Condominio ed uso esclusivo sulle parti comuni

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



REGGIO CALABRIA, 22 OTTOBRE - In materia condominiale, l'uso esclusivo delle parti comuni dell'edificio riconosciuto, al momento della costituzione di un condominio, in favore di alcune unità immobiliari, al fine di garantirne il migliore godimento, incide non sull'appartenenza di dette parti alla collettività, ma sul riparto delle correlate facoltà di godimento fra i condomini, che avviene secondo modalità non paritarie determinate dal titolo, in deroga a quello altrimenti presunto ex articoli 1102 e 1117 c.c.. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 24958/2018, depositata il 10 ottobre.

Il caso.Un Condominio conveniva davanti al Tribunale competente un condomino affinché fosse accertata l'insussistenza in capo al medesimo del diritto di uso esclusivo del cortile condominiale, con conseguente ordine al predetto condomino di cessare ogni turbativa e condanna a risarcire i danni causati.

Si costituiva il condomino, chiedendo il rigetto della domanda attore. Il Tribunale respingeva la domanda attorea.

Avverso la sentenza di primo grado il Condominio ricorreva in appello; la Corte d'Appello territoriale, nel contraddittorio delle parti, dichiarava l'insussistenza del diritto di uso esclusivo vantato dal condomino.

Avverso la sentenza di secondo grado, il condomino proponeva ricorso per cassazione. Secondo la più recente giurisprudenza della Suprema Corte, “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 comunialla collettività, ma sul riparto delle correlate facoltà di godimento fra i condomini, che avviene secondo modalità non paritarie determinate dal titolo, in deroga a quello altrimenti presunto ex articoli 1102 e 1117 c.c.. Tale diritto non è riconducibile al diritto reale d’uso previsto dall’articolo 1021 c.c. e, pertanto, oltre a non mutuarne le modalità di estinzione, è tendenzialmente perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa dell’unità immobiliare cui accede (Cass., Sez. 2, n. 24301 del 16 ottobre 2017)”. In particolare, continuavano gli Ermellini “deve ritenersi che il riferimento al concetto di pertinenza, spesso presente in dottrina e giurisprudenza, sia utilizzato, in casi come quello in esame, in senso atecnico, volendosi semplicemente indicare la maggiore utilità che una proprietà esclusiva può trarre da un bene comune cd. in uso esclusivo”. Nel caso de quo, i giudici di seconde cure avevano errato nel ricondurre il diritto in questione nell’ambito di applicazione dell’articolo 1021 c.c., non potendosi considerare, al contrario, l’uso esclusivo su parti comuni dell’edificio condominiale un diritto reale d’uso non cedibile e destinato ad estinguersi con il decesso del beneficiario.

Per questi motivi, la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso e cassava la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello territoriale per decidere la causa nel merito anche in ordine alle spese di lite.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/condominio-ed-uso-esclusivo-sulle-parti-comuni/109176