

L'«USO ESCLUSIVO» E IL «NUMERUS CLAUSUS DEI  
DIRITTI REALI» SECONDO LE SEZIONI UNITE

*THE «EXCLUSIVE USE» AND THE «NUMERUS CLAUSUS OF  
PROPERTY INTERESTS» ACCORDING TO THE UNITED SECTIONS*

*Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 16 bis, junio 2022, ISSN: 2386-4567, pp. 2734-2765*



Francesco  
MEZZANOTTE

ARTÍCULO RECIBIDO: 10 de enero de 2022  
ARTÍCULO APROBADO: 22 de febrero de 2022

**RESUMEN:** Il lavoro esamina il principio del *numerus clausus* dei diritti reali, attraverso la recente vicenda giurisprudenziale del diritto d'uso esclusivo in ambito condominiale.

**PALABRAS CLAVE:** Diritti reali; *numerus clausus*; uso esclusivo; condominio.

**ABSTRACT:** *The work analyzes the principle of numerus clausus of real rights, through the lens of the recent case law on the exclusive right of use of condominium parts.*

**KEY WORDS:** *Real rights; numerus clausus; exclusive use; condominium.*

**SUMARIO.- I. IL «DIRITTO REALE D'USO ESCLUSIVO» NELLA CORNICE DEL «NUMERO CHIUSO DEI DIRITTI REALI».- II. L'USO ESCLUSIVO DI PORZIONI COMUNI DELL'IMMOBILE: L'INTERESSE ALLA TUTELA REALE.- III. LA PIÙ RECENTE SOLUZIONE DI CHIUSURA DELLE SEZIONI UNITE: CRITICA.- IV. LA «REGOLA» DEL NUMERUS CLAUSUS.- V. L'INCERTO FONDAMENTO DI DIRITTO POSITIVO.- VI. CONCLUSIONI.**

## **I. IL «DIRITTO REALE D'USO ESCLUSIVO» NELLA CORNICE DEL «NUMERO CHIUSO DEI DIRITTI REALI»**

Rientra tra i principi ordinatori della materia dominicale condivisi dagli ordinamenti della tradizione civilistica quello che, ritenendo chiuso il novero delle situazioni di appartenenza riconosciute dall'ordinamento e tipico il loro contenuto, limita tradizionalmente in modo assai rigoroso, nel campo del diritto dei beni, lo spazio d'azione riconosciuto all'autonomia dei consociati, così il possibile apporto creativo del formante giurisprudenziale<sup>1</sup>.

In Italia, il dibattito sul fondamento sistematico e razionale del *numerus clausus* dei diritti reali è di recente tornato all'attenzione degli interpreti a fronte di una sentenza con cui la Corte di Cassazione, a sezioni unite, è stata chiamata a prendere posizione sulla natura giuridica delle clausole di «uso esclusivo e perpetuo» di beni condominiali. Si tratta, più in particolare, di pattuizioni assai diffuse nella prassi e volte a soddisfare, da un lato, l'ambizione del titolare dell'unità immobiliare beneficiata a vedersi attribuita una stabile facoltà di sfruttamento della parte comune dell'edificio, consentendo, dall'altro, alla compagine condominiale di non sobbarcarsi le relative spese di gestione, ma di mantenerne comunque un residuale controllo, e quindi una formale garanzia di destinazione, che sarebbero invece preclusi allorché questa fosse oggetto di un definitivo trasferimento in proprietà<sup>2</sup>.

Interrogata sulla disciplina applicabile al diritto così convenzionalmente diviso<sup>3</sup> – oggetto, negli anni, di diverse interpretazioni dottrinali e di eterogenei inquadramenti nella stessa giurisprudenza di legittimità – la Cassazione ne ha radicalmente negato ogni possibile profilo di realtà, per tal via consegnando all'invalidità il contratto costitutivo di un «diritto d'uso esclusivo» che non possa interpretarsi come avente ad oggetto la definitiva cessione del bene a favore del comproprietario o che comunque non risulti convertibile, ai sensi dell'art. 1424 c.c., in un accordo concernente un diritto personale di godimento<sup>4</sup>.

