravvisarsi l'attribuzione ai condomini, o ad alcuni di essi, di *facoltà di godimento molto estese* (il che avviene in particolare nel caso di destinazione delle aree a uso cortile, o giardino); in altri casi, al contrario, si riscontra la concessione solamente di *utilità e facoltà di godimento specifiche e limitate* (ad esempio in caso di destinazione delle aree al parcheggio di autoveicoli). Accomunare le due ipotesi — qualificabili in modo diverso, come si dirà — è errato, e conduce a risultati inammissibili. In particolare, nei casi di godimento attribuito solo per alcuni specifici utilizzi è certamente superabile l'obiezione (fondata sul difetto del requisito di specificità dell'*utilitas*) alla qualificabilità dell'uso come servitù prediale.

Ancora, è frutto di evidente pregiudizio, oltre che di palese fraintendimento, la svalutazione delle previsioni normative che contemplano ipotesi di uso esclusivo (in particolare l'art. 1126 c.c., con riferimento ai lastrici solari) <sup>22</sup>; o che menzionano accanto alle unità immobiliari attribuite in proprietà le relative «*pertinenze di uso esclusivo oggetto del*

<sup>21</sup> La si ritrova anche in TRIOLA, *Il c.d. diritto di uso esclusivo di parti comuni*, cit., p. 508 ss.

<sup>22</sup> È in particolare, erronea l'affermazione secondo cui dall'art. 1126 c.c., che disciplina i *lastrici solari* in uso esclusivo, sarebbe desumibile *a contrario* che non siano configurabili ulteriori ipotesi di uso esclusivo (salva al limite l'ipotesi delle terrazze di copertura). Su tale (cauta) ipotesi di interpretazione estensiva, la sentenza ripete ancora una volta un'affermazione contenuta in uno studio del Notariato del 2003 (BARALIS-CACCAVALE, *Diritti di «uso esclusivo» nell'ambito condominiale*, cit., p. 493). Va piuttosto segnalata la possibilità di estendere la disciplina dell'art. 1126 c.c. quantomeno a tutte le ipotesi in cui le *caratteristiche strutturali dell'edificio* si prestino a una configurazione simile degli usi esclusivi. Per l'eccezionalità, v. inoltre TRIOLA, *Il c.d. diritto di uso esclusivo di parti comuni*, cit., p. 507.

## CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

*contratto*» (art. 6, comma 2, lett. *b*), del d. lgs. n. 122/2005<sup>23</sup>). Previsioni, queste, delle quali la Corte ha affermato l'*eccezionalità*<sup>24</sup>. Si tratta, invero, non di previsioni eccezionali, bensì di *norme speciali* che disciplinano le fattispecie da esse contemplate a determinati fini (la ripartizione delle spese<sup>25</sup>; la regolamentazione del contenuto dei contratti aventi ad oggetto immobili da costruire). Senza perciò che da tale specialità possa desumersi un ambito di operatività delle relative fattispecie limitato e non estensibile a casi analoghi<sup>26</sup>. In ogni caso, questo tipo di obiezione trascura la rilevanza di una *norma centrale*, qual è quella contenuta nell'art. 1122, comma 1, c.c., che dà per presupposta l'ammissibilità di «*usi individuali*» in ambito condominiale, disciplinando per tale eventualità gli obblighi di comportamento degli utenti<sup>27</sup>.

<sup>23</sup> Per la riferibilità della previsione del D. Lgs. n. 122/2005 — nella parte in cui menziona le «*pertinenze di uso esclusivo*» — agli usi individuali in oggetto, cfr. PETRELLI, *Gli acquisti di immobili da costruire*, Milano 2005, p. 204; BARALIS, *Condominialità di natura ambigua: sottotetti, usi esclusivi, posti-auto*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, Milano 2007, p. 175.

<sup>24</sup> Qui la Suprema Corte recepisce il pensiero di TRIOLA, *Il c.d. diritto di uso esclusivo di parti comuni*, cit., p. 507.

<sup>25</sup> Sulla disciplina dettata dall'art. 1126 c.c., cfr. DE TILLA, *Disciplina giuridica ed uso comune ed esclusivo di terrazze, lastrici solari, tetti, coperture, etc.* (nota a Cass. 1 giugno 1990, n. 5162), in *Giust. civ.*, 1991, I, p. 977; GENTILE, *La ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare in uso esclusivo* (nota a Cass. 25 febbraio 2002, n. 2726), in *Nuova giur. civ.*, 2003, I, p. 377; QUARGNOLO, *Uso esclusivo e manutenzione di un lastrico solare: responsabilità per custodia in capo al condomino o al condominio?* (nota a Cass. 20 maggio 2004, n. 9591), in *La resp. civile*, 2005, p. 703; SCALETTARIS, *La ripartizione delle spese per riparare il lastrico solare oggetto di uso esclusivo* (nota a Cass. 10 maggio 2017), in *Giur. it.*, 2018, p. 1880.

<sup>26</sup> Per la distinzione tra norme speciali e norme eccezionali, v. soprattutto IRTI, *Le leggi speciali fra teoria e storia*, in *L'età della decodificazione*, Milano 1999, p. 53 ss. Sul concetto di specialità va anche segnalata l'ampia monografia di ZORZETTO, *La norma speciale. Una nozione ingannevole*, Pisa 2010.

<sup>27</sup> Oltre che nell'art. 1122, comma 1, e nell'art. 1126 c.c. (quest'ultimo relativo ai lastrici solari in uso esclusivo), altre norme codicistiche contemplano la possibilità di concessione di parti comuni condominiali in uso individuale a singoli condomini (e a servizio di singole unità immobiliari). In particolare, a norma dell'art. 1120, comma 2, c.c., i condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136 [«*un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*»], possono tra l'altro disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, abbiano ad oggetto opere e interventi finalizzati a «*realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio*». Inoltre, a norma dell'art. 1122-bis, commi 2 e 3, c.c.: «È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato: qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni l'assemblea, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136 [«*un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio*»], ai fini dell'installazione dei suddetti impianti «*provvede, a richiesta degli*

In quarto luogo, è quasi incredibile la mancata considerazione, da parte delle Sezioni unite, della normativa che disciplina il *regolamento di condominio* — la cui funzione è, tra l'altro, proprio quella di disciplinare l'*uso delle parti comuni* — e le regole che contemplano la relativa *opponibilità* agli aventi causa dai condomini (artt. 1138, 1106, 1107 c.c.). La disciplina organizzativa del condominio — con la regolamentazione dei rapporti tra interessi individuali e interesse comune dei condomini — è, invece centrale ai fini della comprensione della tematica in esame. Solo alla luce di essa è possibile comprendere come sia *possibile opporre agli aventi causa, senza necessità di trascrizione, le regole condominiali relative alle parti comuni*: proprio perché tale impostazione è stata trascurata, si è attribuito rilievo — nella motivazione delle Sezioni unite, come pure dell'ordinanza di rimessione — alla mancanza di norme relative alla trascrizione degli usi esclusivi, oltre che al principio di relatività degli effetti del contratto, *ex art. 1372 c.c.*

Va, infine, evidenziato un grave elemento di criticità nella motivazione della sentenza n. 28972/2020, che nell'ultimo paragrafo (punto 7.4) ammette la *perpetuità* del diritto di uso esclusivo avente natura obbligatoria (sia pure «*inter partes*»). Un'affermazione, questa, in palese contrasto con il pacifico orientamento giurisprudenziale, condiviso dalla dottrina, che — a partire almeno dagli anni '50 del secolo scorso<sup>28</sup> — predica l'inammissibilità di rapporti obbligatori perpetui. Conclusione, quest'ultima, volta a non sacrificare in modo intollerabile la libertà del debitore<sup>29</sup>, che riposa su inequivocabili dati normativi: basti pensare alla necessaria temporaneità dei divieti convenzionali di alienazione (art. 1379 c.c.), alla generalizzata riscattabilità delle prestazioni perpetue (art.

226

---

*interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto».*

<sup>28</sup> Si veda la fondamentale Cass. 20 aprile 1950, n. 1056, in *Foro it.*, 1950, I, c. 529, punto di riferimento per la giurisprudenza successiva (nonché Cass. 13 marzo 1950, n. 649, in *Foro it.*, 1950, I, c. 1314). Si vedano anche, in dottrina, MOSCHELLA, *Perpetuità*, in *Dizionario pratico del diritto privato*, V, 1, Milano 1937-1939, p. 504; SALVI, *Perpetuità di un diritto di godimento?*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1949, p. 192; DI PAOLO, *Sull'ammissibilità di un'obbligazione perpetua (nota a Cass. 30 maggio 1969, n. 1911)*, in *Temi*, 1974, p. 29; ALPA, *Sulla validità della clausola di inalienabilità perpetua contenuta in un atto di fondazione*, in *Foro pad.*, 1981, II, c. 9; MATTIONI, *In tema di obbligazioni perpetue (nota a Cass. 17 giugno 2014, n. 13776)*, in *Nuova giur. civ.*, 2014, I, p. 1161. La questione ha costituito oggetto di particolare approfondimento nell'accurato lavoro di FERRARIO HERCOLANI, *La durata delle obbligazioni di origine volontaria e la libertà del debitore*, Padova 2009.

<sup>29</sup> FERRARIO HERCOLANI, *La durata delle obbligazioni di origine volontaria e la libertà del debitore*, cit., spec. p. 51 ss.

1869 c.c.), al principio generale — risultante da una pluralità di norme — che ammette inderogabilmente il recesso *ad nutum* dai rapporti a tempo indeterminato<sup>30</sup>. *Non è perciò sufficiente sostenere la natura obbligatoria delle pattuizioni di uso esclusivo per ammetterne* — come hanno fatto le Sezioni unite — *la perpetuità*. Il problema della durata degli usi individuali in ambito condominiale si risolve, piuttosto, nella misura in cui si ammetta trattarsi di *rapporti obbligatori a tempo indeterminato*: diritti di uso e godimento che non hanno un termine di scadenza, ma che è possibile far cessare in ogni momento — come meglio si vedrà nel prosieguo — quando «*esigenze di interesse condominiale*» lo richiedano, mediante una deliberazione della maggioranza qualificata dei condomini assunta a norma dell'art. 1117-ter c.c.

3. *Riparto delle facoltà di godimento tra i condomini in deroga all'art. 1102 c.c. o attribuzione dell'uso individuale ad alcuni condomini solamente.* — Secondo l'indirizzo inaugurato da Cass. 24301/2017, «L'«uso esclusivo» su parti comuni dell'edificio riconosciuto, al momento della costituzione di un condominio, in favore di unità immobiliari in proprietà esclusiva, al fine di garantirne il migliore godimento, *incide* non sull'appartenenza delle dette parti comuni alla collettività, ma *sul riparto delle correlate facoltà di godimento fra i condomini*, che avviene *secondo modalità non paritarie* determinate dal *titolo*, e, se del caso, dal giudice che debba interpretarlo, *in funzione del migliore godimento* di porzioni di piano in proprietà esclusiva cui detti godimenti individuali accedano, in *deroga* a quello altrimenti presunto *ex art. 1102 e 1117 c.c.*».

