

- Federnotizie - <https://www.federnotizie.it> -

## Usi esclusivi e perpetui su beni condominiali: problemi e soluzioni

Scritto da *Redazione Federnotizie* il 18 Giugno 2021 @ 8:30 Argomento: Approfondimento giuridico |

---

**Sommario:** 1. Il caso. – 2. I precedenti. – 3. Le argomentazioni di Cass., sezioni unite, n. 28972/2020. – 4. Sull’atipica e inammissibile limitazione del diritto di comproprietà. – 5. La ricostruzione dell’uso esclusivo come servitù. – 6. Sui diritti d’uso esclusivo già esistenti. – 6.1. La corte in uso esclusivo. – 6.2. L’uso esclusivo come servitù prediale. – 6.3. L’uso esclusivo e perpetuo non meglio definito. – 6.4. La ripartizione del godimento di una parte comune con delibera o regolamento di condominio. – 6.5. L’usucapione di una parte comune condominiale. – 7. Il dovere di informazione del notaio.

*A cura di Alessandro Torroni*

### **1. Il caso**

La Corte di Cassazione, a sezioni unite, con la Sentenza 17 dicembre 2020, n. 28972, si è pronunciata sui diritti di uso esclusivo e perpetuo attribuiti a singoli condomini, in ambito condominiale, aventi a oggetto, di regola, porzioni di corte comune, destinate a posto auto o cortile.

La vicenda decisa dalla sentenza in commento è originata da una divisione di un edificio ubicato in una località balneare della riviera romagnola, costituito da tre unità immobiliari a uso commerciale al piano terra e altre tre unità a uso residenziale al piano primo, con la quale è stato assegnato ai negozi posti al piano terra l’uso esclusivo delle porzioni di corte antistanti i negozi. Nel corso degli anni si è verificato un comportamento abusivo da parte del titolare dei negozi che si è, di fatto, completamente appropriato del cortile antistante i negozi, ha realizzato sul cortile una costruzione, per la quale ha presentato in comune domanda di condono edilizio, e ha

utilizzato il cortile come parte integrante del negozio, per l'esposizione al pubblico delle merci, escludendo qualunque facoltà di utilizzo del bene formalmente comune da parte dei condomini[1].

## **2. I precedenti**

L'orientamento precedente della Corte di cassazione in materia di usi esclusivi condominiali appariva consolidato. A partire da Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301, la suprema corte, in cinque sentenze[2], ha ritenuto ammissibile per l'autonomia privata, al momento della costituzione del condominio – con l'alienazione della prima unità immobiliare o con l'introduzione nel regolamento di condominio accettato nei singoli atti di alienazione – la modifica delle facoltà di godimento di un singolo bene condominiale (per esempio porzione di corte comune o lastrico solare o terrazza a livello), con *l'attribuzione a un'unità immobiliare di un maggior godimento del bene che rimane formalmente di proprietà condominiale*. Questo orientamento si basava su un'interpretazione sistematica di diverse norme del codice civile da cui sarebbe possibile desumere **la possibile coesistenza, su parti comuni, di facoltà individuali dell'utente e facoltà degli altri partecipanti**, con la precisazione che questi ultimi non sono mai del tutto esclusi dalla funzione di una qualche utilità sul bene in uso esclusivo altrui[3]; l'uso esclusivo comporta una deroga al disposto dell'art. 1102 c.c. che consente ai partecipanti di fare uso della cosa comune "secondo il loro diritto".

In estrema sintesi, secondo l'orientamento in esame, gli indici normativi da cui si ricaverebbe la legittima coesistenza di maggiori facoltà dell'utente rispetto agli altri comproprietari su un singolo bene comune sono i seguenti. L'art. 1117 c.c. consente all'autonomia privata di sottrarre alcune parti comuni condominiali alla presunzione di condominialità; l'art. 1118 c.c. consente di *modificare il criterio di valutazione della quota di comproprietà delle parti comuni condominiali*, stabilito dall'art. 1118 c.c., in misura proporzionale al valore del piano o porzione di piano che appartiene al singolo condomino[4]. L'art. 1126 riconosce l'uso esclusivo dei lastrici solari e individua il criterio di ripartizione della spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare tra il condomino che ne ha l'uso esclusivo e gli altri condomini. Il novellato art. 1122 c.c. (Opere su parti di proprietà o uso individuale)[5] individua, accanto alle unità immobiliari di proprietà esclusiva, le *"parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale"* e impone il divieto per il condomino di eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Dalla qualifica della *parte comune in uso esclusivo come parte comune condominiale, di spettanza di tutti i condomini, seppur con la importante limitazione delle facoltà di godimento*, derivano i seguenti corollari: i) l'uso esclusivo e la correlativa limitazione di godimento si trasmettono anche ai successivi aventi causa dell'unità cui

l'uso stesso accede e delle altre unità immobiliari che fruiscono di minori utilità; ii) l'uso esclusivo non è in alcun modo riconducibile, se non per assonanza terminologica, al diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c. del quale l'uso esclusivo di parte comune del condominio non mutua i limiti di durata, di trasferibilità né le modalità di estinzione.

In contrasto con l'orientamento appena esposto, si è collocata Cass. 9 gennaio 2020, n. 193[6] che ha qualificato il diritto di uso esclusivo come *diritto reale atipico, esclusivo e perpetuo, che priverebbe del tutto di utilità la proprietà e darebbe vita a un diritto reale incompatibile con l'ordinamento*. Secondo la citata sentenza, ***l'eventuale riconoscimento del diritto d'uso esclusivo sconfinerebbe nell'ipotesi di una servitù "personale" o "irregolare"***, sulla scorta della quale la proprietà verrebbe limitata, senza apposizione di termine, a vantaggio di un soggetto, invece che di un fondo, in contrasto con il nostro ordinamento.

Va precisato che il caso deciso da Cass. n. 193/2020 appare particolare e diverso dalle fattispecie tipiche di attribuzione di un diritto di uso esclusivo, in ambito condominiale, poiché la società venditrice si era riservata, per necessità urbanistica, la proprietà di un cortile, incluso in un diverso corpo di fabbrica, che era stato concesso in uso esclusivo a una società acquirente.