L'analisi svolta in queste pagine intende ricalcare il medesimo percorso rinvenibile nell'iter motivazionale dei giudici di legittimità. Dapprima, si esamina

• **Francesco Mezzanotte**

Associato di Diritto Privato, Università degli Studi Roma Tre. E-mail: francesco.mezzanotte@uniroma3.it

lo specifico profilo del diritto d'uso esclusivo di parti comuni, suggerendo come, pure nell'ottica di una formale adesione al canone di tipicità dei diritti reali, fosse disponibile all'interprete, nelle maglie della legge, una soluzione ben più riguardosa dell'autonomia privata rispetto a quella da ultimo accolta dalla Cassazione. In una seconda parte, si focalizza invece l'attenzione su quelli che, ad avviso delle sezioni unite, sono i fondamenti di diritto positivo capaci di qualificare il numerus clausus come tassativa «regola» ordinamentale dagli esiti applicativi immutabili nel tempo, in quanto stabilmente volti ad espungere dal sistema, come invalida ed inefficace, ogni manifestazione della volontà dei consociati volta a dare una conformazione secondo autonomia ai diritti di godimento sui beni.

## **II. L'USO ESCLUSIVO DI PORZIONI COMUNI DELL'IMMOBILE: L'INTERESSE ALLA TUTELA REALE.**

Sono diverse le soluzioni elaborate dalla prassi, e nel tempo sottoposte al vaglio giurisprudenziale, con le quali si è cercato di vestire con attributi di realtà l'uso esclusivo di fonte convenzionale. Pur nella loro eterogeneità, tutte risultano esser state ispirate dall'evidente fine pratico di svincolare le sorti del diritto in esame da quelle della persona del beneficiario, e per tal via, attraverso una strutturale qualificazione della situazione di godimento, assicurarle stabilità nella circolazione giuridica e tendenziale perpetuità, connessa all'inerenza all'immobile in proprietà individuale.

a) Una via pragmaticamente battuta nella contrattualistica, ma non chiara in termini concettuali né priva di costi in sede di negoziazione e verifica, è quella che, sfruttando una menzione al vincolo d'uso esclusivo inserita in via apicale nel regolamento condominiale, mira ad assicurarne poi: (i) l'ambulatorietà, attraverso il suo continuo richiamo nei successivi contratti di alienazione delle singole unità di cui l'edificio si compone<sup>5</sup>; (ii) l'opponibilità a terzi, attraverso l'inserimento di queste clausole nelle precisazioni concesse dal c.d. «quadro D» della nota di trascrizione dell'atto nei registri immobiliari<sup>6</sup>.

b) Per quanto più specificamente concerne l'inquadramento sistematico del diritto, dovrebbero risultare immediatamente comprensibili le ragioni di sostanziale inservibilità allo scopo del modello di «uso» tipizzato all'art. 1021 c.c., che pure consente l'attribuzione all'utente dell'intero complesso di facoltà di godimento che la res è capace di offrire, relegando il nudo proprietario in una posizione di mera titolarità residuale, destinata elasticamente ad espandersi solo al momento

5 Cfr. Cass., sez. II, 25 marzo 2005, n. 6474, *Repertorio Foro italiano*, 2005, «voce Comunione e condominio», n. 173.

6 Dà conto di questa prassi, e della sua diffusione nella realtà notarile, BERTANI, D.: «Diritto di uso esclusivo su di una porzione comune condominiale. Inquadramento quale riparto pattizio delle facoltà di godimento delle parti comuni», *Rivista del notariato*, 2018, II, p. 1195 ss., a p. 1197.

d'estinzione del diritto limitato, con il pieno riacquisto dei poteri dominicali su un bene che si ritroverà allora conservato nell'originaria sostanza e destinazione economica<sup>7</sup>.

