

Cass. civ., Sez. II, Ord., (data ud. 15/04/2026) 22/04/2026, n. 10690*POSSESSO › Reintegrazione o spoglio (azione di)***Intestazione**

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta da:

Dott. SCARPA Antonio - Presidente
Dott. CRISCUOLO Mauro - Consigliere
Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere
Dott. PIRARI Valeria - Consigliere Rel.
Dott. TRAPUZZANO Cesare - Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 19108/2022 proposto da:

CONDOMINIO (Omissis), rappresentato e difeso dall'avv. Arnaldo Del Vecchio;
ricorrente

contro

A.A., rappresentata e difesa dall'avv. Giovanni Ciano;
controricorrente

GLOBUS PROGETTI IMMOBILIARI Srl

Intimata

avverso la sentenza n. 2590/2022 della Corte d'Appello di Roma, depositata il 19/4/2022 e notificata il 17/6/2022;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/4/2026 dal Consigliere Relatore Dott.ssa Valeria Pirari.

Svolgimento del processo

1. Il Condominio di via (Omissis), instaurò, in data 18/10/2010, un giudizio possessorio volto al ripristino dello stato dei luoghi e alla cessazione delle molestie e turbative arrecate allo spazio comune da A.A., chiedendo che venisse dichiarata l'illegittimità delle opere da lei realizzate o da realizzare, consistite nella delimitazione dell'area di manovra antistante i box (Omissis) (questi ultimi di proprietà della medesima) mediante l'apposizione di un cancello, l'edificazione di un muretto in calcestruzzo e l'abbattimento di alcuni alberi, e che venisse ordinata alla medesima l'immediata reintegrazione del ricorrente e dei singoli condomini nel possesso nell'area adibita a spazio di passaggio e di manovra, attraverso la demolizione delle opere eseguite, con ripristino della situazione dello status quo ante.

Costituitasi in giudizio, A.A. chiese il rigetto del ricorso, sostenendo di avere l'uso esclusivo-possesso dell'area in questione.

Con ordinanza depositata il 10/06/2011, il Tribunale adito ordinò alla resistente di reintegrare il ricorrente Condominio nel compossesso dell'area contesa mediante il ripristino dello stato dei luoghi, rigettò per il resto il ricorso e compensò in parte le spese del giudizio; provvedimento questo che, reclamato da entrambe le parti, fu confermato dal Collegio limitatamente alla posizione di A.A. e fu riformato con riguardo alla posizione del Condominio reclamante, mediante l'ordine, impartito a A.A., di cessare ogni condotta volta a turbare il libero possesso dei pini e a provvedere al loro abbattimento e la sua condanna alla rifusione delle spese del doppio grado.

Con ricorso depositato il 07/11/2011, A.A. convenne in giudizio il Condominio per la prosecuzione nel merito del giudizio possessorio, chiedendo che venisse accertato il suo diritto di uso esclusivo sulla zona di manovra contornata in blu nella piantina planimetrica allegata al Regolamento di Condominio, comprensivo della facoltà di chiuderla con cancelli; che venisse dichiarato inesistente il diritto del Condominio; che venisse revocato, di conseguenza, il provvedimento possessorio; che venisse autorizzata all'installazione di cancelli per chiudere la zona di manovra e che il Condominio venisse condannato al risarcimento dei danni.

Costituitosi in giudizio, il Condominio di via (Omissis), propose domanda riconvenzionale chiedendo che venisse accertato e dichiarato il suo diritto al risarcimento dei danni derivanti dall'illegittimo comportamento di A.A. e la condanna della predetta al pagamento della somma di Euro 20.000,00 o quella ritenuta di giustizia.

Con sentenza n. 25118/2014, depositata il 16/12/2014, il Tribunale dichiarò A.A. titolare del diritto di uso esclusivo dell'area di manovra di cui all'[art. 1, lett. L, del Regolamento del Condominio del 23/12/1982](#), trascritto il 18/01/1983, rigettò entrambe le domande risarcitorie e compensò per la metà le spese processuali.