### **3. Le argomentazioni di Cass., sezioni unite, n. 28972/2020**

Le argomentazioni della sentenza partono dal concetto di ***uso della cosa comune in ambito condominiale***, inteso come *facoltà di servirsi della cosa comune*, precisando che *l'uso è «uno dei modi attraverso i quali può esercitarsi il diritto, e forma parte intrinseca e caratterizzante, nucleo essenziale, del suo contenuto»*. In ambito condominiale, in base al disposto dell'art. 1102 c.c., richiamato dall'art. 1139, che consente l'applicazione al condominio delle norme sulla comunione in generale, vale il principio generale per cui *i condomini non possono impedire agli altri partecipanti di fare "parimenti uso secondo il loro diritto" della cosa comune*, fermo restando le diverse eccezioni, previste dal codice civile, di un possibile uso più intenso di un condomino rispetto agli altri, si pensi al diverso utilizzo delle scale e dell'ascensore (artt. 1123 e 1124 c.c.) oppure alle fattispecie di uso frazionato o turnario della cosa comune, sulla base di accordi condominiali. Secondo la sentenza ***«non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni»***. Da questa osservazione deriva che nel caso dell'«uso esclusivo», proprio perché esclusivo, *si elide il collegamento tra il diritto e il suo contenuto, concentrandosi l'uso in capo a uno o alcuni condomini soltanto*.

Secondo la sentenza in commento ***non può «configurarsi una sostanziale totale compromissione del godimento spettante ai condomini sulla cosa comune, con la speculare creazione di un atipico diritto reale di godimento, il diritto di uso***

**esclusivo, in favore di uno o di alcuni, di essi».** Il diritto di comproprietà degli altri condomini sarebbe svuotato del suo nucleo fondamentale, non potendo dubitarsi che il godimento sia un aspetto intrinseco della proprietà come della comproprietà.

Il diritto di uso esclusivo *non potrebbe essere inquadrato nella servitù* poiché la servitù, che riguarda un rapporto tra due fondi, *non può mai tradursi in un diritto di godimento generale del fondo servente*, che determinerebbe lo svuotamento della proprietà di esso nel suo nucleo fondamentale.

*Il diritto di uso esclusivo non può essere il prodotto dell'autonomia negoziale*, a ciò ostando i principi del numero chiuso dei diritti reali e di tipicità dei diritti reali: in forza del primo, solo la legge può istituire figure di diritti reali; per effetto del secondo, i privati non possono incidere sul contenuto, snaturandolo, dei diritti reali che la legge ha istituito. Correttamente la sentenza ha ampiamente argomentato la persistente validità dei suddetti principi a garanzia della certezza dei traffici giuridici e della tutela della proprietà: i diritti reali sono intrinsecamente opponibili, per la loro inerenza alla *res*, ai terzi acquirenti della cosa; creare diritti reali atipici significherebbe incidere sui diritti di terzi acquirenti e vincolare terzi estranei a un regolamento del diritto voluto da altri. La regola si porrebbe in contrasto con il principio fondamentale della relatività degli effetti del contratto, dettato dall'art. 1372 c.c., in forza del quale gli effetti del contratto, salvo le eccezioni stabilite dalla legge, vincolano solamente le parti. Il divieto per le parti di modificare il contenuto del diritto di proprietà avrebbe un fondamento anche nell'art. 42, comma 2, Cost. che sancisce una riserva di legge in ordine ai modi di acquisto, di godimento e ai limiti della proprietà allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

Infine la Corte affronta il tema delicato della *sorte dei diritti reali di uso esclusivo creati dall'autonomia negoziale*. In considerazione dell'ammissibilità dell'attribuzione, nel titolo costitutivo del condominio, a una singola unità immobiliare della proprietà esclusiva di una parte che sarebbe comune, in base all'art. 1117 c.c., occorre verificare, secondo i canoni di interpretazione del contratto, considerando non solo la lettera del contratto ma anche altre espressioni nello stesso contenute oppure il comportamento successivo delle parti, se nonostante l'uso della formula "diritto di uso esclusivo" le parti abbiano inteso trasferire la proprietà esclusiva del bene considerato, per esempio porzione di cortile. In alternativa, potrebbero esservi i presupposti per la conversione del contratto volto alla creazione del diritto reale di uso esclusivo, in applicazione dell'art. 1424 c.c., in contratto avente a oggetto la concessione di un uso esclusivo e perpetuo (*inter partes*) di natura obbligatoria.

## **4. Sull'atipica e inammissibile limitazione del diritto di comproprietà**



Tutto il percorso argomentativo della sentenza in commento parte del presupposto che ***il diritto di uso esclusivo (per esempio della porzione di area comune destinata a posto auto) impedirebbe qualunque forma di utilizzo del bene comune da parte degli altri condomini.*** Di conseguenza, svuoterebbe il contenuto del diritto di comproprietà degli altri condomini. Con l'ulteriore corollario che *si creerebbe un diritto reale atipico dell'utilizzatore dell'area, senza alcun limite temporale, in contrasto con il principio di tipicità dei diritti reali e, soprattutto, con il principio in base al quale i limiti alla proprietà, diversi dai diritti reali tipici, creati dall'autonomia privata, non possono avere durata indeterminata e non sono opponibili ai terzi per il principio di relatività del contratto*[7].

Tutte queste affermazioni sono, in linea di principio, condivisibili e appropriate a un'eventuale costituzione di *servitù irregolari, costituite a favore di un soggetto e non come rapporto tra due fondi*, ma non sono calzanti per i diritti di uso esclusivo in ambito condominiale conosciuti dalla prassi notarile.

Sia la prassi, sia gli autori che si sono occupati del tema, sia la giurisprudenza che ha ammesso il diritto di uso esclusivo, hanno evidenziato la necessità che rimanga ai condomini la possibilità di esercitare, almeno in minima parte, la facoltà di godimento sulla parte comune in uso esclusivo perché, diversamente, l'istituto è di certo qualificabile come una "proprietà mascherata"[8].

È innegabile che l'autonomia privata, in passato, abbia creato delle situazioni che possano incorrere nella censura rilevata dalla sentenza in commento, consistente nell'attribuzione di una sorta di "proprietà mascherata" del posto auto o del cortile e nello svuotamento di qualsiasi facoltà di godimento degli altri condomini del bene "solo apparentemente" condominiale. Così, a esempio, esistono casi, molto datati, in cui la planimetria catastale dell'abitazione raffigura anche il cortile riportando la dicitura "corte in uso esclusivo", richiamata anche negli atti di vendita dell'unità immobiliare. In altre situazioni può essere stato attribuito a un soggetto estraneo al condominio il diritto di uso esclusivo di un'area formalmente rimasta condominiale, creando una sorta di servitù irregolare a favore di un soggetto e non di un altro fondo (per esempio per consentire al costruttore di sfruttare la volumetria edificabile dell'area senza rinunciare a cedere la stessa in uso esclusivo dietro corrispettivo). Nel primo caso citato appare corretta la riqualificazione del diritto sulla corte come "proprietà esclusiva" poiché la corte è posta esclusivamente al servizio dell'abitazione e non residua alcuna facoltà di godimento in capo agli altri condomini.

