

Gaetano Petrelli

**CONDominio NEGLI EDIFICI,
«USI ESCLUSIVI» E «USI
INDIVIDUALI»**

Estratto

CONDOMINIO NEGLI EDIFICI, «USI ESCLUSIVI» e «USI INDIVIDUALI»

SOMMARIO: 1. Premessa. — 2. La recente giurisprudenza in tema di usi esclusivi: notazioni critiche. — 3. Riparto delle facoltà di godimento tra i condomini in deroga all'art. 1102 c.c. o attribuzione dell'uso individuale ad alcuni condomini solamente. — 4. Residue facoltà di godimento in capo agli altri condomini. Dall'uso «esclusivo» all'uso «individuale». — 5. Attribuzione di uso individuale in forma di diritto personale di godimento. — 6. Attribuzione di uso individuale in forma di servitù prediale perpetua. — 7. Interpretazione dei titoli di provenienza e qualificazione dei diritti di uso individuale precedentemente attribuiti. — 8. Alcuni ulteriori profili di disciplina dell'uso individuale. — 9. Conclusioni.

1. *Premessa.* — Si parla di «usi esclusivi», con particolare riferimento alla realtà dei condominii negli edifici, per individuare le fattispecie nelle quali porzioni di enti comuni condominiali — soprattutto aree scoperte di pertinenza dei suddetti edifici — vengono attribuite in godimento individuale (tendenzialmente senza limiti di durata) ai condomini, o ad alcuni di essi; con l'intento pratico di «collegare» detto godimento alla titolarità del diritto di proprietà di specifiche unità immobiliari. In modo, quindi, da instaurare un rapporto di «pertinenzialità» dell'uso esclusivo rispetto all'unità immobiliare a cui accede: rendendolo per un verso trasferibile unitamente alla proprietà di essa, e per altro verso opponibile ai proprietari delle altre unità immobiliari in condominio, e ai loro aventi causa. In tale accezione, l'espressione «uso esclusivo perpetuo» è entrata nella prassi contrattuale a partire, più o meno, dagli anni '60 del secolo scorso, e ha avuto fortuna: essa si ritrova