Il giudizio di gravame instaurato dal Condominio di via (Omissis) in R e dalla Globus Progetti Immobiliare Srl, quest'ultima quale proprietaria dell'int. 12 del medesimo Condominio, si concluse, nella resistenza di A.A., che propose appello incidentale in ordine alla domanda risarcitoria spiegata in primo grado, con la sentenza n. 2590/2022, pubblicata il 19/04/2022, con la quale la Corte d'Appello di Roma rigettò l'appello principale e, in accoglimento di quello incidentale, condannò il Condominio a pagare a A.A. la somma di Euro 11.025,00 e i due appellanti alla rifusione delle spese del doppio grado del giudizio.

Per quanto qui rileva, i giudici di merito ritennero che il [Regolamento contrattuale approvato il 23/12/1982](#), trascritto il 18/1/1983 e richiamato negli atti di acquisto dei boxes n. 24 e 25 in capo a A.A., riservasse ai proprietari dei boxes (Omissis) l'uso esclusivo dell'area di manovra contornata in blu nella planimetria allegata; che, pertanto, le opere dalle stesse realizzate confermassero l'assunto del possesso esercitato in passato dalla medesima mediante delimitazione dell'area con paletti in ferro sormontati da catenelle; che la rimanente porzione immobiliare consentisse le manovre degli altri condomini; che, sussistendo il predetto diritto, andasse esclusa la presenza di atti emulativi; che l'eccezione di estinzione non assumesse alcun rilievo, sia in quanto contraddetta dai lavori eseguiti nell'area, sia in quanto non era stata censurata adeguatamente la decorrenza iniziale; che, considerata l'esclusione della illiceità della condotta, non sussistesse il presupposto per la condanna della condomina al risarcimento dei danni e, infine, che fosse stato, invece, dimostrato il danno subito da quest'ultima (da ripristino dei luoghi e rifacimento delle opere e da spese legali corrisposte in sede di fase cautelare).

2. Avverso questa sentenza, il Condominio (Omissis), propone ricorso per cassazione affidandolo a due motivi, illustrati anche con memoria; A.A. resiste con controricorso.

È rimasta, invece, intimata la GLOBUS PROGETTI IMMOBILIARI Srl

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso, si lamenta la violazione e falsa applicazione degli [artt. 1117, 1102, 1024, 1421](#) c.c., in relazione all'[art. 360](#), comma primo, n. 1, c.p.c., perché, a fronte della dedotta nullità/inefficacia e/o inopponibilità della clausola di cui all'art. 1, lett. L, del Regolamento condominiale, nella parte in cui, pur indicando le relative aree come comuni, consentiva ai futuri proprietari dei boxes asserviti di chiuderle con cancelli, nonostante il diritto di uso non potesse essere ceduto ex [art. 1024](#) c.c., la chiusura dell'area privasse di ogni utilità il diritto di proprietà dei condomini e l'opponibilità della clausola richiedesse la sua descrizione nella nota di trascrizione, i giudici di merito avevano omesso l'esame delle censure sub 1 e 2 e avevano respinto quella sub 3, sostenendo che, con riguardo alla dedotta inopponibilità della clausola pattizia in ragione della mancata dimostrazione del suo inserimento nella nota di trascrizione, l'orientamento giurisprudenziale richiamato si riferisse alle clausole limitative della proprietà privata dei singoli condomini, senza considerare quanto statuito dalle Sezioni Unite di questa Corte con la sentenza n. 28972/2020.

Il motivo è fondato.

In disparte la peculiarità dell'andamento processuale in esame, che, iniziato come giudizio possessorio, ha virato, nel merito, con richieste di carattere petitorio rivolte nei confronti del Condominio, poi accolte al suo esito, si osserva che le Sezioni Unite di questa Corte, con la sentenza n. 28972 del 17/12/2020, hanno affermato il principio secondo cui la pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione del cd. "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, idoneo a 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, con la conseguenza che il titolo negoziale che siffatta attribuzione abbia contemplato implica di verificare, nel rispetto dei criteri di ermeneutica applicabili, se, al momento di costituzione del condominio, le parti non abbiano voluto trasferire la proprietà ovvero, sussistendone i presupposti normativi previsti e, se del caso, attraverso l'applicazione dell'[art. 1419](#) c.c., costituire un diritto reale d'uso ex [art. 1021](#) c.c. ovvero, ancora se sussistano i presupposti, ex [art. 1424](#) c.c., per la conversione del contratto volto alla creazione del diritto reale di uso esclusivo in contratto avente a oggetto la concessione di un uso esclusivo e perpetuo (ovviamente *inter partes*) di natura obbligatoria.