## **5. La ricostruzione dell'uso esclusivo come servitù**

La dottrina si è interrogata da tempo sulla ricostruzione teorica della clausola con cui si concede a una singola unità immobiliare l'uso esclusivo di un'area, di solito adibita a cortile o posto auto. Secondo l'interpretazione che appare prevalente in dottrina[9], le

aree su cui viene concesso un diritto di uso esclusivo a singoli condomini ***mantengono formalmente la natura di parti comuni condominiali ma viene attribuito alle singole unità immobiliari un diritto reale che consente ai proprietari delle stesse di utilizzare più intensamente le aree asservite.*** Un tipico esempio di uso esclusivo riguarda le aree antistanti i negozi le quali, pur rimanendo condominiali, vengono date in uso esclusivo, durante l'apertura degli esercizi commerciali, per il parcheggio dei clienti. ***Siffatto diritto reale è inquadrabile tra le servitù prediali,*** integrando un vantaggio a favore del negozio e un peso a carico delle altre unità immobiliari del fabbricato, e in particolare a carico delle aree antistanti i negozi che, pur mantenendo la qualifica di parti comuni condominiali, risentono dell'uso più intenso attribuito ai titolari dei negozi. La servitù instaura un rapporto duraturo tra il fondo dominante e il fondo servente che comporta il subentro automatico degli aventi causa nella medesima situazione giuridica e in particolare nel diritto per il titolare del fondo dominante (il negozio) di esercitare le facoltà corrispondenti alla servitù e nell'obbligo per i titolari del fondo servente (i comproprietari dell'area condominiale antistante i negozi gravata dalla servitù d'uso) di consentire il suddetto esercizio.

L'inquadramento della fattispecie nell'ambito della servitù comporta che *il "maggior uso" consentito a un condomino non deve determinare un'impossibilità di fatto per gli altri condomini, comproprietari dell'area gravata dalla servitù, di una qualunque forma di utilizzo dell'area comune, poiché in tale evenienza si sarebbe in presenza di una "proprietà mascherata", qualificata come diritto d'uso solamente per ovviare a problemi di identificazione catastale, per es. perché l'area comune non è stata frazionata in tante porzioni quanti sono i posti auto o i cortili da assegnare in proprietà esclusiva. Non è concepibile una servitù che, per l'ampiezza del suo contenuto, implichi lo svuotamento della proprietà del fondo servente, nel suo contenuto essenziale, risultando insuperabili i limiti strutturali e connaturali della situazione reale. La servitù di uso esclusivo potrà, quindi, attribuire al titolare del fondo dominante maggiori facoltà di utilizzo dell'area gravata ma non potrà precludere una sia pur minima facoltà di utilizzo ai titolari del fondo servente, per esempio il diritto di passaggio o di accesso all'area per determinati scopi.*

L'inquadramento del diritto di uso esclusivo nell'ambito della servitù è stato accolto anche dalla giurisprudenza della Cassazione che ha chiarito, in maniera convincente, la differenza tra l'esercizio delle facoltà di godimento insite nella comproprietà della parte comune condominiale e l'esistenza di un peso specifico su una parte comune condominiale, a favore di una singola unità immobiliare, qualificabile come servitù[10].

## **6. Sui diritti d'uso esclusivo già esistenti e sulla dichiarazione di conformità catastale**

A prescindere dalla circostanza che, come detto, la sentenza in commento si basa su un presupposto di fatto (è esclusa qualunque facoltà di godimento degli altri condomini sul

bene comune sul quale si esercita l'uso esclusivo) che, di regola, non è presente nelle fattispecie di uso esclusivo in ambito condominiale conosciute nella prassi, è innegabile che la sentenza stessa crei un forte imbarazzo all'operatore del diritto che si trova a dover "gestire" diritti d'uso esistenti e costituiti con precedenti atti notarili. Si propone di seguito un esame di alcune fattispecie di diritti di uso su area condominiale già costituiti che si possono presentare nella prassi.

Con l'entrata in vigore del nuovo testo dell'art. 29, comma 1-*bis* della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 di conversione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, viene richiesta, a pena di nullità, negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi aventi a oggetto **il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, che costituiscano unità immobiliari urbane, a esclusione dei diritti reali di garanzia:** i) l'identificazione catastale dell'immobile; ii) il riferimento alle planimetrie depositate in catasto; iii) la dichiarazione dell'intestatario catastale della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata in catasto; la dichiarazione dell'intestatario catastale può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. **Per unità immobiliare urbana si intende una porzione di immobile produttiva di reddito che debba essere censita in catasto con attribuzione di rendita catastale; anche il posto auto scoperto in proprietà esclusiva, oltre a box e garage, dovendo essere accatastato come C/6 con attribuzione di rendita, è considerato un'unità immobiliare urbana**[11].

Negli atti costitutivi di servitù la dichiarazione di conformità catastale deve essere resa dall'intestatario del fondo servente e riferita all'unità immobiliare urbana ubicata nel fondo servente, quello di cui si dispone imponendovi il peso corrispondente alla costituita servitù[12]. Ne deriva che, nella costituzione della servitù di parcheggio, avente a oggetto un posto auto censibile in catasto, deve essere resa, a pena di nullità, la dichiarazione di conformità catastale riferita al posto auto, quale fondo servente sul quale grava il peso.

Diversamente, non è richiesta la dichiarazione di conformità catastale per la successiva circolazione della servitù, poiché la servitù, quale *qualitas fundi*, inscindibilmente connessa al fondo dominante, *si trasmette automaticamente* insieme con il trasferimento *inter vivos* o *mortis causa* del fondo dominante.

Nell'esame delle singole fattispecie si accennerà anche all'impatto della normativa sulla conformità catastale con i diritti d'uso già esistenti.

## **6.1 La corte in uso esclusivo**

Qualche volta, in fattispecie molto risalenti nel tempo, si trovano planimetrie catastali che raffigurano, insieme all'abitazione, anche il cortile con la dicitura "in uso esclusivo",

dicitura riportata anche nei titoli di provenienza. Appare evidente che trattasi di un'espressione utilizzata allora nella prassi per significare che il cortile era *al servizio esclusivo dell'appartamento* e quindi trattasi di proprietà esclusiva, come dovrebbe risultare confermato dall'utilizzo esclusivo, pacifico e incontrastato del cortile da parte del venditore e dei suoi danti causa.

