

I diritti d'uso esclusivo sulle parti comuni

Notaio Paolo Tonalini

Consiglio Notarile di Genova, 6 ottobre 2023

*"il diritto d'uso
esclusivo e
perpetuo..."*

Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301

- ▶ E' consentito, al momento della costituzione del condominio o con il successivo consenso di tutti i condomini, modificare le facoltà di godimento di un singolo bene condominiale attribuendo a un'unità immobiliare un maggior godimento del bene che rimane formalmente di proprietà condominiale.
- ▶ Gli altri condomini non possono mai essere del tutto esclusi dal godimento di qualche utilità sul bene.

Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301

In senso conforme:

- ▶ Cass. 10 ottobre 2018, n. 24958;
- ▶ Cass. 31 maggio 2019, n. 15021;
- ▶ Cass. 4 luglio 2019, n. 18024;
- ▶ Cass. 3 settembre 2019, n. 22059.

Cass. 9 gennaio 2020, n. 193

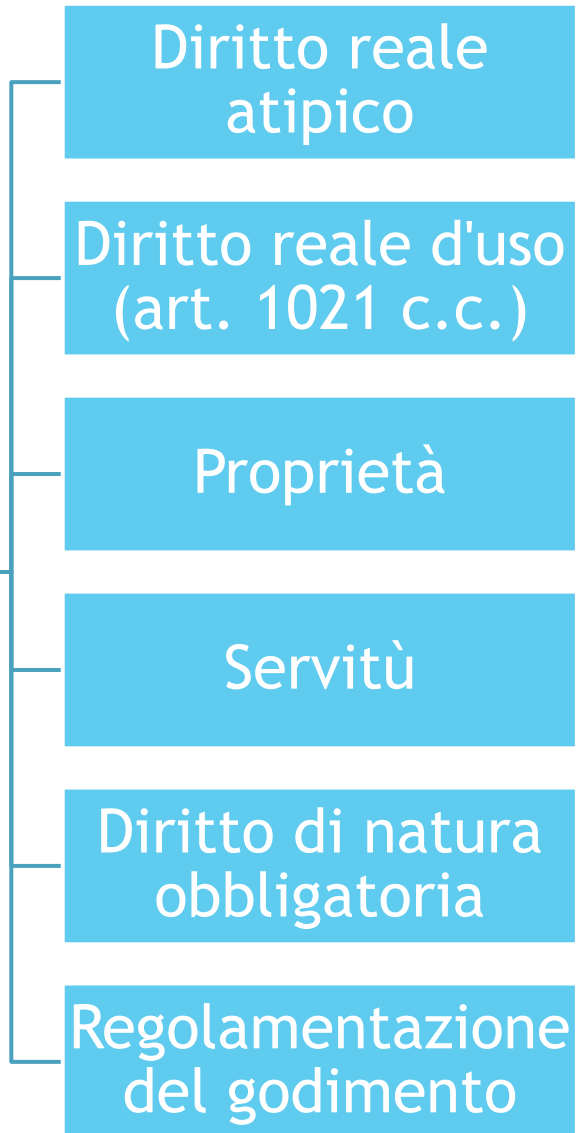
- ▶ La sentenza considera il diritto di uso esclusivo come un diritto reale atipico, esclusivo e perpetuo, che priva del tutto di utilità la proprietà.
- ▶ Il riconoscimento del diritto d'uso esclusivo porterebbe alla creazione di una servitù “personale” che limiterebbe la proprietà, senza neppure prevedere un termine, a vantaggio di un soggetto invece che di un fondo.
- ▶ Tale diritto reale atipico è considerato incompatibile con il nostro ordinamento.

Il godimento degli altri condomini

- ▶ In ogni caso la giurisprudenza che ha ammesso il diritto di uso esclusivo ha evidenziato la necessità che rimanga agli altri condomini la possibilità di esercitare, almeno in minima parte, la facoltà di godimento sulla parte comune in uso esclusivo.
- ▶ In caso contrario, il cosiddetto uso esclusivo sarebbe qualificabile come una "proprietà mascherata".