A tale conclusione si è giunti dopo avere osservato che con l'uso esclusivo, proprio in quanto tale, si elide "il collegamento tra il diritto e il suo contenuto, concentrandosi l'uso in capo a uno o alcuni condomini soltanto, tant'è che si è parlato in proposito, come già accennato, di uso "quasi" *uti dominus*" e che tale diritto va a "collocarsi al di là dell'osservanza della regola del "farne parimenti uso, pur declinata nelle forme particolari dell'uso frazionato e dell'uso *turnario*", e non possa trovare fondamento sull'[articolo 1126](#) c.c., siccome riferito ad una situazione del tutto peculiare, quale quella dei lastrici solari, né sia inquadrabile tra le servitù prediali.

In definitiva, il diritto esclusivo d'uso, svuotando il diritto di proprietà, non può essere il prodotto dell'autonomia negoziale, ostandovi il principio del *numerus clausus* dei diritti reali e della tipicità di essi, sicché la sua previsione, al momento della costituzione del condominio, impone di volta in volta di verificare se le parti abbiano inteso limitarsi all'attribuzione dell'uso esclusivo, riservando la proprietà all'alienante, e non abbiano invece voluto trasferire la proprietà, oppure abbiano inteso ricondurre il diritto concesso, sussistendone i presupposti di legge, nel diritto reale d'uso di cui all'[art. 1021](#) c.c. (con conseguente divieto di cessione ex [art. 1024](#) c.c., salvo espressa deroga pattizia: [Cass. n. 19940 del 21/06/2022](#)), oppure abbiano inteso concedere un uso esclusivo e perpetuo di natura obbligatoria.

Questa verifica non è stata affatto compiuta dai giudici di merito, i quali si sono limitati a prendere atto del contenuto letterale della clausola contenuta nel [Regolamento di condominio del 23/12/1982](#), che attribuiva un diritto esclusivo d'uso sull'area di manovra delineata in blu, facendone discendere la legittimità dell'operato di A.A., senza verificare le reali intenzioni dei contraenti e applicare la pertinente disciplina.

I giudici di merito dovranno invece accertare a) il titolo costitutivo del condominio; b) se in esso, e quindi al momento della necessaria prima suddivisione in distinte proprietà, fosse costituito un diritto reale d'uso esclusivo sulla zona comune di manovra in favore della proprietà esclusiva A.A., anche in eventuale rapporto all'operatività dell'[art. 1024](#) c.c.; c) se tale diritto d'uso fosse stato oggetto di apposita nota di trascrizione per l'eventuale opponibilità ai terzi.

2. Con il secondo motivo di ricorso, si lamenta la violazione e/o falsa applicazione degli [artt. 1014, 1026, 2934 e 2935](#) c.c., in relazione all'[art. 360](#), primo comma, n. 3, c.p.c., per avere i giudici di merito disatteso l'eccezione di estinzione del diritto di A.A. per non uso ventennale, errando nella individuazione del dies a quo di decorrenza, senza considerare che, nella comparsa di costituzione davanti al Tribunale, era stato dedotto che erano trascorsi più di venti anni senza che la controparte avesse mai opposto alcunché all'uso generalizzato dell'area, sia per la sosta, sia per le manovre, o avesse provveduto a chiudere la predetta area con un cancello, come confermato dagli informatori nella fase possessoria, e che, in sede di appello, era stato affermato che il termine di prescrizione doveva decorrere dalla vendita dell'unità immobiliare compiuta dal costruttore in favore del primo acquirente, ossia dal 1982.

Il secondo motivo resta assorbito dall'accoglimento del primo.

In definitiva, il ricorso è fondato limitatamente al primo motivo, con assorbimento del secondo, conseguendo la cassazione della sentenza impugnata e il rinvio alla Corte d'Appello di Roma, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara l'assorbimento del secondo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Roma, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 15 aprile 2026.

Depositato in Cancelleria il 22 aprile 2026.