D'altra parte, in queste situazioni, esattamente corrispondenti alla fattispecie prefigurata dalla sentenza in commento, non è configurabile una situazione di comproprietà condominiale totalmente compressa dal godimento esclusivo di un singolo condomino e sembra possibile *interpretare la iniziale volontà delle parti come trasferimento del cortile in proprietà esclusiva*, come ipotizzato anche dalla sentenza in commento.

Nella fattispecie in esame la corte esclusiva concorre a determinare la rendita catastale dell'abitazione e deve essere rappresentata nella planimetria catastale del bene principale[13]. Nell'atto di alienazione dell'abitazione deve essere rispettata la normativa di cui all'art. 29, comma 1-*bis* della legge n. 52/1985. Si consideri, però, che anteriormente all'entrata in vigore della procedura denominata Docfa 3 (1° gennaio 2002), adottata con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio del 7 novembre 2001, n. 2425/UDA, non era obbligatorio l'inserimento nella planimetria catastale dell'unità immobiliare delle aree che costituivano dipendenza o pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare. Dall'entrata in vigore della procedura Docfa 3, invece, tutte le aree esclusive, se qualificate come pertinenze o dipendenze di un'unità immobiliare urbana, devono essere graficamente rappresentate nella planimetria catastale di quest'ultima[14].

## **6.2 L'uso esclusivo come servitù prediale**

Nelle ipotesi in cui il diritto di uso esclusivo è stato qualificato come servitù a favore dell'unità immobiliare che gode del "maggior uso" della porzione di corte (per esempio un negozio che utilizza l'area per il carico e lo scarico delle merci e/o per il parcheggio dei clienti durante l'orario di apertura del negozio) e a carico dei condomini che risentono di un peso sulla parte comune condominiale, riterrei che ***l'inquadramento dell'uso esclusivo come servitù dovrebbe escludere l'eccezione di nullità per la creazione di un diritto reale atipico.***

È pacifico, nella ricostruzione sistematica dell'istituto, che le servitù prediali comportino un legittimo *vulnus* al principio di tipicità dei diritti reali. Com'è noto, le servitù prediali consistono in un peso su un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario: *il codice civile ha delineato solamente lo schema tipico della servitù consentendo, però, all'autonomia privata, di individuare il contenuto del peso a carico del fondo servente e a favore del fondo dominante*, con il limite generale per cui



*servitus in facere consistere nequit*. Per questo motivo si afferma in dottrina che *le servitù costituiscono un diritto reale tipico a contenuto atipico*[15].

Recentemente la Corte di cassazione, mutando un precedente orientamento contrario[16], ha riconosciuto l'ammissibilità nel nostro ordinamento della c.d. servitù di parcheggio a condizione che, nella fattispecie concreta, sussistano i requisiti prescritti dallo schema legale della servitù: la relativa utilità (il parcheggio dell'auto) può essere legittimamente prevista dal titolo a diretto vantaggio del fondo dominante (per la sua migliore utilizzazione), piuttosto che delle persone che concretamente ne beneficiano[17]. In tal caso, ove le parti abbiano inteso costituire una vera e propria servitù, il diritto è trasmissibile unitamente alla cessione dei fondi secondo il principio di ambulatorietà.

Alla luce della giurisprudenza più recente in tema di servitù di parcheggio, si ritiene che, nelle ipotesi in cui, a fronte del peso imposto all'area comune, consistente nel diritto di parcheggiare l'auto da parte di un singolo condomino, residuino facoltà di utilizzo dell'area da parte degli altri condomini, il diritto d'uso possa essere inquadrato nello schema della **servitù di parcheggio. Le facoltà di utilizzo "residue" a beneficio della collettività condominiale** possono consistere, a mero titolo esemplificativo: i) nella facoltà di transito pedonale dei condomini attraverso i posti auto in uso esclusivo; ii) nella facoltà di manovrare con la propria auto nell'area comune per accedere al posto auto in uso esclusivo[18]; iii) nel passaggio tubazioni interrato nell'area comune che attraversa i posti auto in uso esclusivo; iv) nel beneficio per gli appartamenti affacciati sull'area comune di ricevere aria e luce ed esercitare la veduta in appiombato sull'area comune nella quale sono ubicati i posti auto in uso esclusivo[19].

Essendo la servitù una *qualitas fundi* che si tramette automaticamente insieme con i fondi dominante e servente, a prescindere da una manifestazione di volontà delle parti, il trasferimento automatico della servitù di uso di un'area, per effetto dell'alienazione del fondo dominante (appartamento oppure negozio oppure ufficio che beneficia dell'uso dell'area), è escluso dall'ambito di applicazione della normativa sulla conformità catastale di cui all'art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985 che presuppone la costituzione di un diritto reale di godimento[20].

### **6.3 L'uso esclusivo e perpetuo non meglio definito**

Non è infrequente che sia stato costituito dal costruttore, all'atto della costituzione del condominio, a favore di singole unità immobiliari, *un diritto di uso esclusivo e perpetuo*, non meglio definito, su una porzione di area destinata a posto auto o a corte. Sembra evidente che il costruttore che attribuisce a singole unità immobiliari il diritto d'uso esclusivo e perpetuo di una porzione di corte comune *non intende costituire un diritto reale d'uso, di cui agli artt. 1021 e ss. c.c., incredibile e di durata limitata alla vita del titolare o trentennale* (se costituito a favore di persona giuridica) ma intende stabilire un

vincolo pertinenziale tra l'unità immobiliare principale (appartamento o negozio) e la porzione di corte che, pur rimanendo comune, viene utilizzata in maniera più intensa dall'unità immobiliare principale a cui è collegata. A riprova dell'assunto, è sufficiente constatare che in questi casi non è mai stata trascritta nei registri immobiliari la costituzione di alcun diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c. A ulteriore riprova della comune volontà delle parti, si consideri, ancora, che l'attribuzione a singole unità immobiliari dell'uso esclusivo di singole porzioni di area comune viene, di regola, inserita nel regolamento condominiale c.d. contrattuale ed è opponibile a eredi e aventi causa delle singole unità immobiliari.

