

Titolo negoziale costitutivo di un diritto reale di cd. uso esclusivo - Ammissibilità – Cass. n. 28972/2020

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - Parti comuni dell'edificio - Titolo negoziale costitutivo di un diritto reale di cd. uso esclusivo - Ammissibilità - Esclusione - Fondamento – Conseguenze - contratti in genere - invalidità - nullità del contratto - conversione del contratto nullo - contratti in genere - invalidità - nullità del contratto - parziale in genere - diritti reali - (nozione, caratteri, distinzioni) In genere.

La pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione del cd. "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, idoneo ad 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. Ne consegue che il titolo negoziale che siffatta attribuzione abbia contemplato implica di verificare, nel rispetto dei criteri di ermeneutica applicabili, se, al momento di costituzione del condominio, le parti non abbiano voluto trasferire la proprietà ovvero, sussistendone i presupposti normativi previsti e, se del caso, attraverso l'applicazione dell'art. 1419 c.c., costituire un diritto reale d'uso ex art. 1021 c.c. ovvero, ancora se sussistano i presupposti, ex art. 1424 c. c., per la conversione del contratto volto alla creazione del diritto reale di uso esclusivo in contratto avente ad oggetto la concessione di un uso esclusivo e perpetuo (ovviamente "inter partes") di natura obbligatoria.

Corte di Cassazione, Sez. U, Sentenza n. 28972 del 17/12/2020

Riferimenti normativi: [Cod_Civ_art_1102](#), [Cod_Civ_art_1117_1](#), [Cod_Civ_art_1424](#), [Cod_Civ_art_1419](#)

corte

cassazione

28972

2020