

IL DIRITTO D'USO PUO' ESSERE USUCAPITO

Secondo il Tribunale di Milano, il diritto d'uso di cui all'articolo 1021 Codice Civile non può essere ceduto a terzi senza il consenso dell'originario cedente ma può essere usucapito. Questo in sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano 13 marzo 2010, numero 3.501.

Nel caso affrontato dal Tribunale milanese, alcuni condomini avevano convenuto in giudizio una società cui era stato ceduto il diritto d'uso esclusivo e perpetuo di un immobile (si trattava di una parte del cortile comune coperta da una tettoia), chiedendo che fosse dichiarata la nullità della relativa disposizione contenuta nell'atto di vendita. In particolare secondo i condomini, la vendita del diritto d'uso era illegittima posto che non poteva essere ceduto il diritto d'uso ad una società e posto che il diritto d'uso non è cedibile senza il consenso dell'originario cedente (articolo 1024 Codice Civile).

In giudizio, il titolare del diritto d'uso, eccepiva la legittimità della cessione e subordinatamente, tenuto conto di aver utilizzato la porzione d'area in questione per più di dieci anni, eccepiva di aver comunque acquisito il diritto d'uso per usucapione abbreviata a norma dell'art. 1159 Codice Civile o comunque di aver acquisito su di essa un diritto di servitù.

Sembra ormai ammesso che il titolare del diritto di uso possa essere anche una persona giuridica: l'interesse tutelato è infatti riscontrabile nei confronti di ogni possibile titolare sia esso persona fisica o persona giuridica. In proposito la Cassazione ha però puntualizzato che *“la costituzione di un diritto reale di uso a favore di una persona giuridica può avere ad oggetto solo un bene infruttifero, poiché diversamente, stante l'impossibilità di limitare i bisogni dell'ente secondo la previsione dell'articolo 1021 Codice Civile, il diritto comprendente il percepimento dei frutti senza limite di fabbisogno va qualificato come usufrutto”* (Cassazione 26 febbraio 2008, numero 5034).

Mentre invece - ancorchè il regolamento condominiale contrattuale, accettato da tutti i condomini, disponesse che: *<<porzione d'area per il deposito dei bidoni porta rifiuti e porzione coperta da tettoia (...) potrà essere concessa in uso esclusivo, perpetuo e gratuito a singoli condomini>>* - l'utente originario non poteva cedere il diritto di uso senza un ulteriore consenso da parte di tutti i condomini. L'art. 1024 del Codice Civile dispone infatti che: *<<i>diritti di uso e di abitazione non si possono cedere o dare in locazione>>*. Secondo la giurisprudenza, costituito contrattualmente il diritto d'uso, *<<il titolare di questo può servirsi della cosa concessagli in uso secondo lo schema delineato dall'art. 1021 Codice Civile, con conseguente divieto di cessione del diritto stesso, ancorchè tale divieto sia suscettibile di deroga>>* (Cfr. Cassazione 2 marzo 2006, n. 4599). Nella specie è pacifico, che il dante causa della società, ha ceduto il diritto d'uso senza il consenso di tutti i condomini. Tale cessione deve ritenersi nulla ai sensi dell'art. 1024 Codice Civile.

Senonchè, nella specie è maturata in favore del cessionario del diritto di uso l'usucapione decennale abbreviata, di cui all'articolo 1159 Codice Civile. Ed infatti, dal punto di vista documentale, il titolo di trasferimento del diritto d'uso (cioè l'atto di vendita) è astrattamente idoneo alla cessione. Ed è altrettanto pacifico che la società utilizza da più di quindici anni la porzione di cortile in questione. In proposito si legge nella sentenza del Tribunale di Milano n. 3501/2010: *<<quanto alla effettiva titolarità dello stesso (n.d.r. del diritto di uso) in capo alla convenuta, si osserva che la doglianza degli attori, che sostengono l'illegittimità di una pattuizione contrattuale con la quale viene trasferito o costituito un diritto su di un bene comune senza il consenso degli altri comproprietari, è fondata. Né vale sostenere che tale consenso è ricavabile dalle condizioni contenute nel regolamento condominiale di natura contrattuale che prevede la possibilità astratta di concedere “in uso esclusivo, perpetuo e gratuito a singoli condomini” parte del cortile comune. Infatti non basta la previsione astratta di tale possibilità, ma occorre che in concreto i condomini siano chiamati a prestare il proprio consenso nel singolo caso specifico. Nell'ipotesi qui considerata, tale consenso non è stato espresso. Infatti coloro che cedettero nel 1986 alla società le unità immobiliari oggetto di causa, non chiesero il consenso degli altri due condomini prima di costituire il diritto d'uso in capo alla società medesima e quest'ultima cedette a sua volta tale diritto ad un'altra società nel 1993 senza interpellare gli altri condomini. Benché, tuttavia, debba ritenersi*

che i cedenti non avessero il potere di trasferire il diritto d'uso vantato oggi dalla convenuta, va tenuto presente che la stessa ha sempre effettivamente esercitato tale diritto. A prescindere dalle dichiarazioni rese dalle parti, sono gli stessi attori ad affermare il possesso ultradecennale di tale diritto, laddove rilevano, nella premessa dell'atto di citazione, che "la società esercita da circa 15 anni illegittimamente ed esclusivamente un diritto d'uso di una parte del cortile condominiale" >>.

Matteo Rezzonico

www.studiolegalerrezzonico.it