Rimane, però, l'imbarazzo del notaio nel dover qualificare un diritto d'uso esclusivo e perpetuo che rischia, di fronte a una contestazione degli altri condomini, di cadere nella censura di nullità per l'avvenuta costituzione di un diritto reale atipico che svuoterebbe di contenuto la proprietà degli altri condomini.

In questa situazione, appurato che la comune volontà delle parti, accertata anche sulla base della situazione di fatto esistente, era di attribuire a una singola unità immobiliare un "maggior uso" di una parte comune condominiale (posto auto o porzione di corte), fermo restando una residua facoltà di utilizzo comune dell'area da parte degli altri condomini, come sopra specificato, sembra possibile qualificare il diritto di uso esclusivo e perpetuo esistente come **uso individuale di una parte comune**, facendo riferimento all'art. 1122 c.c. novellato[21], in tal modo chiarendo che si tratta di una parte comune condominiale destinata al maggior uso di una singola unità immobiliare, con esclusione della censura di nullità per la creazione di un diritto reale atipico.

Nella fattispecie in esame al condomino spetta un "maggior uso" di una parte comune condominiale per cui il trasferimento del bene principale (appartamento oppure negozio oppure ufficio che beneficia dell'uso dell'area) comporta un automatico trasferimento della quota proporzionale di proprietà, normalmente espressa in millesimi, delle parti comuni condominiali che servono al miglior godimento dell'unità immobiliare in proprietà esclusiva, ivi compresa la parte comune su cui si esercita il "maggior uso". La dichiarazione di conformità catastale, di cui all'art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985, va resa con riferimento al bene principale e non con riferimento alle parti comuni condominiali la cui proprietà si trasmette *ex lege* all'acquirente, in forza della disciplina del condominio negli edifici[22].

#### **6.4 La ripartizione del godimento di una parte comune con delibera o regolamento di condominio**

In ambito condominiale, è certamente ammissibile *una ripartizione tra i condomini del godimento di una parte comune condominiale con l'attribuzione a tutti i singoli condomini di un diritto personale di godimento esclusivo su una porzione comune (per esempio su una porzione di corte)*. La ripartizione del godimento di

una parte comune condominiale può avvenire con una delibera condominiale oppure, più frequentemente, può essere contenuta in un regolamento condominiale[23].

In questo caso si tratta di un tipico regolamento condominiale assembleare che contiene le *"norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino"* (art. 1138 c.c.). Hanno natura regolamentare le norme riguardanti le modalità d'uso delle cose comuni e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali; viceversa hanno natura negoziale le norme del regolamento di condominio che vietano il parcheggio di autoveicoli nelle aree comuni, poiché investono direttamente i poteri e le facoltà che ai singoli condomini competono, *iure dominii*, sulle parti medesime (Cass. 28 gennaio 1997, n. 854)[24]. La circostanza che il regolamento di condominio sia stato approvato all'unanimità oppure per adesione nei singoli atti di acquisto delle unità immobiliari non modifica la natura di regolamento di condominio assembleare, trattandosi di una tipica regolamentazione del godimento di una parte comune condominiale, e, come tale, modificabile a maggioranza[25].

È stato correttamente affermato che in questa ipotesi di godimento ripartito «il singolo condomino non acquisisce alcun diritto "esclusivo" sul posto auto, né un diritto autonomamente trasferibile. Egli rimarrà titolare del diritto di comproprietà (per la corrispondente quota millesimale) di tutti i posti auto ricavati nell'area comune e, al contempo, sarà tenuto a rispettare e osservare (così come potrà pretendere anche da parte di tutti gli altri condomini il rispetto) della particolare disciplina dettata nel Regolamento di Condominio sull'uso "ripartito" dei posti auto. Egli potrà trasferire il suo diritto (di comproprietà a uso "ripartito") sui posti auto condominiali solo trasferendo il bene principale»[26]. Precisa, ancora, Rizzi che il diritto all'utilizzo di quel particolare posto auto sarà un diritto di natura obbligatoria (fondato sulle pattuizioni contenute nel regolamento di condominio) e non un diritto reale.

Diversamente, se il regolamento di condominio non si limita a disciplinare il godimento ripartito tra i condomini di una parte comune ma attribuisce ai condomini diritti qualificabili come servitù, incidendo su diritti dei singoli condomini, ha natura di regolamento contrattuale e deve essere approvato, *uti singuli*, da tutti i condomini[27].

La ripartizione del godimento di una parte comune sulla base delle regole condominiali è soggetta a un doppio limite.

Trattandosi di un diritto personale di godimento di matrice condominiale, *la regolamentazione può essere modificata con una successiva delibera condominiale adottata a maggioranza dei condomini*. L'art. 1117-ter c.c. consente all'assemblea di deliberare la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni con la maggioranza rinforzata dei quattro quinti dei partecipanti al condominio che rappresentino i quattro quinti del valore dell'edificio.

*La ripartizione del godimento di una parte comune tra i condomini non può escludere dal godimento un singolo condominio, poiché si porrebbe in contrasto con l'art. 1102 c.c. che ha costituito il punto di partenza delle argomentazioni della sentenza in commento. L'attribuzione di un maggior diritto di utilizzo di una parte comune a un solo condomino, comportando una limitazione del diritto dei condomini esclusi dal godimento della parte comune, ha necessariamente natura contrattuale e non regolamentare, e di conseguenza può essere disposta solamente con un regolamento condominiale contrattuale approvato da tutti i condomini.*

L'attribuzione ai condomini di un diritto personale di godimento su una parte comune condominiale, tramite una delibera assembleare oppure tramite il regolamento di condominio, non avendo effetto costitutivo di un diritto reale di godimento, è fuori dall'ambito di applicazione della normativa sulla conformità catastale di cui all'art. 29, comma 1-*bis* della legge n. 52/1985 che presuppone la costituzione di un diritto reale di godimento[28].

### **6.5 L'usucapione di una parte comune condominiale**

Nell'esame della questione va considerata anche l'astratta possibilità del singolo condomino di usucapire una parte condominiale, qualora abbia tenuto una condotta inconciliabile con l'altrui facoltà di godimento, cioè abbia esercitato *un dominio sull'immobile oggettivamente incompatibile con il possesso degli altri condomini*[29].

In una vicenda che si è occupata del tema oggetto del presente contributo, è stato affermato in giurisprudenza che la dichiarazione di nullità delle originarie clausole negoziali di cessione delle aree in uso esclusivo non è di ostacolo all'acquisto del possesso da parte degli acquirenti, in quanto essi ben potevano stabilire (nella loro qualità di condomini) una relazione di fatto con la *res* anche se l'atto traslativo fosse dichiarato nullo[30].

