

GIURISPRUDENZA CASA

USO ESCLUSIVO DI PARTI COMUNI RICONOSCIUTO PATTIZIAMENTE, NATURA

«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 comuni 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 artt. 1102 e 1117 cod. civ. Tale diritto non è riconducibile al diritto reale d'uso previsto dall'art. 1021 cod. civ. e, pertanto, oltre a non mu-

tuarne le modalità di estinzione, è tendenzialmente perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa dell'unità immobiliare cui accede». È quanto ha stabilito la Cassazione (sent. n. 24301/17, inedita) che, nella specie, ha confermato la decisione di merito, che aveva respinto la 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.

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