A ben vedere, un utile impiego di questo diritto reale nel settore condominiale non appare necessariamente escluso dalla sua formale inalienabilità: ed inverso, se da un lato è ovvio che l'incapacità del diritto di sfruttamento esclusivo ne impedirebbe in radice una circolazione a vantaggio dei successivi acquirenti dell'unità immobiliare cui esso accede, deve altresì osservarsi come un simile esito potrebbe essere agevolmente aggirato attraverso una specifica previsione negoziale che disattivi il vincolo di indisponibilità legale di cui all'art. 1024 c.c., da tempo interpretato in giurisprudenza come privo di natura pubblicistica in quanto attinente a diritti patrimoniali disponibili, e pertanto, oggi, pacificamente derogabile<sup>8</sup>. Ad essere invece completamente incompatibile coi fini pratici presi di mira dalle parti in situazioni come quella in esame è invece l'inaggirabile limite temporale che connota il diritto d'uso, indefettibilmente legato, nel massimo, alla vita del primo usuario ovvero, nel caso di persone giuridiche, alla durata di trent'anni (artt. 979, 1026 c.c.)<sup>9</sup>.

c) Alla ricerca di una ricostruzione capace di conferire al godimento esclusivo un carattere di tendenziale perpetuità si è guardato, da parte di taluni, alla disciplina delle servitù prediali, qualificando la porzione comune destinata ad uso esclusivo quale fondo servente, gravato da un peso – consistente nel sostanziale obbligo di astensione dallo sfruttamento – funzionale alla sua messa a servizio dell'unità immobiliare (fondo dominante) che con esso presenta maggiori elementi di contatto (è l'esempio, proprio del caso da ultimo sottoposto alle sezioni unite, di locali immediatamente antistanti ad una porzione di cortile condominiale)<sup>10</sup>.

Tale soluzione è sembrata in passato poter raccogliere consensi negli stessi orientamenti della giurisprudenza di legittimità, che, in diverse circostanze, non ha avuto particolari remore nel qualificare come costitutive di «servitù reciproche» le clausole del regolamento condominiale che «fissano limitazioni ai diritti o all'esercizio di essi sulle parti comuni o sulle unità immobiliari in proprietà

7 Per tutti, PALERMO, G.: "L'uso", *Trattato dir. priv.*<sup>2</sup>, diretto da Rescigno, VIII, 2, Utet, Torino, 2002, p. 95 ss., a p. 144 s.; TRIMARCHI, M.: "Uso (diritto di)", *Enciclopedia del diritto*, XLV, Giuffrè, Milano, 1992, p. 930.

8 Così Cass., sez. II, 27 aprile 2015, n. 8507, in *Rivista del notariato*, 2016, p. 43 ss., con nota di MUSOLINO, G.: "La derogabilità del divieto di cessione"; Cass., sez. II, 2 marzo 2006, n. 4599, in *Repertorio Foro italiano*, 2006, «voce Pertinenze», n. 1. Più articolate risultano invece le posizioni in dottrina: per la negativa, tra gli altri, PALERMO, G.: "L'uso", cit., p. 151 ss.; BIGLIAZZI GERI, L.: *Usufrutto, uso e abitazione*, in *Trattato dir. civ. comm.*, diretto da Cicu e Messineo, Giuffrè, Milano, 1979, p. 303 s.

9 Cfr. BIANCA, C.M.: *Diritto civile*, 6. *La proprietà*<sup>2</sup>, cit., p. 470.

10 Per queste proposte, v. nella dottrina notarile, RIZZI, G.: "I posti auto condominiali e la disciplina in tema di conformità catastale", *Notariato*, 2019, p. 7 ss.; SPALLANZANI, D.: "Il notariato nella evoluzione del condominio", e diffusamente TORRONI, A.: "Clausole riguardanti gli spazi per parcheggio e gli usi esclusivi condominiali", entrambi in E. MARMOCCHI (a cura di), *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, Giuffrè, Milano, 2007, p. 61 ss. e 125 ss.

esclusiva, ovvero impongono pesi sulle cose comuni a vantaggio dei piani o delle porzioni di piano, oppure impongono pesi su talune unità immobiliari a vantaggio di altre unità»<sup>11</sup>. Questo indirizzo è stato esplicito nel rimarcare come non fosse affatto preclusiva, sul punto, né la tipicità dei diritti reali – visto che «nella categoria generale delle servitù, certamente tipica, si distinguono molteplici figure, dotate del diverso contenuto stabilito in concreto; ma tutte contrassegnate dal carattere peculiare del peso imposto sopra un fondo per l'utilità di altro fondo appartenente a diverso proprietario»<sup>12</sup> – né il principio-guida del nemini res sua servit – giacché nel condominio negli edifici non sussiste l'identità di posizioni soggettive tra il titolare del fondo servente e del fondo dominante, dovendosi considerare che «quando il proprietario di uno di essi sia anche comproprietario dell'altro, l'intersoggettività del rapporto è data dal concorso di altri titolari del bene comune»<sup>13</sup>. Su queste basi, si è pertanto ammesso esplicitamente che «se al condomino viene riconosciuto, con carattere definitivo, il diritto di godere delle cose, degli impianti e dei servizi comuni in modo diverso da quello consentito dalla specifica destinazione delle parti comuni, quando tale godimento si risolve in un peso imposto sulle parti comuni a vantaggio di un piano o di una porzione di piano in proprietà esclusiva, tale diritto deve qualificarsi come vera e propria servitù prediale, costituita su una cosa comune a vantaggio di un piano o di una porzione di piano»<sup>14</sup>.

