

Cass., civ. sez. II, del 16 ottobre 2017, n. 24301

7. - I motivi, i quali da diversi punti di vista contestano la mancata riconduzione da parte della sentenza impugnata al diritto reale di uso ex art. 1021 cod. civ., sono strettamente connessi e vanno esaminati quindi congiuntamente. Essi sono tutti infondati, in quanto - al di là del nomen iuris utilizzato nella sentenza della corte d'appello, anche in relazione a quella del tribunale, per individuare le caratteristiche dell'uso esclusivo spettante alla controricorrente sul cespite immobiliare, nomen che potrà anche essere precisato in questa sede di legittimità (fermo restando che non appartiene alla giurisdizione fornire definizioni giuridiche astratte, ma reperire e applicare la disciplina alle fattispecie concrete) - l'individuazione stessa risulta effettuata, per quanto rileva, in maniera conforme al diritto da parte dei giudici di merito.

7.1. - Invero, deve partirsi dalla considerazione che l'art. 1117 cod. civ., nell'indicare le parti comuni di un edificio in condominio, dispone che tale indicazione valga "se non risulta il contrario dal titolo". Ne deriva che, al momento di costituzione del condominio, coincidente con la prima vendita di una singola unità immobiliare da parte dell'originario proprietario in virtù di clausole contenute nel relativo atto, anche mediante eventuale richiamo di un previo regolamento di condominio, è lasciata all'autonomia delle parti la possibilità di sottrarre alla presunzione di comunione almeno alcune delle parti altrimenti comuni (cfr. altresì l'art. 1118 cod. civ. per quanto attiene alla possibilità per il titolo di modificare il criterio di proporzionalità dei diritti dei partecipanti sulle cose comuni).

Se ciò è possibile, a fortiori è possibile, nella medesima sede costitutiva del condominio, che le parti convengano l'"uso esclusivo" di una parte comune in favore di uno o più determinati condomini; ciò avviene, ad es., per porzioni di cortile o giardino, il cui "uso esclusivo" è attribuito ai condomini proprietari di unità immobiliari con possibilità di accesso ad esse; o per i lastrici solari o terrazze a livello, attribuiti in "uso esclusivo" ai proprietari delle porzioni di piano sottostanti o latitanti; e così via.

Nel caso di lastrici solari o terrazze a livello, la possibilità di attribuzione in "uso esclusivo" è normata (solo quanto alle conseguenze applicative, non già quanto alla fonte dello stesso, sempre da rinvenirsi nel titolo) nell'art. 1126 cod. civ., che disciplina - in maniera diversa rispetto alle regole generali - il riparto delle spese di riparazione e ricostruzione; tale criterio di riparto è stato ritenuto dalla giurisprudenza di questa corte (cfr. Cass., sez. U., n. 9449 del 10/05/2016) anche quale espressione del concorso di responsabilità dell'utente esclusivo (o anche proprietario esclusivo), quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., e del condominio, in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, cod. civ., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, cod. civ.; ciò ai fini del risarcimento dei danni a condomini o a terzi (ad es. da infiltrazioni), salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno.

Nelle altre ipotesi, qualora non vi provvedano il titolo o le tabelle millesimali, la giurisprudenza fa ricorso, ai fini del riparto delle contribuzioni tra utente e restante collettività condominiale, ad

applicazioni particolari del principio generale dettato dall'art. 1123, secondo comma, cod. civ., norma che pure fa riferimento a un "uso" "in misura diversa" delle cose comuni.

Il nuovo testo dell'art. 1122 cod. civ., introdotto dall'art. 6 della l. n. 220 del 2012, precisando una nozione già desumibile dal sistema, ha poi disposto il divieto, oltre che per il proprietario di parti esclusive, anche per chi sia titolare di "proprietà esclusiva o ... uso individuale" su "parti normalmente destinate all'uso comune", di eseguirvi opere che rechino danno alle parti comuni.

