

Condominio – cortile condominiale - parti comuni --- corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 24958 del 10 ottobre 2018 - commento

Cortile condominiale – uso esclusivo – presupposti e condizioni – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 24958 del 10 ottobre 2018 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

In fattispecie relativa all'interpretazione di una clausola del rogito notarile avente ad oggetto la riserva d'uso di un cortile condominiale che, secondo il ricorrente, era stata erroneamente riferita dalla Corte di appello alla persona fisica e non all'appartamento, la Corte ha espresso il seguente principio di diritto: *“l'uso esclusivo su parti comuni dell'edificio riconosciuto, al momento di costituzione di un condominio, in favore di unità immobiliari in proprietà esclusiva, al fine di garantirne il miglior godimento, incide non sull'appartenenza delle dette parti comuni alla collettività, ma sul riparto delle correlate facoltà di godimento fra i condomini, 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'art. 1021 c.c. e, pertanto, oltre a non mutuarne le modalità di estinzione e a non estinguersi con il decesso del beneficiario, è tendenzialmente perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa dell'unità immobiliare cui accede”*.

Tale decisione conferma *in toto* la più recente pronuncia della stessa Corte (Cass. n. 24301/2017) con la quale era stata cassata la sentenza di appello avente ad oggetto analoga fattispecie: rigetto della domanda del condominio attore, tesa ad accertare che il diritto d'uso esclusivo su due porzioni del cortile, concesso con il primo atto di vendita dall'originario unico proprietario dell'intero edificio in favore di un'unità immobiliare e menzionato anche nell'allegato regolamento, non era cedibile, né poteva eccedere i trent'anni.

CONDOMINIO

PARTI COMUNI