



**Caso proposto dagli Avvocati Tutori nella esercitazione del 12.6.2023
e relativo schema di soluzione**

Tizio nel 1985 acquista una unità immobiliare a destinazione commerciale, facente parte del Condominio Alfa, con il diritto di uso esclusivo di una porzione dell'area cortilizia condominiale, scoperta e antistante l'unità, destinata a parcheggio dei clienti.

Nel 1994 Tizio vende a Caio l'unità, senza menzionare in atto il predetto uso.

Caio seguita ad utilizzare il bene come lo utilizzava Tizio.

Nel 2009, Sempronio, proprietario di una unità immobiliare residenziale facente parte del Condominio Alfa, agisce in giudizio per vedere accertata la condominialità dell'area cortilizia destinata a parcheggio antistante l'unità immobiliare di Caio e per ottenere il rilascio della stessa a favore del Condominio.

Il candidato, assunte le vesti del legale di Caio, illustri le questioni rilevanti e individui le possibili iniziative che Caio può assumere in sede giudiziale.

Art. 1021 c.c.	Diritto di uso
Art. 1024 c.c.	Divieto di cessione del diritto di uso
Art. 1146, II c.c.	Accessione nel possesso
Artt. 817-818 c.c.	Pertinenze e regime
Art. 1158 c.c.	Usucapione

Cass. Civ. Sez. Unite 17.12.2020 n. 28972

Cass. Civ. 21.6.2022 n. 19940

Anzitutto, le Sez. Unite 28972/2020 hanno chiarito che la pattuizione avente ad oggetto il c.d. "diritto reale di uso esclusivo" su una porzione del cortile condominiale è preclusa dal principio generale del numero chiuso dei diritti reali, cosicché, di fronte alla stessa, bisognerà verificare se, di fatto, le parti hanno inteso dar corso ad un vincolo meramente obbligatorio, ovvero al trasferimento della proprietà ovvero ancora alla costituzione di un diritto di uso ex art. 1021 c.c.

Nel caso di specie, ricorre un diritto di uso ex art. 1021 c.c., tenuto presente che la facoltà di servirsi della cosa connessa a tale diritto non è destinata a soddisfare soltanto esigenze di carattere personale, ma si estende a tutte le utilità che la cosa può fornire.

Alla qualificazione del diritto in questione come diritto di uso ex art. 1021 c.c. segue il divieto di cessione dello stesso ex art. 1024 c.c.

La circostanza che sia vietata la cessione non implica, però, l'impossibilità che sia integrata l'accessione nel possesso ex art. 1146, II comma c.c., ossia l'unione del possesso da parte del successore a titolo particolare con quello del suo dante causa.

A tal fine, è necessario un titolo astrattamente idoneo a trasmettere il diritto reale, anche se invalido. Nel caso di specie, la circostanza che l'atto Tizio/Caio non menzioni il diritto di uso non è rilevante, attesa la natura di pertinenza dell'area adibita a parcheggio rispetto all'unità venduta, con ogni conseguenza quanto alla sua ricomprensione nell'oggetto del trasferimento.

Una volta uniti i due possessi ex art. 1146, II comma c.c. risulta integrato il ventennio per la domanda di intervenuto acquisto del diritto di uso per usucapione ex art. 1158 c.c.

Pertanto:

Caio potrà costituirsi in giudizio, chiedendo il rigetto delle domande di Sempronio e chiedendo accertarsi l'avvenuto acquisto per usucapione del diritto di uso sull'area adibita a parcheggio.

La domanda di usucapione ha natura di domanda riconvenzionale, con ogni conseguenza in ordine alla tempestività della sua formulazione (167 cpc ANTE RIFORMA).

Trattandosi di materia di diritti reali, vi è la condizione di procedibilità della mediazione.

I divieto di cessione del diritto reale di uso su una porzione di cortile condominiale attribuito ad uno dei condomini non comporta che non sia configurabile in favore del successore a titolo particolare nella proprietà individuale dell'unità immobiliare, al cui servizio essa è destinata, anche in difetto di espressa menzione del diritto d'uso nel contratto di alienazione, l'accessione del possesso agli effetti dell'art. 1146, comma 2, c.c., occorrendo ai fini del cumulo dei distinti possessi del successore e del suo autore unicamente la prova di un "titolo" astrattamente idoneo, ancorché invalido, a giustificare la tradizione del medesimo oggetto del possesso.