7.2. - Così inquadrato, sulla base di specifici indici normativi, il fenomeno dell'"uso esclusivo" di parti comuni, non è chi non veda che - sotto la dizione sintetica di "uso esclusivo" (cfr. di nuovo art. 1126 cod. civ.) che si oppone a quella di "uso comune" (cfr. art. 1122 novellato) - si cela la coesistenza, su parti comuni, di facoltà individuali dell'utente e facoltà degli altri partecipanti (mai in effetti realmente del tutto esclusi dalla fruizione di una qualche utilità sul bene c.d. in uso "esclusivo" altrui), secondo modalità non paritarie determinate dal titolo e, se del caso, dal giudice che debba interpretarlo, in funzione del migliore godimento di porzioni di piano in proprietà esclusiva cui detti godimenti individuali accedano. In tal senso, non trattandosi, salvo specificità qui non rilevanti, di figure di asservimento o di pertinenza (v., però, per l'ammissibilità astratta in altre ipotesi, Cass. n. 14528 del 08/11/2000 e n. 27302 del 05/12/2013; e v. altresì, per la non configurabilità di servitù o comunque diritti di uso esclusivo, e per una visione meramente ricognitiva dell'uso come possibilità esclusiva di godimento di un condomino senza esclusione di facoltà dominicali degli altri, Cass. n. 6582 del 27.04.2012), deve riconoscersi in generale nella parte comune, anche se sottoposta ad uso esclusivo, il permanere della sua qualità - appunto - comune, derogandosi soltanto da parte dell'autonomia privata al disposto dell'art. 1102 cod. civ., altrimenti applicabile anche al condominio, che consente ai partecipanti di fare uso della cosa comune "secondo il loro diritto" (cfr., per le deroghe pattizie all'art. 1102 c.c., ad es. Cass. n. 10895 del 05/10/1992): nei casi di specie, i partecipanti diversi dall'utente esclusivo si vedranno diversamente conformati dal titolo i rispettivi godimenti, con maggiori (ma non realmente "esclusive") utilità per l'utente stesso e minori utilità per gli altri condomini (variando queste ultime, ad es., dalla mera possibilità per i proprietari dei piani superiori di prendere aria e luce, nonché di esercitare la veduta in appiombato, da una zonetta di cortile attribuita in uso esclusivo, come nel caso in esame, a un proprietario di unità del piano terra, ovvero, eventualmente in aggiunta a quanto innanzi, del potere di transitarvi per accedere all'edificio; sino alla possibilità, per i proprietari dei piani

sottostanti, di fruire della funzione di copertura del lastrico o delle terrazze a livello). In tal senso, stante il rilievo delle modalità di godimento altrui compatibili con l'uso esclusivo di uno dei partecipanti, erroneamente la parte ricorrente afferma che la facoltà di trarre aria e luce, ad es., sia troppo poco per potersi parlare ancora di proprietà (così in ricorso cit.); si pensi, correlativamente, ad es., alla limitazione che, di regola, si potrà intravedere in siffatti usi esclusivi delle aree cortilizie o a giardino, costituita dall'impossibilità per l'utente di realizzare costruzioni significative, in quanto impeditive delle facoltà altrui.

7.3. - *Dalla qualifica della cosa in uso esclusivo nell'ambito del condominio quale parte comune di spettanza di tutti i partecipanti, tutti comproprietari, ma secondo un rapporto di riparto delle facoltà di godimento diverso, in quanto fissato dal titolo, da quello altrimenti presunto ex artt. 1117 cod. civ. (anche in relazione agli artt. 68 e 69 disp. att.) e 1102 cod. civ., derivano i corollari dell'inerenza di tale rapporto a tutte le unità in condominio, con la conseguenza che l'uso esclusivo si trasmette, al pari*

degli ordinari poteri dominicali sulle parti comuni, anche ai successivi aventi causa sia dell'unità cui l'uso stesso accede che delle altre correlativamente fruente di minori utilità.

Esso - quale connotazione del diritto di proprietà ex art. 832 cod. civ. o dell'altro diritto eventualmente spettante sull'unità immobiliare esclusiva cui accede, tendenzialmente perpetuo e trasferibile (nei limiti di trasferibilità delle parti comuni del condominio) - non è in alcun modo riconducibile, se non per assonanza terminologica, al diritto reale d'uso di cui agli artt. 1021 cod. civ., di cui l'uso esclusivo di parte comune nel condominio non mutua i limiti né di durata, né alla trasferibilità, e neppure le modalità di estinzione.

7.4. - Deriva da quanto innanzi la piena conformità all'ordinamento della qualificazione giuridica dell'uso esclusivo offerta dalla corte locale (secondo motivo), non incorrendo tale qualificazione in alcun contrasto né con il numerus clausus dei diritti reali, in quanto si tratta di manifestazione del diritto del condomino sulle parti comuni (terzo motivo), né con altre norme richiamate (quarto motivo), essendo pienamente idoneo l'uso esclusivo a lasciar in essere godimenti pur limitati degli altri partecipanti (quinto e sesto motivo); trattandosi di qualificazioni giuridiche, nessun limite si frapponeva del resto alla riqualificazione da parte della corte locale (rispetto al decisum del tribunale) né a questa corte di legittimità, fermi i fatti costitutivi (primo motivo e, per altro verso, nuovamente secondo motivo).

In tal senso, il ricorso va complessivamente rigettato.