Quando l'uso esclusivo da parte del singolo condomino della porzione di corte comune è accompagnato dall'esistenza di opere visibili e permanenti, che dimostrano la volontà del comproprietario di possedere la *res* come proprietà esclusiva oppure di esercitare una servitù di parcheggio, a seconda dei casi concreti, la condotta del soggetto appare idonea a fondare un possesso utile al maturare dell'usucapione della proprietà esclusiva oppure della servitù di parcheggio. Per esempio, il comproprietario utilizza un dissuasore di parcheggio davanti al proprio posto auto oppure ha recintato il posto auto oppure ha realizzato un'opera per proteggere l'auto dagli agenti atmosferici, ecc. In queste fattispecie, secondo le indicazioni ricavabili dalla giurisprudenza, si realizza una situazione di *possesso esclusivo*, incompatibile con quello degli altri condomini, dell'area destinata a posto auto che sembra idoneo a fondare, con il decorso del tempo stabilito dalla legge, la domanda di usucapione della porzione immobiliare oppure della servitù di parcheggio, a seconda di come si atteggia in concreto il possesso del condomino.



## **7. Il dovere di informazione del notaio**

Un'ultima considerazione va fatta sull'adeguata informazione del notaio ai clienti. La circostanza di trovarsi davanti a un istituto elaborato in un'altra epoca, dai contorni molto sfumati, che comporta problemi dogmatici di notevole portata come quello della tipicità dei diritti reali, suggerisce come opportuno al notaio fornire un supplemento di informazione dei clienti sulle caratteristiche della fattispecie concreta di uso esclusivo, sulle possibili opzioni interpretative e, nelle ipotesi dubbie, sul rischio di una contestazione da parte degli altri condomini che rivendichino la comproprietà condominiale della porzione di area, liberata dal peso del diritto altrui, perché ritenuto in contrasto con il principio di tipicità dei diritti reali.

La vicenda che si commenta dimostra l'importanza del ruolo del notaio nell'esatta interpretazione della volontà delle parti e nell'adeguamento della volontà ai principi generali dell'ordinamento giuridico. Il notaio, come è stato autorevolmente affermato, realizza l'incontro della volontà delle parti con l'ordinamento giuridico poiché «deve ridurre la volontà della parte a volontà dell'ordinamento»<sup>[31]</sup>.

### **Note**

[1] Le informazioni sulla situazione di fatto della vicenda approdata alle sezioni unite sono state fornite, anche con l'ausilio di materiale fotografico, dall'avv. Maria De Cono che ha assistito la parte ricorrente in cassazione, nel corso del Webinar, organizzato dall'associazione di cultura giuridica *Insignum*, *Gli "usi esclusivi" dopo la Sentenza a Sezioni Unite della Cassazione*, svoltosi il 19 marzo 2021.

[2] In senso conforme, Cass. 10 ottobre 2018, n. 24958, in *Foro it.*, 2019, 1, 248; in *Imm. e propr.*, 2018, 12, 725; Cass. 31 maggio 2019, n. 15021, in *Imm. e propr.*, 2019, 8-9, 530; Cass. 4 luglio 2019, n. 18024; Cass. 3 settembre 2019, n. 22059, in *Imm. e propr.*, 2019, 11, 668.

[3] Cass. Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301 elenca alcune delle possibili facoltà che rimangono in capo ai comproprietari diversi da colui che gode dell'uso esclusivo: possibilità per i proprietari dei piani superiori di prendere aria e luce nonché di esercitare la veduta in appiombio da una zonetta di cortile attribuita in uso esclusivo a una unità al piano terra oppure la possibilità di transitarvi per accedere all'edificio; possibilità per i proprietari dei piani sottostanti di fruire della funzione di copertura del lastrico e delle terrazze a livello.

[4] Si è osservato in dottrina che l'art. 1138, ultimo comma, c.c., che individua le norme della disciplina del condominio considerate inderogabili dal regolamento di condominio, richiama solamente l'art. 1118, comma 2, con la conseguenza che il comma 1 deve considerarsi derogabile a opera del regolamento di condominio e quindi deve ritenersi ammissibile la possibilità che gli altri condomini riconoscano a uno di essi un diritto di

godimento della cosa comune in misura maggiore di quanto gli sarebbe consentito ex art. 1118 c.c. (De Michel, *Servitù e condominio*, in *Giur. it.*, 1994, 7; Tordo Caprioli, *Osservazioni in tema di servitù per destinazione del padre di famiglia, comunione e condominio*, in *Vita not.*, 1996, CXXI, nota 24.)

[5] Introdotto dall'art. 6 della legge 11 dicembre 2012, n. 220.

[6] In *Riv. not.*, 2020, 689 ss., con nota di Musolino, *Persone giuridiche e diritto di uso: si può superare il termine trentennale mediante la costituzione di una servitù irregolare?*

[7] Il pensiero della giurisprudenza sul diritto d'uso esclusivo è efficacemente espresso nella sentenza di rimessione alle sezioni unite (Cass. 2 dicembre 2019, n. 31420), dove si afferma che *la potenziale estensione delle facoltà dell'utente a tutte le possibilità di uso diretto della cosa comune è connotato distintivo solamente del diritto reale d'uso*. Se il titolo costitutivo restringa il contenuto del diritto, con l'esclusione di talune facoltà in esso naturalmente comprese e l'attribuzione al beneficiario di un'utilità del tutto speciale, *potrebbe ritenersi che si dia vita a un mero rapporto obbligatorio, stante il principio di tipicità dei diritti reali*. Il diritto d'uso sulla parte comune avente natura di diritto personale di godimento dovrebbe soggiacere alla regola di relatività degli effetti del contratto di cui all'art. 1372 c.c., sicché le obbligazioni con esso assunte in favore del proprietario di una determinata unità immobiliare non si trasferirebbero all'acquirente della stessa.

[8] Alcaro, *Appunti in tema di servitù "di uso esclusivo"*, in Consiglio nazionale del notariato, *Studi e materiali*, 2009, 1027 ss.; Comporti, *Le servitù prediali*, in *Tratt. di dir. priv.* diretto da Rescigno, Torino, 1982, 214; Rizzi, *I posti auto condominiali e la disciplina in tema di conformità catastale*, in *Notariato*, 2019, 7 precisa che l'utilizzo del fondo servente non può mai risultare del tutto inibito e che il proprietario del fondo servente deve poter continuare a fare ogni e qualsiasi uso del fondo che non confligga con l'*utilitas* concessa; altrimenti si è fuori dallo schema tipico della servitù; per la chiara affermazione del principio in giurisprudenza, si veda Cass. 6 luglio 2017, n. 16698; Cass. 22 aprile 1966, n. 1037; Cass. 31 maggio 1950, n. 1343.