A norma dell'art. 1102, comma 1, c.c., infatti, «Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, *purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto*. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa». Si ritiene in giurisprudenza che

<sup>30</sup> Per limitarsi all'ambito contrattuale, cfr. soprattutto SANGIORGI, *Rapporti di durata e recesso ad nutum*, Milano 1965; GABRIELLI, *Vincolo contrattuale e recesso unilaterale*, Milano 1985. In materia societaria, v. tra gli altri SALAFIA, *Durata delle società di persone e diritto di recesso del socio*, in *Società*, 2013, p. 15; BUTTURINI, *Società di capitali con termine (particolarmente) lungo e diritto di recesso ad nutum*, in *Contratto e impresa*, 2016, p. 909; VASTA, *Il diritto di recesso ad nutum da s.p.a. non quotata a tempo indeterminato*, in *Giur. comm.*, 2016, II, p. 878; CAPRARA, *Recesso ad nutum e società a tempo solo formalmente determinato nella giurisprudenza della Cassazione*, in *Contratto e impresa*, 2016, p. 779; DELLA TOMMASINA, *La nozione di società contratta a tempo indeterminato: il regime del disinvestimento tra società di capitali e società di persone*, in *Riv. soc.*, 2020, p. 102.

l'alterazione della destinazione e l'impedimento al pari uso degli altri condomini possono conseguire unicamente a una *deroga contrattuale* all'art. 1102, comma 1<sup>31</sup>: ciò può avvenire *o mediante costituzione di una servitù* (che derogando al pari uso non svuota tuttavia di contenuto il diritto di proprietà sulle parti comuni in capo agli altri condomini), *ovvero mediante la costituzione di diritti personali di godimento (uso esclusivo) a favore di altri condomini*, che assegnino alla proprietà comune una diversa destinazione e/o impediscano l'uso agli altri condomini. Tale convenzione può essere perfezionata con *regolamento condominiale «contrattuale»*<sup>32</sup>, oltre che essere contenuta nell'atto originario

<sup>31</sup> Cass. 4 giugno 1992, n. 6892, in *Arch. locazioni*, 1992, p. 761; Cass. 4 settembre 2017, n. 20712, in *Foro it.*, Rep. 2017, voce *Comunione e condominio*, n. 147.

Per Cass. 5 ottobre 1992, n. 10895, in *Arch. locazioni*, 1993, p. 74, «La norma dell'art. 1102 c.c., concernente la facoltà del condomino di apportare *modifiche* a sue spese per il migliore godimento della cosa comune, è *derogabile per regolamento condominiale avente efficacia contrattuale* in quanto *sottoscritto da tutti i condomini*, ma tale deroga deve risultare in modo espresso e non può ritenersi implicitamente disposta per la previsione nel regolamento dell'assoggettamento a delibera assembleare (a maggioranza qualificata) delle modificazioni alle cose comuni finalizzate al miglior godimento delle cose stesse, da parte della pluralità condominiale».

Altre decisioni affermano che «L'art. 1102 c.c., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non pone una norma inderogabile; ne consegue che *i suddetti limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale, o da delibere assembleari* adottate con il *quorum* prescritto dalla legge, *fermo restando che non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni*» (Cass. 4 dicembre 2013, n. 27233, in *Giur. it.*, 2014, p. 1869; Cass. 29 gennaio 2018, n. 2114, in *Foro it.*, Rep. 2018, voce *Comunione e condominio*, n. 121). Massima, questa, da interpretarsi nel senso che non è possibile introdurre a maggioranza un uso «esclusivo» di tutte le facoltà dominicali di godimento degli altri condomini non titolari dell'uso suddetto (deve, cioè, residuare una qualche utilità fruibile anche dagli altri condomini); e che una delibera assembleare può migliorare la posizione di questi ultimi, rendendo «più rigorosi» i limiti all'uso individuale. Come chiarito, infatti, da Cass. 4 dicembre 2013, n. 27233, cit., «nel caso in cui l'assemblea condominiale (con le prescritte maggioranze) adotti una delibera che *vieti* soltanto un uso specifico (nella fattispecie, apertura di nuovi accessi nel muro comune), la stessa deliberazione deve ritenersi *legittima*».

<sup>32</sup> Sul regolamento di condominio c.d. contrattuale, cfr. tra gli altri CORONA, *Regolamento contrattuale di condominio*, Torino 2009; COMPORI, *Il regolamento di condominio c.d. contrattuale. Il mandato per la sua redazione*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, II — *Aspetti civilistici*, Milano 1986, p. 409; NATALI-NATALI, *Obbligatorietà del regolamento condominiale contrattuale (nota a Cass. 3 luglio 2003, n. 10523)*, in *Contratti*, 2004, p. 34; CES, *Clausole regolamentari e limiti ai diritti dei condomini: requisiti di forma (nota a Cass. 26 gennaio 2004 n. 1314)*, in *Nuova giur. civ.*, 2005, I, p. 410; SABATTINI, *Il regime di modificabilità del regolamento di condominio (nota a Cass. 29 dicembre 2004, n. 24146)*, in *Notariato*, 2005, p. 361; DEL BUONO, *Clausole «regolamentari» e clausole «contrattuali» nel regolamento di condominio (nota a Cass. 20 aprile 2005, n. 8216)*, in *Giust. civ.*, 2006, I, p. 2892; IZZO, *Interpretazione restrittiva delle clausole di natura contrattuale del regolamento di condo-*

## CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

(*titolo*) che dà vita al condominio. Non si ritiene invece sufficiente, a tal fine, un regolamento condominiale «assembleare», approvato dalla maggioranza dei condomini: perché esso non potrebbe privare gli altri condomini dell'uso delle cose comuni <sup>33</sup>.

D'altra parte, secondo l'indirizzo giurisprudenziale inaugurato da Cass. 24301/2017, «poiché l'art. 1117 c.c., nell'indicare le parti comuni di un edificio in condominio, dispone che tale indicazione valga «se non risulta il contrario dal titolo», *a fortiori* è possibile che le parti conven-gano l'«uso esclusivo» di una parte comune *in favore di uno o più determinati condomini*; i quali si vedranno conformato dal titolo il maggiore godimento rispetto a quello degli altri partecipanti». L'attribuzione di usi esclusivi a *singoli condomini soltanto* è perciò pienamente legittima — quale lecita espressione dell'autonomia contrattuale — per effetto di regolamento condominiale contrattuale o atto negoziale equiparato, da perfezionarsi con il *consenso di tutti i condomini* <sup>34</sup>.

Un'ulteriore considerazione appare opportuna. La deliberazione assembleare di modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni, *ex art. 1117-ter c.c.*, può essere assunta a *maggioranza (qualificata)* unicamente in presenza di «*esigenze di interesse condominiale*». Perciò, mentre essa è certamente idonea ad estinguere diritti di uso individuale precedentemente attribuiti, ripristinando l'uso comune, non è invece sufficiente al fine di attribuire tali diritti *ad alcuni soltanto dei condomini* (salva l'eventualità — peraltro difficilmente configurabile — in cui l'attribuzione di un uso a singoli condomini possa soddisfare un'esigenza di

229

---

*minio (nota a Cass. 10 febbraio 2010, n. 3002, Cass. 28 dicembre 2009, n. 27392, e Cass. 20 luglio 2009, n. 16832), in Giust. civ., 2010, I, p. 1099; SALCIARINI, I patti contrattuali nella genesi del condominio, in Immobili & proprietà, 2017, p. 489; SCARPA, Regolamento di condominio e consenso negoziale, in Immobili & proprietà, 2017, p. 31.*

<sup>33</sup> Perciò, come statuito da Cass. 21 novembre 2016, n. 23660, in *Riv. giur. edilizia*, 2017, I, p. 86, «La *delibera assembleare* di limitazione dei posti auto nel cortile condominiale in numero corrispondente alle unità immobiliari ad uso abitativo, con esclusione dei locali commerciali, è *nulla* in quanto costituisce assegnazione individuale ad uso esclusivo di parti dell'area di uso comune e ne *impedisce* l'uso e il godimento da parte di altri condomini». Nel medesimo senso, Cass. 28 agosto 1993, n. 9130, in *Riv. giur. edilizia*, 1994, I, p. 714; Cass. 22 gennaio 2004, n. 1004, in *Arch. locazioni*, 2004, p. 444; Cass. 27 maggio 2016, n. 11034, in *Giur. it.*, 2016, p. 2584.

<sup>34</sup> In tal senso, v. già Cass. 27 giugno 1978, n. 3169, in *Giust. civ.*, 1979, I, p. 1313: «Il regolamento convenzionale può sottoporre a limitazioni l'esercizio dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà dei singoli condomini sulle cose comuni, attribuendo ad uno o a più condomini l'*uso esclusivo* di determinate parti comuni dell'edificio».

interesse condominiale<sup>35</sup>). Per conseguire tale effetto, è perciò necessario il *consenso unanime* dei condomini, con cui si deroghi convenzionalmente all'art. 1102, comma 1, c.c. Si noti il parallelismo della disciplina così ricostruita con quella contenuta nell'art. 2256 c.c., che in materia di società di persone permette — soltanto con il consenso di tutti i soci — di derogare alla regola che vieta al socio di servirsi delle cose appartenenti al patrimonio sociale per fini estranei a quelli della società<sup>36</sup>.

Diverso è il caso in cui con il *regolamento* venga disciplinato l'*uso paritario da parte di tutti i condomini* delle cose comuni (anche eventualmente con le modalità dell'*uso frazionato*, o dell'*uso turnario*). In tale ipotesi — trattandosi di disciplinare «l'uso delle cose comuni», quindi di una materia certamente rientrante nei poteri della *maggioranza assembleare* (art. 1138, comma 1, c.c.), anche quando si vogliono attribuire diritti di uso individuale per assicurare «il miglior godimento delle cose comuni» (art. 1106, comma 1, c.c.) — la tematica può formare oggetto di regolamento condominiale di tipo assembleare. *Limitatamente a tale eventualità, quindi, gli usi individuali possono essere costituiti con deliberazione assunta a maggioranza dai condomini*<sup>37</sup>.

<sup>35</sup> Per tale possibilità, COLONNA-LISI, *Modificazione e tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni*, in *Destinazioni d'uso e discipline inderogabili nel condominio*, Milano 2014, p. 133 ss.

<sup>36</sup> Su tale disciplina, cfr. JANNUCCI, *La disponibilità del patrimonio sociale da parte dei soci e l'art. 2256 c.c.*, Padova 1984; DELUCCHI, *Multiproprietà azionaria e divieto d'uso dei beni sociali ex art. 2256 c.c. (nota a Cass. 10 maggio 1997, n. 4088)*, in *Società*, 1997, p. 1276.

<sup>37</sup> Cfr., tra le tante, Cass. 20 febbraio 1992, n. 2084, in *Giust. civ.*, 1993, I, p. 2805; Cass. 16 giugno 2005, n. 12873, in *Arch. locazioni*, 2005, p. 648; Cass. 29 marzo 2007, n. 7711, in *Arch. locazioni*, 2007, p. 482; Cass. 19 luglio 2012, n. 12485, in *Corriere giur.*, 2013, p. 914; Cass. 26 gennaio 2016, n. 1421; Cass. 12 dicembre 2017, n. 29747, in *Foro it.*, Rep. 2017, voce *Comunione e condominio*, n. 159.

La giurisprudenza ha peraltro chiarito che «L'uso frazionato della cosa a favore di uno dei comproprietari in tanto può essere consentito per accordo fra i partecipanti in quanto l'utilizzazione, concessa nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c., rientri tra quelle cui è destinato il bene e non alteri od ostacoli il godimento degli altri comunisti, trovando l'utilizzazione da parte di ciascun comproprietario un limite nella concorrente ed analoga facoltà degli altri; pertanto, qualora la cosa comune sia alterata o addirittura sottratta definitivamente alla possibilità di godimento collettivo, nei termini funzionali originariamente praticati, non si rientra più nell'ambito dell'uso frazionato consentito ma nell'appropriazione di parte della cosa comune, per legittimare la quale è necessario il consenso negoziale di tutti i partecipanti che — trattandosi di beni immobili — deve essere espresso in forma scritta *ad substantiam*» (Cass. 11 aprile 2006, n. 8429, in *Arch. locazioni*, 2007, p. 300; Cass. 14 luglio 2015, n. 14694, in *Foro it.*, Rep. 2015, voce *Comunione e condominio*, n. 143; Cass. 11 settembre 2020, n. 18929, in *Foro it.*, Rep. 2020, voce *Comunione e condominio*, n. 240).

## CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

4. *Residue facoltà di godimento in capo agli altri condomini. Dall'uso «esclusivo» all'uso «individuale».* — Nei limiti suddescritti, l'uso individuale rientra «fisiologicamente» — a prescindere da particolari pattuizioni intervenute tra i condomini, o comunisti — nell'elasticità propria della comunione dei diritti reali, come dimostrato dall'applicazione giurisprudenziale dell'art. 1102 c.c.<sup>38</sup>. Ciò di cui le Sezioni unite hanno realmente contestato l'ammissibilità è un fenomeno diverso: quel particolare «uso esclusivo» che privi gli altri condomini di qualsiasi utilità ricavabile dalla cosa comune, svuotando in tal modo il contenuto del relativo diritto di proprietà. Un'analisi più attenta consente, tuttavia, di escludere che le pattuizioni creatrici di usi individuali conducano, nella normalità dei casi, a tale risultato.

Innanzitutto, le convenzioni costitutive di *servitù aventi come oggetto un'utilità specifica* — come quella di parcheggiare in via esclusiva su determinati posti auto — non precludono *in toto* il godimento delle aree

<sup>38</sup> Per Cass. 20 febbraio 1984, n. 1209, in *Foro it.*, Rep. 1984, voce *Comunione e condominio*, n. 43, «In un edificio in condominio la funzione naturale di un cortile, di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano, non è incompatibile con l'appartenenza o la destinazione di esso all'uso esclusivo di uno o più condomini, né l'obbligo da parte di costoro di rispettare quella funzione comporta il sorgere di diritti particolari in favore degli altri partecipanti al condominio».

Per Cass. 9 febbraio 2015, n. 2423, in *Foro it.*, Rep. 2015, voce *Comunione e condominio*, n. 142, «L'uso esclusivo del bene comune da parte di uno dei comproprietari, nei limiti di cui all'art. 1102 c.c., non è idoneo a produrre alcun pregiudizio in danno degli altri comproprietari che siano rimasti inerti o abbiano acconsentito ad esso in modo certo ed inequivoco, essendo l'occupante tenuto al pagamento della corrispondente quota di *frutti civili* ricavabili dal godimento indiretto della cosa solo se gli altri partecipanti abbiano manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta e non gli sia stato concesso».

Per Cass. 28 agosto 2020, n. 18038, in *Foro it.*, Rep. 2020, voce *Comunione e condominio*, n. 186, «La nozione di *pari uso della cosa comune*, cui fa riferimento l'art. 1102 c.c., non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune *la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri*; ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, atteso che, *in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui*, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica, solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto».

In dottrina, v. per tutti Izzo, *I limiti interni ed esterni dell'uso legittimo della cosa comune* (nota a Cass. 27 luglio 2006, n. 17099, e Cass. 19 aprile 2006, n. 9036), in *Giust. civ.*, 2007, I, p. 2180; ID., *Il diritto condominiale al pari uso delle cose comuni e la sua incomprimibilità* (nota a Cass. 7 dicembre 2006, n. 26226), in *Giust. civ.*, 2007, I, p. 1881; SMANIOTTO, *Limiti legali all'uso della cosa comune*, in *Immobili & proprietà*, 2017, p. 366.

da parte degli altri condomini: in questo caso è proprio la specificità dell'uso a impedire lo svuotamento del diritto di proprietà altrui.

Ma anche le pattuizioni costitutive di *diritti personali di godimento individuale* sono inidonee come tali a incidere stabilmente, e strutturalmente, sul contenuto del diritto di proprietà dei condomini, e quindi a violare il principio di tipicità dei diritti reali. Ciò innanzitutto per la ragione che esse danno origine a diritti precari e «affievoliti»: a norma dell'art. 1117-ter c.c., la maggioranza qualificata dei condomini può sempre modificare la regolamentazione dell'uso della cosa comune facendo venir meno gli usi individuali precedentemente concessi. Perciò, i diritti di proprietà, temporaneamente «compressi» nel loro esercizio per effetto dell'attribuzione di diritti personali di godimento individuale, si riespano a seguito della deliberazione che restituisce l'area all'uso comune.

D'altra parte, come chiarito in motivazione da Cass. 24301/2017, *normalmente gli usi individuali di aree comuni non escludono in toto le facoltà di godimento degli altri condomini*: «i partecipanti diversi dall'utente esclusivo si vedranno diversamente conformati dal titolo i rispettivi godimenti, con *maggiori (ma non realmente «esclusive») utilità per l'utente stesso e minori utilità per gli altri condomini* (variando queste ultime, ad es., dalla mera possibilità per i proprietari dei piani superiori di *prendere aria e luce*, nonché di *esercitare la veduta in appiombato*, da una zonetta di cortile attribuita in uso esclusivo, come nel caso in esame, a un proprietario di unità del piano terra, ovvero, eventualmente in aggiunta a quanto innanzi, del *potere di transitarvi per accedere all'edificio*; sino alla *possibilità, per i proprietari dei piani sottostanti, di fruire della funzione di copertura* del lastrico e delle terrazze a livello)». Appare chiaro, quindi, che in realtà non di uso realmente «esclusivo» si tratta, bensì più correttamente di *uso «individuale» che non esclude un utilizzo, magari meno intenso e meno esteso, da parte degli altri condomini*. Si specifica, infatti, che «In tal senso, stante il rilievo delle *modalità di godimento altrui compatibili con l'uso esclusivo di uno dei partecipanti*, erroneamente la parte ricorrente afferma che la facoltà di trarre aria e luce, ad es., sia troppo poco per potersi parlare ancora di proprietà (così in ricorso cit.); si pensi, correlativamente, ad es., alla limitazione che, di regola, si potrà intravedere in siffatti usi esclusivi delle aree cortilizie o a giardino, costituita dall'*impossibilità per l'utente di*

*realizzare costruzioni significative*, in quanto impeditive delle facoltà altrui».

A quanto sopra affermato dalla Suprema Corte si può aggiungere la *prescrittibilità per non uso dei diritti personali o reali di godimento individuale*, e in genere l'assoggettamento alla disciplina dei diritti limitati su cosa (in questo caso, parzialmente) altrui (cui fa riscontro l'elasticità del diritto di proprietà, privo di limiti di durata e imprescrittibile per non uso): il che consente di recuperare una dimensione di temporaneità del diritto d'uso, importante al fine di escludere lo svuotamento degli altrui diritti di comproprietà. Ancora, il *vincolo del mantenimento della destinazione* — ad es. a giardino, cortile o parcheggio (art. 1102 c.c.) — ove non espressamente derogato, può risultare *di indubbia utilità agli altri condomini, soddisfacendo l'interesse al decoro e all'estetica del condominio*. Inoltre, il regime della proprietà comune rende sempre possibili gli *utilizzi del sottosuolo* (es., per la realizzazione di parcheggi, il passaggio di tubazioni interrate, ecc.) e *dello spazio sovrastante al suolo* (ad es., per il passaggio di cavi o altro) a beneficio di tutti i condomini: utilizzi che risulterebbero problematici in caso di assegnazione delle aree in proprietà esclusiva a singoli condomini, e che proprio il permanere del regime di comproprietà — e del relativo contenuto — consente invece di realizzare.

Tutto ciò dimostra, senza ombra di dubbio, che l'attribuzione di diritti di uso individuale non determina alcun fenomeno di «svuotamento» degli altrui diritti di comproprietà; e che la c.d. esclusività dell'uso in realtà non esiste. Per questa ragione, è molto più corretta — rispetto a quella impiegata dalla prassi — la terminologia utilizzata dall'art. 1122, comma 1, c.c., che parla di *usi individuali*, invece che esclusivi: a questa più idonea terminologia è quindi opportuno attenersi anche nella prassi negoziale, soprattutto dopo che la sentenza delle Sezioni unite — sia pure erroneamente — ha identificato l'uso esclusivo con un inammissibile diritto reale atipico.

La disciplina del condominio negli edifici offre ulteriori conferme nel senso suindicato. A norma dell'art. 1138, comma 4, c.c., «Le norme del regolamento *non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino*, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e *in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137*». Per quanto qui interessa, la disposizione deve essere posta in collegamento soprattutto

con l'art. 1118, comma 2, c.c. («*Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni*»), e con l'art. 1120, ult. comma, c.c. («*Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino*»). D'altra parte, l'inderogabilità delle previsioni richiamate dal 4° comma dell'art. 1138 — in particolare, per quanto qui rileva gli artt. 1118, comma 2, e 1120 — è *generalizzata* («*in nessun caso*»): come pacificamente affermato in giurisprudenza, essa perciò *vale sia per il regolamento assembleare che per quello contrattuale*<sup>39</sup>. Perciò neanche all'unanimità — con regolamento contrattuale — i condomini possono consentire innovazioni che «rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino»<sup>40</sup>. Ciò che è decisamente vietato è, perciò, solamente l'uso *realmente* esclusivo, che «svuoti» di contenuto il diritto del condomino, equivalendo a una rinuncia ad esso (art. 1118, comma 2) e incidendo sul *principio di tipicità dei diritti reali*<sup>41</sup>.

La previsione normativa che vieta le innovazioni, le quali rendano talune parti comuni inservibili all'uso e godimento anche di un solo

<sup>39</sup> Per Cass. 26 maggio 1990, n. 4905, in *Riv. giur. edilizia*, 1991, I, p. 27, «La disposizione di cui al 4° comma, art. 1138, c.c., secondo cui le norme del regolamento di condominio non possono in nessun caso derogare, tra l'altro, a quanto stabilito nell'art. 1120, stesso codice, concernente le innovazioni, si riferisce oltre che al regolamento approvato dall'assemblea dei condomini anche a quello predisposto dall'originario proprietario ed accettato dai condomini all'atto dell'acquisto del bene facente parte del condominio (*cosiddetto regolamento contrattuale*)».

<sup>40</sup> Sulla portata dell'inderogabilità sancita dall'art. 1138, comma 4, c.c., cfr. CORONA, *Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici*, Torino 2001, p. 183 ss., 259 ss. Cfr. in particolare quanto affermato dall'Autore a p. 189, nota 19, al fine di chiarire la differenza tra le deroghe programmatiche all'art. 1120 c.c., adottate con regolamento condominiale (anche contrattuale), e quelle invece in concreto e specificamente convenute con atto negoziale: «una cosa è il regolamento contrattuale che, con una norma generale ed astratta, deroghi all'art. 1120, comma 2 [ora ultimo comma: n.d.a.], cit., e, in tal modo, attribuisca all'assemblea che delibera a maggioranza il potere di introdurre innovazioni vietate. Una siffatta norma generale ed astratta diminuisce, se non elimina del tutto, le garanzie delle minoranze. Il che espressamente non è consentito dall'art. 1138, comma ult., considerato come norma imperativa, in quanto diretta a delineare i tratti fondamentali dell'istituto ... Altra cosa è che i condomini, con un contratto riguardante soltanto il caso specifico, dispongano di recare possibile pregiudizio ad un bene, che interessa tutti, ma che evidentemente non è indisponibile. Poiché non incide per il futuro sui diritti delle minoranze, ritenuti inderogabili, ma si risolve nella disposizione di diritti disponibili, il contratto deve ritenersi valido ed efficace».