Come chiarito dalle sezioni unite, tale argomento non potrebbe tuttavia dirsi decisivo ai fini della questione da ultimo sottoposta al loro esame, in quanto, si argomenta, le sentenze che pure gli hanno prestato adesione non avrebbero in alcun modo inteso prendere posizione su quella generalizzata limitazione al godimento della cosa comune discendente dall'attribuzione di un corrispettivo «uso esclusivo» ad uno tra i comproprietari<sup>15</sup>. Un simile diritto, infatti, esulerebbe dal perimetro della servitù, per la cui individuazione è comunque essenziale «la specificazione di date facoltà positive di uso o di date astensioni»<sup>16</sup>, le quali, a loro volta, non potrebbero mai risolversi in una completa elisione del diritto del

11 Così, Cass, sez. II, 15 aprile 1999, n. 3749, § 1.2 (*Giustizia civile*, 2000, I, p. 163 ss., con nota di DE TILLA, M.: “Sulle limitazioni del regolamento contrattuale di condominio: servitù prediali ed oneri reali”); ma già prima, v. Cass., sez. II, 11 maggio 1996, n. 4439, *Repertorio Foro italiano*, 1996, «voce Trascrizione», n. 28; Cass., sez. II, 7 gennaio 1992, n. 49, *Vita notarile*, 1992, p. 542 ss.; Cass., sez. II, 13 luglio 1983, n. 4781.

12 Cass, sez. II, 15 aprile 1999, n. 3749, cit., § 1.3; in dottrina, v. su tutti BARBERO, D.: “Tipicità, predialità e indivisibilità nel problema dell'identificazione delle servitù”, *Foro padano*, 1957, I, p. 1043, ove la servitù è vista come uno «stampo» nel quale «si può collocare a scelta degli interessati un contenuto molto vario».

13 Cfr. Cass, sez. II, 29 novembre 2004, n. 22408, *Repertorio Foro italiano*, 2005, «voce Comunione e condominio», n. 172.

14 Così Cass, sez. II, 15 aprile 1999, n. 3749, cit., § 1.4.

15 Cass., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, § 5.3.

16 V. già in tal senso l'ordinanza di rimessione alle sezioni unite (Cass., sez. II, (ord.) 2 dicembre 2019, n. 31420, cit., § II.3.6), argomentando a partire da Cass. sez. II, 25 ottobre 2012, n. 18349, *Repertorio Foro italiano*, 2012, «voce Servitù», n. 30.

dominus sul fondo servente paragonabile a quella che connota la posizione dei condomini privati di ogni facoltà d'uso della porzione comune<sup>17</sup>.

Conclusione, questa, che seppur condivisibile in termini generali, non sembra comunque poter escludere in assoluto che, esaminato nel caso concreto, e quindi non con una valutazione compiuta in astratto, il contenuto delle clausole conformative dell'uso esclusivo possa essere valorizzato proprio nel quadro di un regolamento di servitù (ad esempio, allorché siano specificati i puntuali, sebbene pervasivi, poteri dell'utente, ovvero allorché residuino, sebbene marginali, facoltà di sfruttamento degli altri condomini, quali, esemplificativamente, il potere di transitare sulla porzione comune per accedere all'edificio)<sup>18</sup>.

d) Tale ultimo argomento mette in luce la stretta interrelazione che, in chiave eminentemente funzionale, può intercorrere tra un impiego elastico dello strumento della servitù e le clausole con le quali le parti intendano più direttamente disciplinare il contenuto della situazione dominicale, convenendo un particolare regolamento circa il godimento del bene, che sia in grado di seguirlo nell'avvicinarsi di successivi titolari<sup>19</sup>.

