



24958/18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

pm

Oggetto

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

VINCENZO	CORRENTI	- Presidente -
LUIGI	ABETE	- Consigliere -
GIUSEPPE	TEDESCO	- Consigliere -
ANNAMARIA	CASADONTE	- Consigliere -
DARIO	CAVALLARI	- Relatore -

POSSESSO

Ud. 19/04/2018 - CC

R.G.N. 20174/2014

Corr. 26/958
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 20174-2014 proposto da:

GABRIELE MORA, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA G. MAZZINI 55, presso l'avvocato ROBERTO MASTROSANTI, da cui è rappresentato e difeso assieme all'avvocato MICHELE BELLI;

- ricorrente -

contro

TIZIANA SEGANTINI, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA TACITO 64, rappresentata e difesa dagli avvocati GIOVANNI DE ANGELIS E DANIELA CARLETTI;

- controricorrente -

nonché

ALESSANDRA TAVERNA CIPELLI, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA PINCIANA 25, rappresentata e difesa dagli avvocati GIUSEPPE MAGHENZANI TAVERNA E CRISTIANO CHIOFALO;

1758/18
or

- controricorrente -

nonché

SILVIA PERINI e ENRICO SESENNA;

- intimati -

avverso la sentenza della CORTE DI APPELLO di BOLOGNA n. 727/2014, pubblicata l'11 marzo 2014, notificata il 30 maggio 2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19 aprile 2018 dal Dott. DARIO CAVALLARI;

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Il Condominio degli Archi ha convenuto davanti al Tribunale di Parma con atto di citazione notificato il 9 maggio 2001 Gabriele Mora affinché fosse accertata l'insussistenza in capo al medesimo del diritto di uso esclusivo del cortile condominiale prospiciente piazzale Della Rosa in Parma e con accesso dallo stesso piazzale, con conseguente ordine al detto Gabriele Mora di cessare ogni turbativa e condanna a risarcire i danni causati.

Si è costituito Gabriele Mora, chiedendo il rigetto delle domande attrici e la chiamata in causa di Tiziana Segantini, quale erede della sua dante causa Laura Giovanardi, per essere manlevato e risarcito.

Si è costituita Tiziana Segantini, domandando il rigetto della domanda di Gabriele Mora.

Il Tribunale di Parma, con sentenza n. 876/2005, ha respinto le domande del Condominio degli Archi.

I condomini del Condominio degli Archi, Alessandra Taverna Cipelli, Silvia Perini ed Enrico Sesenna, hanno proposto appello con atto notificato il 14 settembre 2006.

La Corte di Appello di Bologna, nel contraddittorio delle parti, ha dichiarato l'insussistenza del diritto di uso esclusivo vantato da Gabriele Mora e respinto la domanda presentata da quest'ultimo contro Tiziana Segantini.

Gabriele Mora ha proposto ricorso per cassazione sulla base di tre motivi.

Tiziana Segantini e Alessandra Taverna Cipelli hanno resistito con controricorso.

Gli altri intimati non hanno svolto difese.

Il solo ricorrente ha depositato memoria ex articolo 378 c.p.c.

1. Con il primo ed il secondo motivo che, stante la stretta connessione, vanno trattati congiuntamente, Gabriele Mora lamenta la violazione e falsa applicazione degli articoli 817, 818, 1362 e 1363 c.c. poiché la corte territoriale avrebbe male interpretato la clausola del rogito a Notaio dott. Cavandoli del 1979, ritenendo che la riserva d'uso prevista in favore di Laura Giovanardi fosse riferita alla persona della stessa e non all'appartamento di cui essa era proprietaria e che, nella specie,

sussistesse un diritto reale d'uso ex articolo 1021 c.c. e non un rapporto pertinenziale.

Le doglianze meritano accoglimento nei termini che seguono.

Secondo la più recente giurisprudenza della Suprema Corte, 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 articoli 1102 e 1117 c.c.

Tale diritto non è riconducibile al diritto reale d'uso previsto dall'articolo 1021 c.c. e, pertanto, oltre a non mutuarne le modalità di estinzione, è tendenzialmente perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa dell'unità immobiliare cui accede (Cass., Sez. 2, n. 24301 del 16 ottobre 2017).

In particolare, deve ritenersi che il riferimento al concetto di pertinenza, spesso presente in dottrina e giurisprudenza, sia utilizzato, in casi come quello in esame, in senso atecnico, volendosi semplicemente indicare la maggiore utilità che una proprietà esclusiva può trarre da un bene comune cd. in uso esclusivo.

Se ne ricava che la corte territoriale ha errato nel ricondurre il diritto in questione nell'ambito di applicazione dell'articolo 1021 c.c., non potendosi considerare, al contrario, l'uso esclusivo su parti comuni dell'edificio condominiale un diritto reale d'uso non cedibile e destinato ad estinguersi con il decesso del beneficiario.

2. Il terzo motivo non deve essere esaminato, essendo esso subordinato al rigetto dei primi due.

3. Il ricorso deve essere, quindi, accolto e la sentenza impugnata va cassata con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Bologna affinché decida la causa nel merito anche con riferimento alle spese di lite, uniformandosi ai seguenti principi di diritto:

"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 articoli 1102 e 1117 c.c.;

tale diritto non è riconducibile al diritto reale d'uso previsto dall'articolo 1021 c.c. e, pertanto, oltre a non mutuarne le modalità di estinzione e a non estinguersi con il decesso del beneficiario, è tendenzialmente perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa dell'unità immobiliare cui accede".

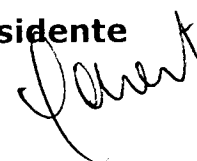
P.Q.M.

La Corte,

- accoglie il I ed il II motivo di ricorso, assorbito il terzo, e, per l'effetto, cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Bologna affinché decida la causa nel merito anche in ordine alle spese di lite.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione II Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 19 aprile 2018.

Il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi. 19 OTT. 2018



Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA

Cinzia Diprima



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **GIEMMENEW**.

Roma, 10 ottobre 2018

La presente copia si compone di 6 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.94