<sup>41</sup> Cfr. CORONA, *Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici*, cit., p. 262 ss.

## CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

condomino (art. 1120, ult. comma, c.c.)<sup>42</sup>, non è stata riprodotta nell'art. 1117-ter c.c.: il divieto di mutamento di destinazione d'uso (sia in sede di assemblea condominiale, sia a mezzo di regolamento contrattuale) opera testualmente solo allorché esso rechi pregiudizio alla sicurezza, alla stabilità e al decoro architettonico. La differenza di formulazione delle due disposizioni non può essere tuttavia interpretata nel senso che sia consentita l'espropriazione integrale — con disposizione programmatica e quindi valevole per tutti i futuri comproprietari — della facoltà di godimento di alcuni condomini<sup>43</sup>. Nulla sembra invece ostare all'attribuzione di diritti di uso individuale — in deroga all'art. 1102 c.c. e quindi con il *consenso (negoziale) di tutti i condomini* — nei limiti già descritti, quindi privando gli altri condomini soltanto di alcune facoltà di godimento, per attribuirle a taluno di essi<sup>44</sup>. In altri termini, al di là dei suddetti casi limite contemplati dagli artt. 1120 e 1117-ter, le regolamentazioni condominiali (contrattuali) dell'uso della cosa comune, anche

<sup>42</sup> Come chiarito, tra le altre, da Cass. 29 agosto 2018, n. 21342, «il limite fissato dall'art. 1120, ultimo comma, c.c. non si identifica nel semplice disagio, ovvero nel minor godimento che l'innovazione procura al singolo condomino rispetto a quella che, fino a quel momento, è stata la sua fruizione della cosa comune, implicando il concetto di inservibilità la concreta inutilizzabilità della *res communis* secondo la sua naturale fruibilità» (in applicazione di tale principio la suprema corte ha affermato che non dà luogo a una innovazione vietata ex art. 1120 c.c. la destinazione a parcheggio di un'area adibita a giardino condominiale). Si veda anche CORONA, *Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici*, cit., p. 190 ss., che pone in evidenza la differente formulazione dell'art. 1108, comma 1, c.c., in tema di comunione (a norma del quale le innovazioni sono consentite «purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti»), rispetto a quella dell'art. 1120, ult. comma, c.c. in tema di condominio, che vieta solo le innovazioni che rendano inservibili talune parti comuni anche per un solo condomino: «In materia di comunione, il divieto si riconduce al carattere provvisorio del rapporto, destinato ad esaurirsi nel breve periodo (art. 1111, comma 2, c.c.); dati i limiti temporali, il partecipante viene tutelato contro qualsivoglia modifica pregiudizievole. In tema di condominio negli edifici, il cui contrassegno è la virtuale perpetuità, la competenza dell'assemblea a deliberare nuove opere, ancorché comportino talune limitazioni all'esercizio dei diritti dei singoli, si giustifica per far fronte alle esigenze nuove e imprevedute e per evitare l'inerzia che, protraendosi il rapporto nel tempo, pregiudicherebbe le condizioni degli immobili». In definitiva, *nel condominio, in rapporto alla comunione, il pregiudizio alle facoltà di godimento dei singoli condomini è consentito con maggior ampiezza*: e di ciò non può non tenersi conto *anche in relazione alle modifiche di destinazione d'uso, che possono conseguire alla concessione di diritti di uso individuale*.

<sup>43</sup> In tal senso, BOTTONI, *La limitazione all'uso dei beni comuni tra poteri assembleari e strumenti negoziali*, in *Giur. it.*, 2016, p. 2588.

<sup>44</sup> Per Cass. 9 novembre 1998, n. 11268, in *Riv. giur. edilizia*, 1999, I, p. 710, «Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, approvato cioè da tutti i condomini, *non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138, 4° comma, c.c.* e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, mentre è possibile la deroga alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. non dichiarato inderogabile».

quando si traducano nell'*attribuzione di diritti d'uso individuale a singoli condomini*, sono — nei termini già chiariti — da ritenersi *pienamente legittime, come del resto espressamente confermato dall'art. 1122, comma 1, c.c.*

5. *Attribuzione di uso individuale in forma di diritto personale di godimento.* — È, quindi, possibile attribuire ai condomini, o ad alcuni di essi, diritti personali di godimento (individuale) su parti comuni condominiali. Due sono, teoricamente, le possibili configurazioni di tali diritti.

I condomini potrebbero, in primo luogo, regolare al di fuori della disciplina «organizzativa» condominiale — quindi con pattuizione negoziale tra loro intercorsa — l'attribuzione specifica a tutti o parte di essi di *diritti personali di godimento a tempo indeterminato*. Trattandosi di un diritto personale «atipico» — diverso, ad esempio, da quello del conduttore — e in applicazione del principio di relatività degli effetti del contratto (art. 1372 c.c.), esso sarebbe inopponibile agli aventi causa dei condomini stessi, e avrebbe efficacia unicamente *inter partes*; mentre dal lato attivo, nulla esclude che esso — come è possibile per qualsiasi posizione creditoria — sia trasferibile a terzi, se così conformato dall'autonomia privata. A questa figura di diritto personale di godimento dovrebbe quantomeno applicarsi — in omaggio alla regola di temporaneità valevole anche per i rapporti di tipo obbligatorio — la previsione di riscattabilità (valevole per qualsiasi rapporto obbligatorio di natura perpetua) contenuta nell'art. 1869 c.c. Trattandosi, comunque, di un diritto inopponibile a terzi, esso non risulterebbe di particolare utilità in ambito condominiale, per le finalità lumeggiate all'inizio del presente lavoro.

Decisamente più efficiente è una ulteriore modalità di costituzione dei diritti di uso individuale in ambito condominiale, la quale si avvalga all'uopo della *disciplina organizzativa del condominio negli edifici*. Si tratta di inserire le pattuizioni di uso individuale in un *regolamento condominiale* il quale, a norma degli artt. 1138 e 1106 c.c., ha tra le proprie funzioni proprio quella di dettare *norme generali e astratte* di tipo «programmatico»<sup>45</sup> — come tali *vincolanti per tutti i condomini e loro aventi causa* — per disciplinare l'uso e il miglior godimento delle cose

<sup>45</sup> In questo senso CORONA, *Regolamento contrattuale di condominio*, cit., spec. p. 9 ss., 110 ss.

## CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

comuni <sup>46</sup>. Per conseguire tali finalità, il regolamento può perciò — a norma dell'art. 1122, comma 1, e in deroga all'art. 1102 c.c. — *costituire diritti personali di godimento individuale* <sup>47</sup> *a tempo indeterminato*, da ritenersi attribuiti alle persone dei condomini solo in quanto titolari esclusive delle singole unità immobiliari, e perciò trasferibili ai successivi acquirenti di esse.

Quest'ultima tipologia di diritti individuali d'uso è quella normalmente adottata nella prassi. È noto che il regolamento di condominio può formarsi, oltre che in via assembleare, anche contrattualmente: il che normalmente avviene con il perfezionamento del primo atto di vendita di unità immobiliari (da parte del costruttore) che dà luogo al sorgere del condominio. Le previsioni, generali e astratte, che attribuiscono diritti di uso individuale ai titolari di unità immobiliari in condominio, contenute o nel regolamento contrattuale allegato all'atto di vendita, o eventualmente nell'atto stesso, sono sempre, «sostanzialmente», regole di natura condominiale, perché prettamente «regolamentare» è l'oggetto delle pattuizioni di cui trattasi <sup>48</sup>.

La previsione regolamentare che costituisca diritti di uso individuale, proprio perché generale, astratta e inerente (non a singole persone, bensì) alle singole unità immobiliari in condominio, è *opponibile agli aventi causa dei condomini* (acquirenti della proprietà o di altri diritti reali, conduttori, comodatari, ecc.), a norma dell'art. 1107, comma 2, c.c.

237

<sup>46</sup> A norma dell'art. 1138, comma 1, c.c., il regolamento di condominio contiene «*le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione*». A norma dell'art. 1106, comma 1, c.c. — richiamato dall'art. 1139 c.c. — può essere formato un regolamento della comunione «*per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune*».

<sup>47</sup> Per Cass. 26 febbraio 2008, n. 5034, in *Giur. it.*, 2008, p. 2474, e in *Riv. not.*, 2009, p. 997, «*La differenza, dal punto di vista sostanziale e contenutistico, tra il diritto reale d'uso e il diritto personale di godimento è costituita dall'ampiezza ed illimitatezza del primo, in conformità al canone della tipicità dei diritti reali, rispetto alla multiforme possibilità di atteggiarsi del secondo che, in ragione del suo carattere obbligatorio, può essere diversamente regolato dalle parti nei suoi aspetti di sostanza e di contenuto*».

<sup>48</sup> È pacifico che la natura, gli effetti e in genere il regime giuridico del regolamento di condominio non dipendono dal *nomen iuris* adottato dalle parti, né dalla fonte (assembleare o contrattuale) delle regole, bensì dalla *materia regolata*: pertanto, anche le regole attributive di diritti di uso individuale ai proprietari delle singole unità immobiliari in condominio — in quanto volte a disciplinare in via generale e astratta l'uso delle cose comuni — sono regole condominiali, assoggettate al relativo regime giuridico. Cfr., tra le altre, Cass. 4 giugno 2010, n. 13632, in *Vita not.*, 2010, p. 1413; e v. *amplius* giurisprudenza e dottrina infra citate, alle note 56 e 57.

(disposizione relativa al regolamento della comunione, ma applicabile anche al regolamento condominiale, giusta i richiami contenuti negli artt. 1138 e 1139 c.c.)<sup>49</sup>. È proprio all'opponibilità regolata dal secondo comma dell'art. 1107 c.c. che va fatto perciò riferimento quando si discute dell'efficacia degli usi individuali.

Si comprende, a questo punto, il senso di quanto affermato da Cass. 24301/2017: «*Dalla qualifica della cosa in uso esclusivo nell'ambito del condominio quale parte comune di spettanza di tutti i partecipanti, tutti comproprietari, ma secondo un rapporto di riparto delle facoltà di godimento diverso, in quanto fissato dal titolo, da quello altrimenti presunto ex articolo 1117 cod. civ. (anche in relazione agli articoli 68 e 69 disp. att.) e articolo 1102 cod. civ., derivano i corollari dell'inerenza di tale rapporto a tutte le unità in condominio, con la conseguenza che l'uso esclusivo si trasmette, al pari degli ordinari poteri dominicali sulle parti comuni, anche ai successivi aventi causa sia dell'unità cui l'uso stesso accede che delle altre correlativamente fruente di minori utilità*». Un'affermazione, questa, che è quindi *ben lontana dall'ipotizzare l'attribuzione di un diritto reale atipico* al titolare dell'uso, nonostante l'affermazione dell'*inerenza* la quale discende, piuttosto, dalla *natura condominiale* della regolamentazione degli usi individuali<sup>50</sup>.

Trattandosi di regolamentazione condominiale delle parti comuni, le previsioni del regolamento (sia esso assembleare o contrattuale) sono

<sup>49</sup> A norma dell'art. 1107 c.c.: «Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte. *Decorso il termine* indicato dal comma precedente *senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti*».

<sup>50</sup> Lo evidenzia la stessa Corte, nella sentenza n. 24301/2017: «Deriva da quanto innanzi la piena conformità all'ordinamento della qualificazione giuridica dell'uso esclusivo offerta dalla corte locale (secondo motivo), non incorrendo tale qualificazione in alcun contrasto né con il *numerus clausus* dei diritti reali, in quanto *si tratta di manifestazione del diritto del condomino sulle parti comuni* (terzo motivo), né con altre norme richiamate (quarto motivo), essendo *pienamente idoneo l'uso esclusivo a lasciar in essere godimenti pur limitati degli altri partecipanti* (quinto e sesto motivo)».