L'osservazione consente di tracciare un'ideale filo rosso tra la ricostruzione appena esaminata e la prospettiva che fino al più recente intervento della Cassazione si era andata consolidando in una serie di pronunce della sua seconda sezione, disposta ad inquadrare il diritto d'uso esclusivo di fonte negoziale come «connotazione del diritto di proprietà di cui all'art. 832 c.c., o del diverso diritto reale eventualmente spettante sull'unità immobiliare condominiale in proprietà esclusiva cui accede». Tale indirizzo valorizza lo spazio di autonomia sotteso al disposto dell'art. 1117 c.c., il quale, consentendo al «titolo» di escludere dal regime della comunione alcune tra le parti comuni dell'edificio, è apparso capace di ammettere, a fortiori, un'attribuzione di quelle medesime porzioni in «uso» al singolo: in un regime di godimento, cioè, che assicura «maggiori (ma non realmente "esclusive") utilità per l'utente stesso e minori utilità per gli altri condomini». Una simile qualificazione individua quindi nell'uso esclusivo un riparto pattizio

17 Cfr., in passato, Cass., sez. II, 22 aprile 1966, n. 1037, e in dottrina, per tutti, VITUCCI, P.: *Utilità e interesse nelle servitù prediali. La costituzione convenzionale di servitù*, Giuffrè, Milano, 1974, p. 76 ss.

18 Da un punto di vista metodologico, deve rilevarsi come l'esigenza di esaminare in concreto gli interessi sottesi alla pattuizione costitutiva di un qualche peso gravante sull'immobile, per verificarne l'inquadrabilità nelle maglie della servitù prediale senza invece escluderne in via generalizzata la possibile realtà, sia stata già esplicitamente richiamata dal più recente indirizzo interpretativo con cui la Cassazione ha aperto alla configurabilità della c.d. «servitù di parcheggio»: cfr. per prima Cass., 6 luglio 2017, n. 16698, per il cui inquadramento sia concesso rinviare a MEZZANOTTE, F.: "L'atipicità contenutistica delle servitù (con particolare riguardo al diritto al parcheggio)", in C. GRANELLI (a cura di), *I nuovi orientamenti della Cassazione civile 2018*, Giuffrè, Milano, 2018, p. 193 ss.

19 Cfr., FALZEA, A.: "Introduzione e considerazioni conclusive", in AA.VV., *Destinazione di beni allo scopo. Strumenti attuali e tecniche innovative*, Giuffrè, Milano, 2003, p. 23 ss., a p. 27; e per alcuni significativi esempi, GABRIELLI, G.: "Vincoli di destinazione importanti separazione patrimoniale e pubblicità nei registri immobiliari", *Rivista di diritto civile*, 2007, I, p. 321 ss., a p. 325 s; CATERINI, E.: *Proprietà*, in *Trattato dir. civ. C.N.N.*, diretto da P. Perlingieri, ESI, Napoli, 2005, spec. p. 273 ss.

delle facoltà di godimento sulla porzione comune derogatorio rispetto a quanto stabilito dall'art. 1102 c.c. e che pertanto «si trasmette, al pari degli ordinari poteri dominicali sulle parti comuni, anche ai successivi aventi causa sia dell'unità cui esso accede, che delle altre correlativamente fruienti minori utilità»<sup>20</sup>.

Ad una simile prospettiva ermeneutica può senz'altro riconoscersi il merito di aver tentato un'operazione qualificatoria volta a dare appagante risposta ad una serie di problematiche fortemente avvertite nella prassi, e gravitanti, in primo luogo, attorno alle discusse prerogative di trasmissibilità e perpetuità dell'uso esclusivo<sup>21</sup>. Al tempo stesso, l'orientamento si è tuttavia prestato alla facile, e per vero fondata, critica di aver argomentativamente eluso la principale problematica teorica che per tal via si pone al fondo della questione, e cioè quella concernente l'esatto fondamento del potere di dar vita ad una strutturale modificazione del contenuto della proprietà immobiliare<sup>22</sup>.