[9] Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, in Comm. Sciaoloja-Branca, Bologna-Roma, 1982, 504 ss.; Baralis-Caccavale, *Diritti di "uso esclusivo" nell'ambito condominiale*, in Consiglio nazionale del notariato, *Studi e materiali*, 2003, 493; De Michel, *Servitù e condominio*, cit., 7; Marsala, *Parcheggi condominiali in uso esclusivo*, in *FederNotizie*, 1998; Musolino, *Uso, abitazione e servitù irregolari*, Bologna, 2012, 145 ss.; Id. *Persone giuridiche e diritto di uso: si può superare il termine trentennale mediante la costituzione di una servitù irregolare?*, in *Riv. not.*, 2020, 692 s.; Morello, *Tipicità e numerus clausus dei diritti reali*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da Gambaro-Morello, I, *Proprietà e possesso*, Milano, 2008, 158 ha qualificato il diritto d'uso come diritto reale atipico, i cui elementi essenziali sono ormai chiari grazie a una

prassi consolidata nell'ambito del condominio; Rizzi, *I posti auto condominiali*, cit. ha ricondotto il diritto di uso esclusivo, di matrice giurisprudenziale, nell'alveo delle servitù atipiche di parcheggio; A. Torrioni, *Clausole riguardanti gli spazi per parcheggio e gli usi esclusivi condominiali*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, a cura di Marmocchi, Milano, 2007, 142 ss.; Id., *Uso esclusivo e perpetuo: maneggiare con cautela*, in *FederNotizie*, 2017.

[10] Cass. 13 novembre 1993, n. 11207, in *Giur. it.*, 1994, 1, 1816 ha chiarito che è possibile, per effetto di un accordo, ai sensi dell'art. 1138, ultimo comma, c.c., l'attribuzione a un condomino di una facoltà di godimento di un bene comune maggiore rispetto alla sua quota, pur rimanendo all'interno della destinazione o dell'utilizzo condominiale; viceversa, qualora a beneficio delle unità immobiliari si imponga un peso che la destinazione delle cose in sé o la misura dell'uso non consentirebbero, e si consenta a un condomino l'esercizio di un diritto che comporti un vantaggio ulteriore e diverso (*l'utilitas* del diritto romano) al piano o appartamento di sua proprietà esclusiva e un peso sulla cosa comune, non può parlarsi di ampliamento del diritto di condominio ma si verte in un esempio tipico di pesi imposti a un fondo a esclusivo vantaggio di un altro fondo (art. 1027 c.c.); per la qualifica di un peso imposto sulle parti comuni a vantaggio di un piano o di una porzione di piano in proprietà esclusiva come servitù prediale, cfr. anche Cass. 15 aprile 1999, n. 3749, in *Giust. civ.*, 2000, 1, 163.

[11] Leo, Lomonaco, Monteleone, Ruotolo, *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare - Novità e aspetti controversi*, in *Studi e materiali* del Consiglio nazionale del notariato, quaderni trimestrali, 1/2011, 33 s.; Ceolin, *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n. 78 (conv. In l. 31 luglio 2010 n. 122) e il problema della nullità degli atti*, in *Riv. not.*, 2011, 356.

[12] Leo, Lomonaco, Monteleone, Ruotolo, *La legge 30 luglio 2010, n. 122*, cit., 36 ss.; Ceolin, *La conformità oggettiva e soggettiva*, cit., 344 ss.

[13] L'Agenzia del territorio ha affermato che vanno considerate, per il calcolo delle superfici delle unità immobiliari, le aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (allegato tecnico alla circolare n. 9/T del 26 novembre 2001) e che per l'accettazione della pratica Docfa non deve mai mancare la rappresentazione della pertinenza scoperta esclusiva, se presente (circolare n. 4/T del 29 ottobre 2009).

[14] Leo, Lomonaco, Monteleone, Ruotolo, *La legge 30 luglio 2010, n. 122*, cit., 28 s.

[15] Cfr. Vitucci, *Utilità e interesse nelle servitù prediali*, Milano, 1974, 46; Triola, *Le servitù*, in *Il cod. civ. commentario*, fondato da Schlesinger diretto da Busnelli, Milano, 2008, 23.

[16] Cass. 6 novembre 2014, n. 23708, in *Notariato*, 2015, 1, 76; in *Contratti*, 2015, 2, 182; in *Giur.it.*, 2015, 5, 1088, con nota di Sgobbo, *La servitù di parcheggio: questione ancora aperta?*; Cass. 13 settembre 2012, n. 15334, in *Riv. not.*, 2012, 1134, con nota di Musolino, *Il parcheggio fra servitù prediale, servitù irregolare e servitù personale (diritto di uso)*; Cass. 28 aprile 2004, n. 8137.

[17] Cass. 18 marzo 2019, n. 7561, in *Nuova giur. civ.*, 2019, 5, 945, con nota di Casini, *Sulla configurabilità della servitù di parcheggio*; Cass. 6 luglio 2017, n. 16698.

[18] Cass. 18 ottobre 1991, n. 11019, in *I nuovi contratti nella prassi civile e commerciale*, a cura di Cendon, Torino, 2004, 407 ha attribuito rilevanza all'esigenza di un utilizzo condominiale dell'intera area adibita a parcheggio, *per effettuare le manovre di accesso e di uscita dai singoli posti auto con reciproche immissioni nelle proprietà confinanti*, nella valutazione della legittimità di un divieto condominiale di recintare i singoli posti auto.

[19] Questa facoltà di utilizzo dell'area comune è stata evidenziata da Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301.

[20] In senso conforme, Rizzi, *I posti auto condominiali*, cit.

[21] Dispone l'art. 1122 c.c. (Opere su parti di proprietà o uso individuale), introdotto dall'art. 6 della legge 11 dicembre 2012, n. 220: «*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 pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio*».

*In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea*» [grassetto aggiunto].

[22] La normativa sulla conformità catastale non si applica per i beni condominiali, anche se produttivi di reddito come l'appartamento del custode, nel caso in cui il relativo trasferimento della quota di comproprietà avvenga *ex lege* unitamente al trasferimento dell'unità immobiliare oggetto di compravendita; al contrario, la normativa sulla conformità catastale si applica qualora l'appartamento del custode o altro bene comune censibile sia oggetto di autonomo trasferimento da parte di tutti i condomini (Leo, Lomonaco, Monteleone, Ruotolo, *La legge 30 luglio 2010, n. 122*, cit., 26; Circolare dell'Agenzia del territorio n. 3/T del 10 agosto 2010).