Erroneamente, perciò, le Sezioni unite hanno interpretato il suddetto indirizzo come legittimante la creazione di diritti reali atipici: errore, probabilmente, dovuto, alla mancata considerazione della natura «affievolita» del diritto (personale) di uso individuale (ancorché generalizzato), revocabile con le maggioranze assembleari richieste dall'art. 1117-ter c.c. per le modifiche di destinazioni d'uso; oltre che alla mancata considerazione della natura non realmente «esclusiva» — nel senso che escluda *in toto* il godimento degli altri condomini — dell'uso individuale.

## CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

*opponibili* agli aventi causa dai condomini *senza necessità di trascrizione*<sup>51</sup>; a differenza delle limitazioni convenzionali alle proprietà individuali dei condomini — qualificabili come vere e proprie servitù anche quando sono contenute nel regolamento contrattuale — le quali sono invece opponibili subordinatamente alla relativa trascrizione<sup>52</sup>. L'intrascrivibilità degli usi individuali — erroneamente valutata dalla Suprema Corte come ostativa alla relativa opponibilità — è quindi del tutto ininfluenza a tal fine, e non pregiudica in alcun modo gli effetti degli usi individuali nei confronti degli aventi causa degli altri condomini.

Dalla natura condominiale delle disposizioni regolamentari in esame, e dalla circostanza dell'essere esse emanate nell'interesse comune condominiale, discende peraltro che gli usi individuali in esse contemplati sono *diritti precari e «affievoliti»*: in quanto può intervenire in ogni tempo una decisione della maggioranza qualificata dei condomini, che in presenza di *esigenze di interesse condominiale* (art. 1117-ter c.c.) regolamenti diversamente l'uso delle parti comuni<sup>53</sup>. La disposizione dell'art. 1117-ter c.c. assicura quindi un *bilanciamento tra gli interessi individuali dei condomini utenti e l'interesse collettivo condominiale*<sup>54</sup>, facendo

239

<sup>51</sup> Cfr. per tutti GABRIELLI, *Regole condominiali e trascrizione*, in *Riv. not.*, 2006, p. 1 ss.; GAZZONI, *I regolamenti di comunione e di condominio*, in *Trattato della trascrizione*, I, 1, a cura di E. Gabrielli e F. Gazzoni, Torino 2012, p. 525 ss.

<sup>52</sup> Cfr. sul tema D'ORAZI FLAVONI, *Appunti sulla trascrivibilità del regolamento di condominio*, in *Foro it.*, 1960, I, c. 1203, ed in *Scritti giuridici*, III, Roma 1965, p. 1461; GALLO, *Limitazioni di uso. Opponibilità e trascrivibilità*, in *Studi su questioni di diritto ipotecario*, Sanremo 1964, p. 331; ID., *Trascrizione del regolamento di condominio*, *ivi*, p. 325; BONIS, *Appunti sulla trascrivibilità del regolamento di condominio*, in *Riv. dir. ipot.*, 1968, p. 149; TRIOLA, *La trascrizione delle limitazioni alle proprietà individuali previste nel regolamento di condominio (nota a Cass. 17 marzo 1994, n. 2546)*, in *Giust. civ.*, 1994, I, p. 1483; GABRIELLI, *Regole condominiali e trascrizione*, in *Riv. not.*, 2006, p. 1; CORONA, *La trascrizione del regolamento di condominio*, in *Riv. not.*, 2008, p. 51; TRIOLA, *Osservazioni in tema di trascrizione di c.d. servitù reciproche (nota a Cass. 23 febbraio 2009 n. 4373)*, in *Vita not.*, 2009, p. 934; CELESTE, *Al Palazzaccio si intravede un latente contrasto sulla trascrivibilità delle clausole regolamentari limitative dei diritti del condomino*, in *Immobili & proprietà*, 2017, p. 87.

<sup>53</sup> A norma dell'art. 1117-ter, comma 1, c.c., «Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni». Grazie a questa disposizione, quindi, la maggioranza qualificata dei condomini può decidere di destinare cose (già adibite all'uso individuale dei condomini, o di alcuni di essi) all'uso comune. Cfr. al riguardo COLONNA-LISI, *Modificazione e tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni*, in *Destinazioni d'uso e discipline inderogabili nel condominio*, Milano 2014, p. 115 ss.

<sup>54</sup> Sulla natura e il ruolo dell'interesse «comune» condominiale (al quale fanno espresso riferimento diverse disposizioni: tra le altre, gli artt. 1117-ter, 1123, comma 1, 1130, n. 2, c.c.) si confrontano diverse concezioni (e va segnalata una evoluzione normativa al riguardo, per

prevalere quest'ultimo a condizione che una maggioranza particolarmente qualificata<sup>55</sup> decida di modificare la destinazione delle cose comuni, facendo cessare gli usi individuali e ripristinando l'uso comune. A ben vedere, inoltre, proprio grazie a questa disciplina è salvaguardato il contenuto del diritto reale di comproprietà dei condomini non assegnatari dell'uso individuale, la cui tipicità non è in alcun modo incisa dal diritto personale di godimento, precario e intrinsecamente temporaneo, dell'utente: la c.d. *perpetuità* dell'uso si rivela perciò poco più che una formula verbale, posto che all'assenza di termini di durata del godimento fa riscontro il potere della maggioranza qualificata dei condomini di determinarne in ogni momento la cessazione, solo che l'interesse condominiale lo richieda.

*Quid iuris* nell'ipotesi in cui la regola condominiale in tema di usi individuali sia stata introdotta con *regolamento contrattuale*, o comunque con *atto negoziale*? Può la *maggioranza*, seppur qualificata, dei condomini, ex art. 1117-ter c.c., mutare la destinazione d'uso modificando tale regola contrattuale? La risposta è sicuramente affermativa: è pacifico in giurisprudenza che le clausole del regolamento di condominio che disciplinano — a norma dell'art. 1138, comma 1, c.c. — la gestione e l'uso dei beni comuni, sebbene inserite in un regolamento contrattuale, non hanno natura negoziale e *possono*, perciò, *essere modificate a maggioranza dall'assemblea condominiale*<sup>56</sup>: infatti ciò che rileva, a tal fine, non è la

240

---

effetto della riforma del condominio del 2012): cfr. per tutti CORONA, *Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici*, Torino 2001, spec. p. 233 ss.; SCARPA, *Interesse collettivo condominiale ed interessi individuali nell'uso e nella gestione delle parti comuni*, in *Immobili & proprietà*, 2017, p. 360.

<sup>55</sup> Anche prima della riforma del 2012, si riteneva che l'assemblea dei condomini potesse in ogni momento deliberare il mutamento di destinazione d'uso delle cose comuni: a tal fine, peraltro, tale mutamento di destinazione veniva inquadrato nella disciplina delle innovazioni (art. 1120 c.c.), la cui deliberazione era possibile con una maggioranza meno qualificata di quanto sia oggi richiesto a norma del nuovo art. 1117-ter c.c. (cfr. al riguardo LUBELLI, *Innovazioni e mutamenti di destinazioni d'uso*, in *Destinazioni d'uso e discipline inderogabili nel condominio*, Milano 2014, p. 195 ss.). In questo senso, può dirsi che *la posizione dei titolari di usi individuali risulta rafforzata dalla recente riforma*. Deve perciò escludersi che nel particolare ambito in esame possano valere le considerazioni di SCALETARIS, *L'assemblea condominiale e la disciplina dell'uso della cosa comune*, cit., p. 1874, il quale ritiene — pur non occupandosi specificamente di usi esclusivi — che l'assemblea chiamata a deliberare sull'uso delle cose comuni possa decidere con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c. (quindi con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

<sup>56</sup> Cass. 8 luglio 1981, n. 4479, in *Foro it.*, 1982, I, c. 768; Cass. 21 gennaio 1985, n. 208, in *Arch. locazioni*, 1985, p. 490; Cass. 14 novembre 1991, n. 12173, in *Foro it.*, Rep. 1991, voce *Comunione e condominio*, n. 211; Cass. 17 giugno 1997, n. 5400, in *Arch. locazioni*, 1997, p. 816;

## CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

*fonte* della disposizione regolamentare, bensì la *materia regolata*. Un orientamento, questo, accolto anche dalla dottrina assolutamente prevalente<sup>57</sup>. Perciò, qualunque sia la fonte della regola condominiale attributiva dell'uso individuale (regolamento assembleare, o contrattuale, o contratto di compravendita dal costruttore), essa può costituire oggetto di revisione con le maggioranze previste dall'art. 1117-ter c.c. Il che è facilmente comprensibile, ove si ponga mente alla *distinzione tra gestione e disposizione dei beni comuni condominiali*: la prima — nell'ambito della quale rientra la regolamentazione dell'uso delle cose comuni, anche mediante costituzione di diritti personali di uso individuale — è sempre di competenza dell'assemblea dei condomini (e quindi soggetta alle decisioni della maggioranza, che vincolano la minoranza dissenziente); la seconda — nell'ambito della quale rientra invece la costituzione di diritti reali, ivi comprese le servitù di uso esclusivo — spetta invece alla totalità dei condomini, quali comproprietari *uti singuli* della cosa comune<sup>58</sup>.

Né può ritenersi che si possa, nel titolo costitutivo del condominio o con il regolamento contrattuale, derogare all'art. 1117-ter c.c., escludendo il potere della maggioranza di incidere sugli usi individuali in esame. Perché il potere di detta maggioranza è qui funzionale alla tutela di un interesse fondamentale — quello alla migliore disciplina della

Cass. S.U. 30 dicembre 1999, n. 943, in *Riv. not.*, 2000, p. 941, in *Vita not.*, 2000, p. 261, e in *Giust. civ.*, 2000, I, 320; Cass. 18 aprile 2002, n. 5626, in *Foro it.*, Rep. 2002, voce *Comunione e condominio*, n. 159; Cass. 29 dicembre 2004, n. 24146, in *Vita not.*, 2005, p. 255, e in *Notariato*, 2005, p. 361; Cass. 20 aprile 2005, n. 8216, in *Giust. civ.*, 2006, I, p. 2891; Cass. 14 agosto 2007, n. 17694, in *Riv. not.*, 2008, p. 385; Cass. 4 giugno 2010, n. 13632, in *Vita not.*, 2010, p. 1413, e in *Giust. civ.*, 2011, I, 2135; Cass. 11 gennaio 2012, n. 144, in *Giust. civ.*, 2012, I, p. 313; Cass. 15 giugno 2012, n. 9877, in *Giust. civ.*, 2013, I, p. 1853; App. Trieste 10 aprile 2013, in *Arch. locazioni*, 2014, p. 691; Cass. 29 marzo 2019, n. 8940, in *Foro it.*, Rep. 2019, voce *Comunione e condominio*, n. 271. Sulla base del medesimo principio, la maggioranza dei condomini può modificare le tabelle millesimali, ancorché queste siano state approvate all'unanimità: Cass. S.U. 9 agosto 2010, n. 18477, in *Vita not.*, 2011, p. 343, e in *Giust. civ.*, 2010, I, p. 2142.