Ed invero, a prescindere dalla sussistenza di una qualche facoltà di sfruttamento anche indiretto della res residualmente in capo ai condomini non utenti, appare indubitabile che un indirizzo come quello in commento attribuisca al titolare dell'uso esclusivo una posizione capace di alterare i connotati fondanti del tipo-comunione, il quale, non diversamente dal diritto di cui all'art. 832 c.c., vede nel potere dei comproprietari di godere del bene, secondo i criteri di cui all'art. 1102 c.c., un ineludibile connotato sostanziale<sup>23</sup>.

Rispetto a questa indubbia premessa, appare effettivamente apodittica la scarna argomentazione impiegata dal filone giurisprudenziale in commento per coordinare il principio di diritto in esso contenuto con il canone del numerus clausus dei diritti reali, che si vorrebbe comunque operante e pienamente salvaguardato in quanto l'uso esclusivo, per come in quella sede ricostruito, nient'altro sarebbe se non «la manifestazione del diritto del condomino sulle parti comuni»<sup>24</sup>. Statuizione che, rimanendo fedeli all'insegnamento che nega sia concesso alle parti disporre

20 Questa linea interpretativa, già in qualche misura anticipata da Cass., sez. II, 23 agosto 2017, n. 20287, *Repertorio Foro italiano*, 2017, «voce Comunione e condominio», n. 150, è stata compiutamente inaugurata da Cass., sez. II, 16 ottobre 2017, n. 24301, *Rivista del notariato*, 2018, II, p. 1191 ss.; e poi seguita da Cass., sez. II, 10 ottobre 2018, n. 24958, *Foro italiano*, 2019, I, c. 249 ss.; Cass., sez., II, 31 maggio 2019, n. 15021, *Repertorio Foro italiano*, 2019, «voce Comunione e condominio», n. 248.

21 Cfr. ALCARO, F.: «Appunti in tema di servitù», cit., p. 1027 ss.

22 Cfr., tra i commentatori maggiormente critici, TRIOLA, R.: «Il c.d. diritto di uso esclusivo di parti comuni», *Corriere giuridico*, 2020, p. 504 ss., a p. 506 ss. (la cui analisi, come si vedrà, appare particolarmente significativa in quanto risulta puntualmente ripresa, in diversi passaggi in via financo testuale, dalla più recente pronuncia delle sezioni unite); segnala il tema, mostrando tuttavia toni di apertura, anche FRANCO, R.: «Il diritto di uso esclusivo condominiale tra categorie e interessi», *Persona e mercato*, 2020, p. 245 ss., spec. a p. 253 ss.

23 Cfr. BIANCA, C.M.: *Diritto civile*, 6. *La proprietà*<sup>2</sup>, cit., p. 330; nonché, in ambito condominiale, BIANCA, M.: «Il diritto dei condomini sulle parti comuni», in C.M. BIANCA (a cura di), *Il condominio*, Utet, Torino, 2008, p. 185 ss., spec. p. 188 ss., 191 ss.

24 Cass., sez. II, 16 ottobre 2017, n. 24301, cit., § 7.4.



dell'effetto giuridico, non vale di per sé a chiarire per quale via sarebbe possibile attribuire a tale diritto i tratti propri della realtà<sup>25</sup>.

Con ciò non si vuole sostenere che la soluzione in commento non sia negli esiti condivisibile, quanto invece suggerire che un maggiore coraggio argomentativo avrebbe concesso di fondarla su più solide basi. Giusrealisticamente, l'impressione che dalla lettura di quelle sentenze si ricava è quella di un interprete rimasto a mezza via tra una avvertita meritevolezza di determinate richieste provenienti dalla prassi<sup>26</sup>, e la preoccupazione di non intaccare, quantomeno apertamente, uno dei capisaldi del «classico» diritto dei beni<sup>27</sup>.

Sarebbe invece stato auspicabile, in quelle sedi, prestare ascolto al monito di chi, già in passato, sconsigliava di risolvere fondate istanze di tutela sottese agli «effetti denominati conformativi del diritto di proprietà» – che altro non sono se non «problemi che riguardano la positiva determinazione dei modi di godimento dei beni economici» – affrontandole esclusivamente quali «limitazioni alla proprietà» o «in relazione all'esigenza di conservare il numero chiuso dei diritti reali»<sup>28</sup>. Il che invita a non arrestarsi alla mera declamazione di una regola, ma interrogarsi su quali siano effettivamente il fondamento e le ragioni della stessa, solo così chiarendo in che termini essa possa effettivamente rappresentare un legittimo argine frapposto dall'ordinamento al libero agire negoziale<sup>29</sup>.