[23] Le clausole dei regolamenti di condominio possono: i) semplicemente disciplinare l'uso dei beni comuni, l'erogazione dei servizi comuni e la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi dei condomini: in tal caso hanno natura regolamentare e debbono essere approvate dai condomini a maggioranza (art. 1138, comma 3, c.c.); ii)



limitare i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni; iii) attribuire ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto agli altri sulle parti comuni; nelle ipotesi descritte sub. ii) e iii) il regolamento condominiale, incidendo sui diritti dei singoli condomini, ha natura contrattuale e deve essere approvato da tutti i condomini.

[24] Secondo quanto riporta Lisi, in *Comm. cod. civ.*, diretto da E. Gabrielli, Utet, 2013, sub. art. 1138 c.c., 535 clausole regolamentari, per esempio, possono disciplinare orari, giorni e modalità del parcheggio nelle aree comuni a ciò destinate (Trib. Piacenza 29 ottobre 1992); dette clausole rispondono alla legittima esigenza di razionalizzare l'uso delle aree destinate a parcheggio (Cass. 17 ottobre 1998, n.10289), purché non si traducano nella esclusione di alcuni condomini dalla possibilità di servirsene (Trib. Bologna 5 dicembre 1996); *contra*, Rizzi, *I posti auto condominiali*, cit. ritiene che le clausole del regolamento che prevedono l'utilizzo "ripartito" dei posti auto, in quanto incidenti su diritti soggettivi dei singoli condomini, poiché, da una parte, attribuiscono una posizione di favore rispetto al posto auto assegnato che non potrà essere utilizzato dagli altri condomini ma, dall'altra, limitano i diritti di ciascun condomino che non potrà, a sua volta, utilizzare i restanti posti auto attribuiti agli altri condomini, debbono considerarsi di natura "contrattuale".

[25] Hanno natura contrattuale esclusivamente le clausole che limitano i diritti dei singoli sulle proprietà esclusive o comuni, oppure attribuiscono ad alcuni di essi maggiori diritti rispetto ad altri; mentre hanno natura tipicamente regolamentare, anche se sono inserite in tali regolamenti, le norme che si limitano a disciplinare le modalità d'uso delle cose comuni e in genere il funzionamento dei servizi condominiali. Il regolamento predisposto dall'originario, unico proprietario o dai condomini con il consenso totalitario può non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni. Poiché solo alcune clausole di un regolamento possono essere di carattere contrattuale, la unanimità dei consensi è richiesta per la modifica di esse e non di altre clausole per la cui variazione è sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c. (Cass., sezioni unite, 30 dicembre 1999, n. 943).

[26] Rizzi, *I posti auto condominiali*, cit.

[27] Il regolamento condominiale contrattuale può essere approvato non solo in assemblea da tutti i condomini ma anche all'interno delle vendite delle singole unità immobiliari nelle quali l'acquirente assume l'obbligo di osservare il regolamento di condominio. In questa seconda ipotesi, si realizza una procedura aperta di formazione del regolamento di condominio per adesione; le adesioni si dirigono al venditore il quale esplica una sorta di potere rappresentativo esterno, in quanto costituisce il punto di riferimento del gruppo in formazione. Il regolamento contrattuale di condominio diventa efficace nei confronti degli acquirenti a mano a mano che gli appartamenti vengono

venduti: diventa efficace nei confronti di tutti una volta che l'ultimo acquirente ha aderito. In seguito a ciò, diventa regola del condominio (Cass. 15 aprile 1999, n. 3749).

[28] In senso conforme, Ceolin, *La conformità oggettiva e soggettiva*, cit., 356; Rizzi, *I posti auto condominiali*, cit.

[29] In dottrina, cfr. B. Puglisi, *L'usucapione delle parti comuni del condominio*, in *Giur. it.*, 2017, 2609; A Celeste, *L'uso esclusivo delle porzioni comuni del fabbricato tra (inconsapevoli) atti di intolleranza e (impreviste) pretese di usucapione*, in *Imm. e propr.*, 2016, 148; Giusti, *Il condominio negli edifici*, in Baralis-Francario-Furgieue-Giusti-Masi-Palermo-Scozzafava, *La proprietà e il possesso*, Milano, 2009, 293. Sulla disciplina dell'usucapione, cfr. M. Sannino, *Usucapione*, in *Imm. e propr.*, 2020, 2, 97.

[30] Cass. 16 dicembre 2016, n. 26061 che ha ritenuto accoglibile la domanda di accertamento dell'usucapione di porzioni dell'area cortilizia da parte di condomini ai quali erano state trasferite le porzioni di area cortilizia in uso esclusivo, a fronte della dichiarata nullità della cessione delle aree in suo esclusivo. Il possesso dell'area, incompatibile con il godimento degli altri condomini, si è concretizzato nell'aver recintato l'area, nell'avervi costruito sopra piantandovi anche alberi, escludendo stabilmente i comproprietari; in senso conforme Cass. 23 luglio 2010, n. 17322, in *Giust. civ. mass.*, 2010, 1067.

[31] S. Satta, *Poesia e verità nella vita del Notaio*, Conferenza a *La Giornata internazionale del Notariato latino*, Rapallo, 2 ottobre 1955, in *Riv. not.*, 1955, IV.

## Usi esclusivi e perpetui su beni condominiali: problemi e soluzioni

ultima modifica: 2021-06-18T08:30:07+02:00 da  
Redazione Federnotizie

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la tua Inbox (o la cartella Spam), grazie!

### AUTORE

[Redazione Federnotizie](#)

La Redazione di Federnotizie è composta da notai di tutta Italia, specializzati in differenti discipline e coordinati dalla direzione della testata, composta dai notai Arrigo Roveda e Domenico Cambareri.

### **Condividi:**

[Facebook](#)

[Twitter](#)

[WhatsApp](#)

[LinkedIn](#)

---

Articolo pubblicato su Federnotizie: **<https://www.federnotizie.it>**

Indirizzo Web articolo: **<https://www.federnotizie.it/usi-esclusivi-e-perpetui-su-beni-condominiali-problemi-e-soluzioni/>**

Copyright © 2020 Federnotizie. Tutti i diritti riservati.