<sup>57</sup> Cfr. per tutti SALIS, *Regolamento contrattuale di condominio e regolamento predisposto*, in *Scritti in onore di Pugliatti*, I, 2, Milano 1977, p. 493 ss.; Id., *Regolamento contrattuale e poteri della maggioranza*, in *Riv. giur. edilizia*, 1964, I, p. 1412 ss.; BRANCA, *Regolamento contrattuale di condominio e successive modificazioni*, in *Foro it.*, 1958, I, c. 72; BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma 1982, p. 661 ss.; COMPORI, *Il regolamento di condominio c.d. contrattuale. Il mandato per la sua redazione*, cit., p. 418; TRIOLA, *Il condominio*, Milano 2007, p. 306; SCALETTARIS, *L'assemblea condominiale e la disciplina dell'uso della cosa comune*, cit., p. 1874. *Contra*, isolatamente, CORONA, *Regolamento contrattuale di condominio*, Torino 2009, *passim*.

<sup>58</sup> Sulla suddetta distinzione tra gestione e disposizione nel condominio negli edifici, e sulle relative implicazioni, cfr. CORONA, *Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici*, cit., p. 160 ss.

convivenza in condominio, sottraendo al potere di veto dei singoli condomini decisioni importanti come quelle relative alla disciplina delle cose comuni <sup>59</sup> — da ritenersi prevalente sull'autonomia privata dei condomini. Il mancato richiamo dell'art. 1117-ter ad opera dell'art. 1138, comma 4, c.c., è frutto di un mero difetto di coordinamento (essendo stata introdotta la prima disposizione nel 2012, senza contemporaneamente procedere alla modifica della seconda), senza che ciò implichi la volontà di consentire la deroga a quelli che ben possono essere definiti, per parafrasare il titolo di un noto saggio in materia societaria <sup>60</sup>, «poteri indisponibili della maggioranza assembleare». *La disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso in ambito condominiale, che riserva alla maggioranza qualificata dei condomini la relativa decisione, è perciò inderogabile.*

6. *Attribuzione di uso individuale in forma di servitù prediale perpetua.* — Nei casi in cui l'uso individuale si concretizzi nell'attribuzione a un condomino di un'utilità specifica, e non del generico godimento dell'area comune, un'alternativa alla costituzione di un diritto personale di godimento individuale è data dalla costituzione di una servitù prediale <sup>61</sup>.

Si è in presenza, in questo caso, di un vero e proprio diritto reale di godimento su cosa (parzialmente) altrui <sup>62</sup>: la servitù, tendenzialmente perpetua <sup>63</sup>, è opponibile ai terzi previa sua trascrizione, ed è trasmissibile come «qualità» del fondo dominante. *La specificità dell'uso individuale* — condizione necessaria per l'inquadramento nei suddetti termini — *esclude che esso esaurisca la totalità delle facoltà dominicali del fondo*

<sup>59</sup> CORONA, *Regolamento contrattuale di condominio*, cit., p. 23 ss., 77 ss.

<sup>60</sup> PELLIZZI, *Sui poteri indisponibili della maggioranza assembleare*, in *Riv. dir. civ.*, 1967, I, p. 113.

<sup>61</sup> Per la possibile configurazione degli usi esclusivi (individuali) come servitù prediali, v. BARALIS-CACCAVALE, *Diritti di «uso esclusivo» nell'ambito condominiale*, cit., par. 1.

<sup>62</sup> Il principio «*nemini res sua servit*» non osta alla configurazione di una servitù prediale a carico di un fondo comune e a favore del fondo di proprietà di un condomino, in quanto l'alterità soggettiva è assicurata dall'esistenza di altri comproprietari del fondo servente: cfr. tra le altre Cass. 17 luglio 1998, n. 6994, in *Nuova giur. civ.*, 1999, I, p. 440; Cass. 6 agosto 2019, n. 21020, in *Foro it.*, Rep. 2019, voce *Servitù*, n. 12; Cass. 21 ottobre 2019, n. 26807, in *Arch. locazioni*, 2020, n. 176; Cass. 28 agosto 2020, n. 18038, in *Guida al dir.*, 2020, 37, p. 48.

<sup>63</sup> Trattandosi di un diritto reale, in presenza di servitù di uso esclusivo non può evidentemente trovare applicazione la disciplina dell'art. 1117-ter c.c.: l'assemblea dei condomini non può, perciò, modificare la destinazione d'uso e far venir meno il diritto reale già attribuito al singolo condomino.

*gravato*, confutando in tal modo le obiezioni contenute nella sentenza delle Sezioni unite (e nell'ordinanza di rimessione), che richiamano acriticamente al riguardo un orientamento giurisprudenziale pacifico, peraltro sicuramente condivisibile <sup>64</sup>, ma senza accompagnarvi la doverosa valutazione della diversità delle specifiche situazioni di fatto, che possono presentarsi nella realtà giuridica. Perché, se è certamente da escludersi che l'uso individuale di un'area adibita a giardino, o a cortile, possa qualificarsi come servitù (per la genericità e ampiezza della facoltà di godimento in tal caso attribuita), viceversa usi dal contenuto circoscritto <sup>65</sup> appaiono perfettamente inquadrabili nel concetto di *peso*, come sostenuto dalla dottrina e confermato dalla più recente giurisprudenza di legittimità <sup>66</sup>. In particolare, sulle aree gravate da servitù di parcheggio continuano a spettare agli altri condomini tutte le residue e non trascurabili potenziali utilità ritraibili dall'area comune (utilizzi del sottosuolo e dello spazio sovrastante al suolo; possibile passaggio sulle aree; godimento della veduta; diritto a impedire all'utente di eseguire opere che

<sup>64</sup> A partire da Cass. 31 maggio 1950, n. 1343, in *Foro it.*, 1950, I, c. 813 (ove la condivisibile precisazione che requisito essenziale della servitù prediale è — oltre all'utilità assicurata al fondo dominante, e non a una persona in quanto tale — «il carattere di peso, cioè di *limitata* restrizione del godimento di un fondo, donde il *contenuto parziale e circoscritto della servitù rispetto al complesso delle utilità normali devolute al proprietario* e la necessità di una precisa e positiva determinazione di tale contenuto nel titolo, al fine di evitare che, data l'indeterminatezza e perpetuità dell'onere, questo si risolva in un asservimento totale o pressoché totale della proprietà»). Su tale tematica, v. anche ALCARO, *Appunti in tema di servitù di «uso esclusivo»*, in *Studi e materiali*, 2009, 3, p. 1027 ss.

<sup>65</sup> Si pensi, oltre all'uso a parcheggio di cui si parlerà più approfonditamente nel testo, all'utilizzo delle aree antistanti ai negozi per la sola esposizione delle merci; ovvero all'uso di aree antistanti ai bar per la collocazione dei tavolini.

<sup>66</sup> Come chiarito da Cass. 6 luglio 2017, n. 16698, in *Foro it.*, 2017, I, c. 3027, «lo schema previsto dall'art. 1027 c.c. non preclude in assoluto la costituzione di servitù avente ad oggetto il parcheggio di un'autovettura su fondo altrui, a condizione che, in base all'esame del titolo e ad una verifica in concreto della situazione di fatto, tale facoltà risulti essere stata attribuita come vantaggio in favore di altro fondo per la sua migliore utilizzazione». Nel medesimo senso, Cass. 18 marzo 2019, n. 7561, in *Riv. not.*, 2019, p. 548.

Sul più recente orientamento favorevole all'ammissibilità della servitù di parcheggio, cfr. BONA, *Benvenuta, servitù di parcheggio* (nota a Cass. 6 luglio 2017, n. 16698), in *Foro it.*, 2017, I, c. 3031; MEZZANOTTE, *L'atipicità contenutistica delle servitù (con particolare riguardo al diritto al parcheggio)* (nota a Cass. 6 luglio 2017, n. 16698), in *I nuovi orientamenti della Cassazione civile*, a cura di C. Granelli, Milano 2018, p. 193; MEGLIO, *Servitù di parcheggio: sarà (finalmente!) la volta buona?* (nota a Cass. 18 marzo 2019, n. 7561), in *Vita not.*, 2019, p. 617; TOSCANO, *La servitù di parcheggio esiste: una nuova conferma della Corte di Cassazione, in attesa del probabile intervento delle Sezioni Unite*, in *Riv. not.*, 2019, p. 551; BELLIN, *La Cassazione conferma la realtà del diritto di parcheggio*, in *Immobili & proprietà*, 2019, p. 434; CASINI, *Sulla configurabilità della servitù di parcheggio* (nota a Cass. 18 marzo 2019, n. 7561), in *Nuova giur. civ.*, 2019, I, p. 945.

alterino le caratteristiche e la destinazione dell'area; ecc.): in definitiva, facoltà non minori di quelle spettanti, ad esempio, al proprietario di una strada gravata da servitù di passaggio. Non può inoltre revocarsi in dubbio — come invece ha fatto la giurisprudenza meno recente <sup>67</sup> — che il parcheggio costituisca una *utilità riferibile all'unità immobiliare* di cui il titolare è proprietario (quale *fondo dominante*), anziché alla persona di tale titolare: è dato di comune esperienza, infatti, che l'unità immobiliare principale (appartamento, ufficio, negozio) si giovi notevolmente della disponibilità di un parcheggio, il quale spesso ne accresce notevolmente il valore di mercato.

Non osta poi alla qualificazione dell'uso individuale come servitù — alle condizioni suddescritte — la circostanza, pacifica in giurisprudenza, che «ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, purché non alteri la destinazione della cosa comune e consenta un uso paritetico agli altri condomini»; poiché ciò «costituisce esercizio del diritto di proprietà e non di quello di servitù, per cui ... trovano applicazione le norme ... che consentono al condomino di servirsi delle parti comuni per il miglior godimento della cosa, senz'altro limite che l'obbligo di rispettare la destinazione, di non alterare la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio e di non ledere i diritti degli altri condomini» <sup>68</sup>. In altri termini, non può ritenersi che una servitù con oggetto specifico, come quella di parcheggio, non abbia ragion d'essere perché la relativa utilità compete già al condomino in qualità di comproprietario dell'area: alla costitu-

<sup>67</sup> Sul precedente orientamento, cfr. ESPOSITO, *Considerazioni sull'ammissibilità della servitù di parcheggio (nota a Cass. 22 settembre 2009, n. 20409)*, in *Nuova giur. civ.*, 2010, I, p. 284; MUSOLINO, *Il parcheggio fra servitù prediale, servitù irregolare e servitù personale (diritto di uso) (nota a Cass. 13 settembre 2012, n. 15334)*, in *Riv. not.*, 2012, p. 1136; TESTA, *La nullità degli atti costitutivi di servitù di parcheggio*, in *Immobili & proprietà*, 2015, p. 229; BONA, *Per la servitù di parcheggio (nota a Cass. 6 novembre 2014, n. 23708)*, in *Foro it.*, 2015, I, 499; MEZZANOTTE, *Sull'impossibilità della servitù di parcheggio (e sui limiti dell'autonomia privata nel diritto dei beni) (nota a Cass. 6 novembre 2014, n. 23708)*, in *Foro it.*, 2015, I, c. 1298; SGOBBO, *La servitù di parcheggio: questione ancora aperta? (nota a Cass. 6 novembre 2014, n. 23708)*, in *Giur. it.*, 2015, p. 1088; PIAZZA, *Costituzione e/o di riconoscimento di una servitù di parcheggio: una decisione discutibile della Cassazione (nota a Cass. 6 novembre 2014, n. 23708)*, in *Corriere giur.*, 2015, p. 1363; MUSOLINO, *La (impossibilità di costituire una) servitù prediale di parcheggio (nota a Cass. 24 agosto 2015, n. 17075, Trib. Lucca 9 settembre 2015, e Cass. 6 novembre 2014, n. 23708)*, in *Riv. not.*, 2017, p. 334.