*Cass. SS.UU.
17 dicembre 2020,
n. 28972*

Uso esclusivo



Uso esclusivo



Diritto reale atipico

- ▶ Il diritto di godimento spettante a tutti i condomini non può essere eliminato con la creazione di un diritto reale atipico in favore di uno solo di essi.
- ▶ Il diritto di comproprietà degli altri condomini sarebbe svuotato del suo nucleo fondamentale, essendo il godimento un aspetto essenziale della comproprietà.
- ▶ Un diritto reale di uso esclusivo non può essere creato dall'autonomia negoziale, perché ciò sarebbe in contrasto con i principi del numero chiuso dei diritti reali e della tipicità dei diritti reali.

Diritto reale d'uso (art. 1021 c.c.)

- ▶ *Chi ha diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa e, se è fruttifera, può raccogliere i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia (art. 1021 c.c.).*
- ▶ **L'uso non è esclusivo.**
- ▶ **La durata è limitata:** non può eccedere la vita del beneficiario, e se è a favore di una persona giuridica non può durare più di trent'anni (art. 979 c.c.).
- ▶ **Il diritto non è trasferibile (art. 1024 c.c.).**

Proprietà

- ▶ Secondo la giurisprudenza, quando viene esclusa la possibilità degli altri condomini di esercitare, anche in minima parte, il godimento di una parte comune quello che viene definito come uso esclusivo è qualificabile come una “proprietà mascherata”, non indicata come tale per evitare un frazionamento catastale.
- ▶ Si possono dunque ipotizzare situazioni in cui, dall'esame del titolo, risulta la reale volontà di trasferire la proprietà del bene, che viene così escluso dalle parti comuni del condominio.

Diritto di servitù

- ▶ Il diritto di uso esclusivo non può essere inquadrato nella servitù poiché questa non può mai tradursi in un diritto di godimento generale del fondo servente, che comporterebbe lo svuotamento della proprietà.
- ▶ 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 di utilizzare in qualche forma il bene comune.
- ▶ La servitù di uso esclusivo può attribuire al titolare del fondo dominante maggiori facoltà di utilizzo del bene comune, ma non può precludere una sia pur minima facoltà di utilizzo ai proprietari del fondo servente, per esempio il diritto di passaggio o di accesso all'area per determinati scopi.

La servitù di parcheggio

- ▶ La giurisprudenza più recente ha ammesso la servitù di parcheggio (Cass. 18 marzo 2019, n. 7561; Cass. 6 luglio 2017, n. 16698).
- ▶ Ciò consente, in presenza dei requisiti, di qualificare come servitù di parcheggio il diritto di uso esclusivo di un posto auto nel cortile condominiale.
- ▶ Agli altri condomini può infatti rimanere la facoltà di utilizzare l'area, per esempio, per il passaggio pedonale, per il passaggio di tubazioni interrato, per ricevere aria e luce ed esercitare la veduta dagli appartamenti sull'area comune, oppure per fare manovra con la propria auto nell'area comune.

Diritto di natura obbligatoria

- ▶ La qualificazione del diritto d'uso esclusivo come diritto di natura obbligatoria ha come conseguenza l'opponibilità solo ai soggetti che hanno sottoscritto l'accordo.
- ▶ Tuttavia, se la comune volontà delle parti era quella di attribuire a una singola unità immobiliare un "maggior uso" di una parte comune condominiale, ferma restando una residua facoltà di utilizzo comune da parte degli altri condomini, il diritto di uso esclusivo potrebbe essere qualificato come uso individuale di una parte comune (art. 1122 c.c.).
- ▶ Questa ricostruzione lascia comunque molti dubbi, e potrebbe essere contestata dai condomini esclusi dall'uso.

