

Concedere l'uso esclusivo di un'area condominiale con una delibera a maggioranza

di Roberto Rizzo

La sentenza costituisce una apertura verso un'ipotesi di costituzione di un diritto reale atipico da parte di soggetti privati, che è vista con sostanziale disfavore dalla stessa Corte di Cassazione

Martedì 18 aprile 2023

*La Corte d'Appello di Roma apre alla **concessione esclusiva in godimento al singolo condòmino di un piazzale condominiale** senza contratto, purché sia prevista la pattuizione di un corrispettivo.*

La concessione esclusiva di determinati spazi comuni in uso esclusivo

Una società, proprietaria di un locale commerciale ubicato all'interno di un [condominio](#), si è opposta al decreto ingiuntivo notificatole dall'ente di gestione per il recupero giudiziale delle somme pattuite a titolo di indennità di occupazione degli spazi comuni antistanti l'immobile di sua proprietà, e non corrisposte, nel corso degli anni, dalla condòmina/debitrice.

Incardinatosi il contenzioso conseguente, le ragioni dell'opponente sono state disattese sia in primo grado, dal Tribunale di Civitavecchia, che nel successivo secondo grado di giudizio, dalla **Corte d'Appello di Roma**, la quale con la **sentenza numero 2082 del 22 marzo** è intervenuta in una materia, quale quella dei diritti d'uso esclusivo in condominio, particolarmente spinosa e molto controversa.

Sia il Tribunale di Civitavecchia (con la pronuncia numero 426/2018), che la Corte d'Appello di Roma con la sentenza in commento, nonostante la tesi del tutto contraria sostenuta in giudizio dalla condòmina, hanno ritenuto validamente assunte le determinazioni collegiali alla base del monitorio opposto.

Con tali decisioni, in ambedue le ipotesi a maggioranza e non all'unanimità, era stata prima deliberata la **concessione di determinati spazi comuni** in uso esclusivo della debitrice senza un termine finale dell'occupazione e, successivamente, era stato pattuito l'importo che quest'ultima avrebbe dovuto versare nelle casse dell'ente di gestione, a titolo di corrispettivo.

Proprio per il recupero delle somme non versate dalla condòmina/beneficiaria per tale causale era stato, quindi, legittimamente richiesto ed ottenuto il decreto ingiuntivo opposto.

La natura del vincolo costituito per effetto della delibera contestata

La Corte d'Appello capitolina, riprendendo il ragionamento già sviluppato dal Tribunale di Civitavecchia, ha affermato che l'unanimità dei consensi non è, in ipotesi simili, necessaria per una considerazione di fondo: il rapporto giuridico/fattuale che si instaura tra le parti (condominio e proprietario/beneficiario esclusivo) non integra una locazione vera e propria, ma, più precisamente, esso può essere inquadrato come costituzione "(...) di un diritto personale di godimento 'lato sensu' riconducibile al tipo negoziale della locazione (...)".

Ciò è confermato, ad avviso della Corte distrettuale, dal fatto che **non essendo stata stabilita la durata del rapporto**, essa, di fatto, costituisce espressione delle volontà e dell'autonomia negoziale delle parti e, come tale, essendo di fatto indefinita, non può essere considerata nemmeno come riferibile ad una locazione superiore ai nove anni, ipotesi per la quale, invece, è effettivamente richiesta una delibera all'unanimità.

A ciò deve aggiungersi che avendo le parti previsto, a fronte della concessione in uso esclusivo, il versamento di una sorta di indennità, qualificata come contributo straordinario, non può nemmeno astrattamente ipotizzarsi una **compressione gratuita del diritto di proprietà condominiale** sulle aree oggetto di deliberazione assembleare, che sarebbe stata, questa sì, ingiustamente lesiva dell'integrità patrimoniale del condominio.

Valide ed efficaci, dunque, entrambe le delibere e pienamente legittima la pretesa creditoria azionata dal condominio ricorrente, con conseguente rigetto dell'opposizione e conferma del decreto ingiuntivo.

Una decisione discutibile

La sentenza in commento, francamente, non convince del tutto in quanto, non solo appare il frutto di un ragionamento logico/giuridico artatamente forzato (soprattutto in relazione all'inquadramento del rapporto che sorge per effetto della determinazione assembleare), ma, soprattutto, costituisce una **decisa apertura** verso un'ipotesi di costituzione di un diritto reale atipico da parte di soggetti privati (nel caso di specie, il condominio ed il proprietario che beneficia della delibera costitutiva), che è vista con sostanziale disfavore dalla stessa corte di Cassazione.

Utile ricordare in proposito, il principio di diritto enunciato dalla Sezioni Unite della Suprema Corte nella sentenza numero 28972/2020: *"(...) La pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. "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, tale da 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."*

Articolo tratto da *Teknoring*