<sup>68</sup> Cass. 15 dicembre 1982, n. 6929, in *Riv. giur. edilizia*, 1983, I, p. 387; Cass. 1 dicembre 1992, n. 12833, in *Giust. civ.*, 1993, I, p. 3041; Cass. 16 luglio 2004, n. 13261, in *Riv. giur. edilizia*, 2005, I, p. 53; Cass. 6 febbraio 2009, n. 3035, in *Riv. giur. edilizia*, 2009, I, p. 1490, e in *Giust. civ.*, 2010, I, p. 2905.

zione di servitù consegue infatti, in tale ipotesi, un *quid pluris*: per effetto di essa *alcuni condomini sono privati di una determinata e specifica utilità* — ad esempio, il diritto di parcheggiare — che è *attribuita in via esclusiva al condomino proprietario del fondo dominante*; e ciò implica di per sé quel *mutamento della destinazione d'uso della cosa comune*, che al condomino come tale sarebbe vietato. Quindi, con la costituzione di servitù si deroga alla regola del «pari uso», altrimenti spettante agli altri condomini a norma dell'art. 1102 c.c., e si altera il regime della comproprietà, in quanto limitata dal diritto reale di servitù. Alterazione certamente legittima, nella misura in cui non deroghi all'art. 1120, ult. comma, richiamato dall'art. 1138, comma 4, c.c.

Ovviamente la costituzione di servitù di uso esclusivo, in quanto *atto di disposizione della cosa comune*, non rientra nella competenza dell'assemblea (e della maggioranza) dei condomini, ma richiede un *atto negoziale* — munito di forma autentica ai fini della trascrizione (art. 2657 c.c.) — e il necessario *consenso di tutti i condomini* (anche, eventualmente, nel contesto di un regolamento di condominio c.d. contrattuale).

7. *Interpretazione dei titoli di provenienza e qualificazione dei diritti di uso individuale precedentemente attribuiti.* — Da quanto esposto dovrebbe risultare chiaro quali regole debba seguire l'interprete nell'esame dei titoli di provenienza che attribuiscono diritti di «uso esclusivo». Escluso — perché in contrasto con il principio di conservazione del contratto (art. 1367 c.c.) — che la previsione attributiva di un uso individuale vada qualificata come costitutiva di un diritto reale di godimento atipico (che sarebbe inammissibile, e causa di nullità del contratto) <sup>69</sup>, si tratta essenzialmente di valutare se si tratti di un diritto *personale* di godimento individuale (attribuito precariamente, nel contesto di una regolamentazione di tipo condominiale), ovvero di un diritto *reale* di servitù.

Nell'ipotesi più frequente, in cui il regolamento contrattuale di condominio, o il titolo costitutivo del condominio stesso, si limitino a

<sup>69</sup> Per Cass. 3 settembre 2019, n. 21965, in *Arch. locazioni*, 2020, p. 73, «L'uso gratuito, lungi dal potersi intendere come richiamo alla titolarità dello «*ius in re aliena*» summenzionato, si riferisce all'utilizzazione nascente un *contratto di comodato* ... in ragione della tipicità dei diritti reali limitati, alla «ampiezza e illimitatezza» di quello *ex art. 1021 c.c.*, corrisponde la «multiforme possibilità di atteggiarsi» del diritto personale di godimento (Cass. Sez. II, sent. 26 febbraio 2008, n. 5034, Rv. 601842-01), sicché, *nel dubbio, l'attribuzione della facoltà di utilizzazione di un bene va ricondotta, preferenzialmente, al secondo dei due schemi*».

disporre che a una data unità immobiliare in condominio «compete/ spetta l'uso esclusivo perpetuo su ...», ovvero che il diritto di proprietà sulla stessa è trasferito «con l'uso esclusivo perpetuo su ...», la pattuizione — se attributiva di un'*utilità specifica*, come il parcheggio — dovrà essere preferibilmente qualificata come costitutiva di *servitù prediale*, ogni qualvolta residuino significative facoltà dominicali agli altri condomini sul fondo servente: ciò perché in tal caso si tratta della qualificazione giuridica maggiormente efficiente al fine di realizzare pienamente la volontà delle parti.

In presenza, invece, di attribuzione del *godimento generale del fondo* — che sia destinato, ad esempio, a giardino o cortile — una ipotetica servitù dovrebbe considerarsi nulla per impossibilità giuridica o indeterminatezza dell'oggetto: in conformità al principio di conservazione del contratto, in tal caso esso dovrà essere interpretato in modo tale da farne salva la validità, e quindi in termini di *diritto personale di godimento individuale a tempo indeterminato*, traente origine da regolamento condominiale contrattuale (ovvero dal primo atto di alienazione costitutivo del condominio). Può parlarsi, come già anticipato, di un *diritto «affievolito»* (espressione mutuata dal diritto amministrativo), in quanto *precario e suscettibile di venir meno per effetto di deliberazione assembleare a maggioranza qualificata*, in presenza di *esigenze di interesse condominiale* (a norma dell'art. 1117-ter c.c.); comunque è un diritto opponibile agli aventi causa dei condomini a norma dell'art. 1107, comma 2, c.c.

Allorché, invece, emerga inequivocabilmente la volontà delle parti di costituire un diritto reale perpetuo atipico, ovvero una servitù di carattere «generale» (il che condurrebbe alla *nullità* dell'atto negoziale che tali diritti eventualmente costituisca), alla qualificazione come diritto personale di godimento, nei termini suesposti, può giungersi per effetto di *conversione ex art. 1424 c.c.*, ove ne ricorrano ovviamente i presupposti <sup>70</sup>.

<sup>70</sup> Sulla tematica della conversione del contratto nullo, v. da ultimi GIAMO, *Conversione del contratto nullo (art. 1424)*, in *Il Codice civile. Commentario*, a cura di Busnelli, Milano 2012; FRANCESCHELLI, *Conversione del negozio nullo*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., IV*, Torino 1989, p. 376; DE NOVA, *Conversione del negozio nullo*, in *Enc. giur. Treccani*, IX, Roma 1988; FRANZONI, *La conversione dell'atto nullo*, in *Riv. dir. civ.*, 2004, II, p. 189, e in *Studi in onore di Nicolò Lipari*, I, Milano 2008, p. 923; GANDOLFI, *La conversione del contratto nullo: novità rilevanti in Italia (e in Europa)*, in *Studi in onore di Giuseppe Benedetti*, II, Napoli, 2008, p. 779; ANGELONE, *La conversione d'ufficio del contratto nullo tra (interpretazione di) buona fede e «giusto rimedio»*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, p. 1008.

*Mutatis mutandis*, le regole di interpretazione suesposte valgono anche per l'interpretazione degli *atti di provenienza successivi alla costituzione del condominio*. In particolare, ove si ravvisi un *diritto personale di godimento, a tempo indeterminato e trasferibile*, il corrispondente uso individuale deve ritenersi esistente (fino a contraria delibera assembleare) e trasferibile: alle condizioni suindicate, gli atti di provenienza devono perciò considerarsi come efficaci, e presupposto sufficiente per la successiva alienazione del diritto di uso individuale, purché non sia intervenuta una delibera dell'assemblea dei condomini che abbia modificato la relativa destinazione d'uso. Trattandosi di atto non soggetto a pubblicità legale, l'esistenza o meno di una tale delibera può essere accertata tramite l'amministratore del condominio (e dichiarata all'atto dell'alienazione ad opera della parte alienante).

8. *Alcuni ulteriori profili di disciplina dell'uso individuale*. — Per finire, sembra opportuno analizzare due tematiche particolari.

Un primo aspetto importante della disciplina degli usi individuali è quello concernente la *ripartizione delle spese*, riguardanti la porzione di area comune assegnata in uso individuale. Occorre al riguardo partire dalla disposizione generale contenuta nell'art. 1123, comma 1, c.c.: «Le *spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione*». La disciplina legale può essere, quindi, derogata convenzionalmente <sup>71</sup>. Dalle disposizioni codicistiche rilevanti <sup>72</sup> sembra inoltre

---

<sup>71</sup> Come evidenziato da Cass. 4 dicembre 2013, n. 27233, in *Giur. it.*, 2014, p. 1869, «ove manchi una diversa convenzione adottata all'unanimità, che sia espressione dell'autonomia contrattuale, la *ripartizione delle spese generali* deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123, 1° comma, c.c., non essendo, consentito all'assemblea, mediante deliberazione a maggioranza, di suddividere con criterio «capitario» gli oneri necessari per la prestazione di servizi nell'interesse comune». Quindi *anche per ripartire diversamente le spese occorre l'unanimità dei consensi* (regolamento contrattuale, o comunque consenso negoziale dei singoli condomini);

Pertanto, come chiarito da Cass. 14 luglio 2015, n. 14697, in *Vita not.*, 2015, p. 1248, e in *Arch. locazioni*, 2015, p. 490, «Poiché la disciplina sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni (art. 1123-1125) è suscettibile di deroga con atto negoziale, e, quindi, anche *con il regolamento condominiale che abbia natura contrattuale*, deve ritenersi *legittima non solo una convenzione che ripartisca tali spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime*; in quest'ultima ipotesi, nel caso cioè in cui una clausola del

emergere un principio generale, in base al quale il criterio di proporzionalità *ex art.* 1123 c.c. è derogato *automaticamente* in relazione alle parti comuni utilizzate da alcuni condomini soltanto: nel qual caso le relative spese gravano sul soggetto al quale compete l'utilizzo della cosa<sup>73</sup>. Perciò, ferma l'utilità di una regolamentazione negoziale che chiarisca espressamente la questione, deve ritenersi che pur in assenza di essa all'assegnazione di diritti di uso individuale consegua l'*obbligo dell'utente di far fronte a tutte le spese riguardanti la porzione assegnatagli*.

Un'ulteriore importante questione è quella della *usucapibilità* o meno del diritto di proprietà, o di altro diritto reale, in conseguenza del possesso corrispondente all'uso individuale: la quale deve analizzarsi distintamente a seconda della tipologia di uso individuale attribuito al condomino. Nel caso in cui al condomino sia attribuito un diritto personale di godimento, non vi è dubbio che al condomino spetti il possesso solo *uti condominus*; e che quindi in mancanza di interversione del possesso non vi sia alcuna possibilità di usucapione del diritto di proprietà esclusiva<sup>74</sup>: l'art. 1102, comma 2, c.c., appare del resto chiaro al

248

---

regolamento condominiale stabilisca in favore di taluni condomini l'esenzione totale dall'onere di contribuire a qualsiasi tipo di spese (comprese quelle di conservazione), in ordine a una determinata cosa comune (nel caso, l'ascensore), si ha il superamento nei riguardi della suddetta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su quella parte del fabbricato».

<sup>72</sup> Si considerino, in particolare, le seguenti disposizioni:

— Art. 1123, commi 2 e 3, c.c.: «Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne».

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini *che ne trae utilità*».

— Art. 1124, comma 1, primo periodo, c.c.: «Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono».

— Art. 1126 c.c.: «Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, *quelli che ne hanno l'uso esclusivo* sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno».

<sup>73</sup> Per Cass. 14 settembre 2005, n. 18194, in *Foro it.*, 2006, I, c. 1839, e in *Arch. locazioni*, 2006, p. 147, «Ai fini della ripartizione delle spese di riparazione del cortile o del viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura di locali sotterranei di proprietà esclusiva di un condomino, deve applicarsi *analogicamente* l'art. 1125 c.c., che *accolla per intero* al proprietario del piano superiore, che ne fa *uso esclusivo* e determina la necessità della relativa manutenzione, le spese concernenti la pavimentazione». In dottrina, v. TORTORICI, *Uso e spese di particolari beni e impianti comuni*, in *Immobili & proprietà*, 2018, p. 501.