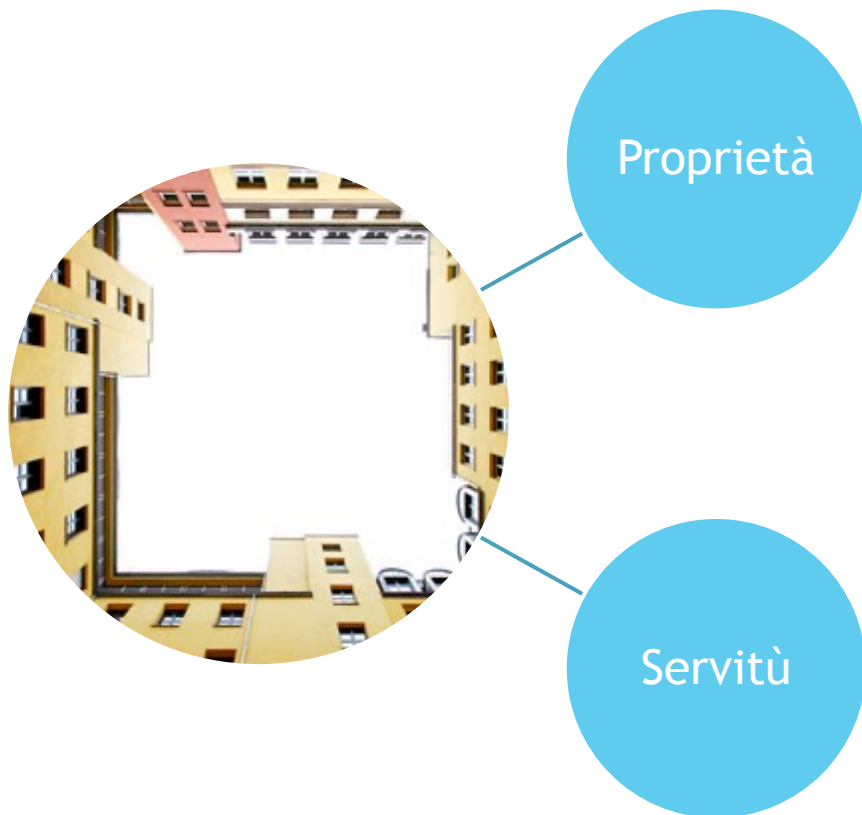
Regolamentazione del godimento

- ▶ In ambito condominiale è possibile regolamentare l'uso di una parte comune attribuendo a tutti i condomini un diritto personale di godimento esclusivo, per esempio su una porzione di corte o di giardino.
- ▶ La ripartizione del godimento può essere prevista in una delibera dell'assemblea del condominio oppure in un regolamento condominiale contenente le “norme circa l'uso delle cose comuni” (art. 1138 c.c.).

Regolamentazione del godimento

- ▶ Il diritto di godimento può essere trasferito solo insieme al bene principale.
- ▶ Tutti i condomini hanno diritto di ottenere il godimento di una porzione del bene comune.
- ▶ La regolamentazione può essere modificata con una successiva delibera condominiale adottata a maggioranza dei condomini.
- ▶ Potrebbe essere applicabile l'art. 1117-ter c.c. che consente all'assemblea di deliberare la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni con la maggioranza dei quattro quinti dei condomini che rappresentino anche i quattro quinti del valore dell'edificio.

Usucapione



Dovere di informazione del notaio

- ▶ In caso di compravendita di un bene al quale è attribuito, nell'atto di provenienza, un diritto di uso esclusivo su una parte comune, si pone il problema di come gestirlo.
- ▶ Il notaio ha il dovere di informare i clienti sulle possibili diverse interpretazioni del diritto di uso esclusivo, in relazione alle specifiche caratteristiche del caso concreto, e sul rischio di una contestazione da parte degli altri condomini.
- ▶ E' opportuno inserire nell'atto una clausola che dia conto dell'informativa fornita all'acquirente.

I diritti d'uso esclusivo sulle parti comuni

Notaio Paolo Tonalini

Consiglio Notarile di Genova, 6 ottobre 2023