<sup>74</sup> Analogamente — con riferimento al godimento di beni sociali consentito al socio di società di persone — Cass. 4 marzo 2000, n. 2487, in *Giur. it.*, 2000, p. 2092 («Il socio di una società in nome collettivo che utilizza per scopi personali un bene di proprietà sociale con il

riguardo, anche se si ritenga che la relativa disciplina diverga in qualche misura da quella dell'interversione del possesso in tema di diritti reali limitati <sup>75</sup>. In questo senso deve essere intesa la sporadica giurisprudenza che si è occupata della questione <sup>76</sup>.

consenso degli altri soci, ai sensi dell'art. 2256 c.c., ne consegue la detenzione e non il possesso, per cui ai fini dell'usucapibilità del bene è necessario un successivo atto di interversione del possesso, il quale non può consistere di per sé nel semplice godimento del bene»).

<sup>75</sup> Secondo Cass. 16 dicembre 2016 n. 26061, in *Giur. it.*, 2017, p. 2609, «I beni condominiali possono essere acquistati in proprietà esclusiva per usucapione; a tal fine, però, non è sufficiente che gli altri condomini si siano astenuti dall'uso del bene comune, né che essi siano stati tolleranti per amore del buon vicinato, bensì occorre dimostrare di aver goduto del bene stesso attraverso un proprio possesso esclusivo in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere *uti dominus* e non più *uti condominus* per il tempo utile ad usucapire». D'altra parte, per Cass. 4 marzo 2015, n. 4372, in *Foro it.*, Rep. 2015, voce *Comunione e condominio*, n. 145, «L'uso della cosa comune, in quanto sottoposto dall'art. 1102 c.c. ai limiti consistenti nel divieto di ciascun partecipante di alterare la destinazione della stessa e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, non può estendersi all'occupazione di una parte del bene tale da portare, nel concorso degli altri requisiti di legge, all'usucapione della porzione attratta nella propria esclusiva disponibilità». Ancora, secondo Cass. 20 settembre 2007, n. 19478, in *Riv. giur. sarda*, 2009, p. 27, «il godimento esclusivo della cosa comune (nella specie, gestione del fondo agricolo) da parte di uno dei compossessori non è, di per sé, idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso *ad usucapionem*, e non anche, invece, conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte dell'altro compossessore, risultando necessario, a fini della usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla *res communis*, da parte dell'interessato attraverso un'attività durevole, apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene». Per Cass. 22 gennaio 2004, n. 1004, in *Arch. locazioni*, 2004, p. 444, «Costituisce innovazione, vietata ai sensi dell'art. 1120, 2° comma, c.c., e, come tale, affetta da nullità, l'assegnazione nominativa da parte del condominio a favore di singoli condomini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della seconda autovettura; in quanto tale delibera da un lato, sottrae l'utilizzazione del bene comune a coloro che non posseggono la seconda autovettura e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune con *animo domini*, della relativa proprietà a titolo di usucapione, non essendo a tal fine necessaria l'interversione del possesso da parte del compossessore il quale, attraverso l'occupazione della relativa area, eserciti un possesso esclusivo, impedendo automaticamente agli altri condomini di utilizzarla allo stesso modo».

In dottrina, cfr. TERZAGO, *Modifica di delibera condominiale e interversione del possesso* (nota a Cass. 25 maggio 1984, n. 3236), in *Vita not.*, 1985, p. 152; SANTORO-PASSARELLI, *Possesso e usucapione nella comunione*, in *Ordinamento e diritto civile. Ultimi saggi*, Napoli 1988, p. 235; DE TILLA, *Sull'usucapione della cosa comune*, in *Riv. giur. edilizia*, 1996, I, p. 303; SMANIOTTO, *Usucapione della «res communis» da parte del comproprietario*, in *Immobili & proprietà*, 2016, p. 85; PUGLISI, *L'usucapione delle parti comuni del condominio* (nota a Cass. 16 dicembre 2016 n. 26061), in *Giur. it.*, 2017, p. 2609.

<sup>76</sup> Per Cass. 29 marzo 1982, n. 1947, in *Riv. giur. edilizia*, 1983, I, p. 164, «al rapporto di proprietà condominiale sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., quali devono considerarsi sia quelle aventi attitudine oggettiva al servizio o al godimento collettivo, sia quelle definite tali nel titolo, ben può sostituirsi in base ad un titolo ad hoc, ove la natura della cosa lo consenta, un rapporto di proprietà esclusiva ovvero pertinenziale con una parte di immobile appartenente al singolo condomino (nella specie: in cui si trattava di una porzione di edificio condominiale pattizia-

Non è diverso, sostanzialmente, il caso in cui sia attribuito a un condomino un diritto di uso individuale dal contenuto specifico, pur in difetto dei presupposti per la costituzione di una servitù prediale (perché, ad esempio, siano stati assegnati parcheggi in uso esclusivo con una deliberazione assembleare, approvata dalla maggioranza dei condomini <sup>77</sup>). Anche in tale eventualità l'usucapione (riguardante, in questo caso, il diritto di servitù) appare normalmente preclusa dal titolo del godimento e del relativo possesso (*uti condominus*, anziché *uti dominus*): l'usucapione è quindi possibile solo previa interversione del possesso a norma dell'art. 1102, comma 2, c.c.

Quanto sopra implica che *in sede di successiva negoziazione degli usi individuali* di cui trattasi, *non può in alcun modo procedersi presumendo che il «possesso esclusivo» ultraventennale da parte del condomino abbia comportato un acquisto per usucapione a suo favore* (e ciò anche a voler trascurare il problema — dai delicati risvolti, anche deontologici — del relativo previo accertamento giudiziale o stragiudiziale <sup>78</sup>).

250

9. *Conclusioni.* — Le suesposte considerazioni dovrebbero aver sufficientemente chiarito le ragioni di dissenso nei confronti della sentenza n. 28972/2020 delle Sezioni unite, quanto alla pretesa necessaria qualificazione degli usi esclusivi (*rectius*, individuali) quali diritti reali atipici, e all'affermazione della conseguente nullità degli atti che li

---

mente destinata all'uso comune, ma in concreto incorporata nell'appartamento di un condomino, il supremo collegio, enunciando il surriportato principio, ha ritenuto che legittimamente il giudice del merito aveva dato ingresso all'eccezione di *usucapione* della porzione in questione, sollevata da tale condomino per resistere alla domanda con cui gli altri condomini ne invocavano la condanna all'esecuzione della predetta pattuizione».

<sup>77</sup> PUGLIESE, *Utilizzo di cose comuni e poteri dell'assemblea condominiale* (nota a Cass. 17 luglio 2006, n. 16228), in *Giust. civ.*, 2007, I, p. 2475.

<sup>78</sup> Cfr. al riguardo AVAGLIANO, *Appunti sugli acquisti a titolo originario per usucapione: la decisione della Suprema Corte n. 9884 del 2 novembre 1996*, in *Studi e materiali*, 5.2, Milano 1998, p. 524; VITUCCI, *Acquisto per usucapione e legittimazione a disporre*, in *Giust. civ.*, 2004, II, p. 3; D'ORAZI, *Alienazione di immobili acquistati per usucapione non accertata giudizialmente*, in *Riv. not.*, 2006, p. 81; BOTTA, *Acquisto per usucapione e validità dell'atto di trasferimento dell'immobile* (nota a Cass. 5 febbraio 2007, n. 2485), in *Notariato*, 2007, p. 627; MILELLA, *Alienazione di immobili usucapiti e regole sulla trascrizione*, in *Contratti*, 2009, p. 835; RAUCCIO, *Alienazione di immobili acquistati per usucapione non accertata giudizialmente*, in *Vita not.*, 2010, p. 121; FERRARI, *Atti dispositivi di immobili acquistati per usucapione non accertata giudizialmente ed esonero dalle visure ipo-catastali*, in *Vita not.*, 2010, p. 109; RISPOLI, *Alienazione del bene e accertamento giudiziale dell'usucapione*, in *Corr. merito*, 2012, p. 674; SPATUZZI, *La disponibilità dei beni usucapiti, tra accertamento giudiziale ed extragiudiziale*, in *Contratti*, 2017, p. 601.

abbiano costituiti. Ciò non significa, tuttavia, che l'operatore giuridico non possa trarre da tale pronuncia utili spunti e regole di comportamento, al fine di assicurare alle parti il conseguimento di ogni utilità ritraibile dalle pregresse pattuizioni che tali usi individuali abbiano previsto.

Le relative clausole, in omaggio alle regole legali di ermeneutica contrattuale (tra le quali spicca il fondamentale principio di conservazione degli effetti del contratto), devono essere considerate pienamente valide ed efficaci, in quanto creatrici di regole di natura condominiale, volte a disciplinare l'uso e il miglior godimento delle cose comuni a norma degli artt. 1138 e 1106 del codice civile. Fermo restando che l'attività di interpretazione e qualificazione spetta in via definitiva al giudice, non vi è dubbio che ogni operatore giuridico abbia il dovere di procedervi: a tal fine, le previsioni negoziali che assegnino usi individuali devono essere preferibilmente qualificate come costitutive di vere e proprie servitù prediali, limitatamente però ai casi in cui l'uso sia sufficientemente limitato e circoscritto, e possa quindi essere definito come peso gravante sulle aree comuni e a favore di specifiche unità immobiliari in condominio (tipico esempio quello degli usi a parcheggio). Invece, gli usi individuali attributivi di più ampie e generiche facoltà di godimento (tipicamente, quelli aventi ad oggetto aree destinate a cortile, o giardino) vanno preferibilmente qualificati — anche tenendo conto delle tecniche negoziali ricorrenti nella prassi — come diritti personali di godimento individuale, duraturi a tempo indeterminato e inerenti, in funzione della natura condominiale delle regole che li hanno costituiti, sia alle unità immobiliari del titolare, alle quali sono attivamente collegati (e unitamente alle quale devono ritenersi trasferibili); sia a quelle degli altri condomini (e loro aventi causa), esclusi dal relativo godimento. Pur se qualificabili come diritti personali e non reali, gli usi in oggetto sono perciò opponibili agli aventi causa dei condomini, anche in assenza di trascrizione (art. 1107, comma 2, c.c.); particolare non irrilevante, le spese di manutenzione e gestione delle aree oggetto di uso individuale competono al relativo titolare. A differenza delle fattispecie di servitù prediali, i suddetti diritti personali di uso individuale sono precari e risolubili per effetto della decisione della maggioranza qualificata dei condomini, ove assunta in vista di esigenze di interesse condominiale (art. 1117-ter c.c.). Di tale precarietà — nascente da disciplina condominiale inderogabile, e non rimediabile attraverso l'usucapione in assenza di interver-

sione del possesso *ex art. 1102, comma 2, c.c.* — il notaio deve dare adeguatamente contezza alle parti, in sede di negoziazione delle unità immobiliari principali alle quali gli usi in esame ineriscono.

Le aree gravate da usi individuali, d'altra parte, conservano sicure — ancorché limitate — potenzialità di utilizzo da parte degli altri condomini, tali da escludere che per mezzo di essi il relativo diritto di comproprietà sulle aree stesse sia svuotato del proprio contenuto. Anche questo aspetto deve essere adeguatamente comunicato alle parti, in adempimento del dovere di informazione e chiarimento gravante sul notaio; ed è opportuno che la stessa descrizione in sede contrattuale dei diritti di cui trattasi venga adeguata. Nella consapevolezza che usi effettivamente «esclusivi» di qualsiasi facoltà dominicale degli altri condomini non sono ammissibili, come correttamente statuito dalle Sezioni unite in conformità al principio di tipicità dei diritti reali; e che è perciò più corretto parlare di «*usi individuali*», recependo al riguardo la più adeguata terminologia impiegata nell'*art. 1122, comma 1, c.c.*