Nel caso di specie, simile modo di argomentare avrebbe peraltro potuto agevolmente prendere le mosse dalla riconosciuta sussistenza di specifici indici

- 
- 25 BETTI, E.: *Teoria generale del negozio giuridico*<sup>2</sup>, (rist.), ESI, Napoli, 1994, p. 105; e con un esplicito richiamo all'impostazione bettiana, MOSCATI, E.: "Il problema del numero chiuso dei diritti reali nell'esperienza italiana", in *Liber amicorum per Angelo Luminoso. Contratto e mercato*, Giuffrè, Milano, 2013, t. I., p. 441 ss., a p. 454 ss.
- 26 Sulle cui ragioni, v. espressamente PALERMO, G.: "Posizioni dominicali e godimento delle parti comuni", in E. MARMOCCHI (a cura di), *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, cit., p. 257 ss.
- 27 VAN ERP, S.: "From 'classical' to modern European property law?", in *Essays in Honour of Konstantinos D. Kerameus / Festschrift für Konstantinos D. Kerameus*, Sakkoulas, Athens-Brussels, 2009, I, p. 1517 ss.
- 28 Così COSTANTINO, M.: "Proprietà. Sentenze d'un anno", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1990, p. 681 ss. (riferimenti estrapolati da p. 681 s.), riferendosi, tra l'altro, ad una coraggiosa, per quanto isolata, pronuncia della suprema Corte con la quale si affermò che la clausola convenzionale che impone un particolare vincolo d'uso ad una porzione verticale di un immobile da edificare rappresenta una forma di destinazione economica in grado di imporsi, prima ancora che il bene venga ad esistenza, quale elemento conformativo della sua stessa natura giuridica: «sicché dopo che tale destinazione si è prodotta i beni circolano portando impresso il vincolo che dalla destinazione deriva»: cfr. Cass., 14 luglio 1989, n. 3322, *Giustizia civile*, 1990, I, p. 104 ss., con nota critica di STELLA RICHTER, P.: "Dei limiti e dei pericoli della cosiddetta nomofilachia"; e in *Giurisprudenza italiana*, 1991, I, I, c. 113 ss. (dalla quale si cita), con nota adesiva di COSTANTINO, F. - DE MAURO, A.: "Determinazione convenzionale dell'uso dei beni". Scorrendo il testo della motivazione, si può leggere che «[l] unico limite all'autonomia negoziale dei privati, in tal senso esplicita, non è costituito dalla necessità di salvaguardare il principio del cosiddetto numero chiuso dei diritti reali, ma dalla gamma di utilità che l'ordinamento attribuisce ai beni, all'interno del quale può avvenire una destinazione convenzionale» (c. 123).
- 29 Nei termini di PALERMO, G.: "Contributo allo studio del trust e dei negozi di destinazione disciplinati dal diritto italiano", *Rivista di diritto commerciale*, 2001, I, p. 391 ss., a p. 411, nota 38, il problema che si pone all'interprete è quello di chiarire «se l'idea del numerus clausus, riferita ai diritti reali, effettivamente sottenda un atteggiamento di non tutelabilità di quegli interessi individuali al godimento e alla disponibilità dei beni, che il legislatore non abbia in modo espresso riconosciuto».

già autonomamente in grado di collocare il diritto controverso nella trama del codice civile. Si tratta, in primo luogo, della disposizione di cui all'art. 1126 c.c., la quale presuppone l'avvenuta concessione ad alcuno tra i condomini di un «uso esclusivo» del lastrico solare, limitandosi poi a disciplinarne le conseguenze operative in punto di riparto delle spese di riparazione e ricostruzione<sup>30</sup>. Ancora, estremamente significative sono apparse le indicazioni desumibili: (i) dalla norma dell'art. 1123, comma 2°, c.c., che apertamente discorre di «cose destinate a servire i condomini in misura diversa», nonché (ii) dal novellato art. 1122 c.c., il quale equipara alle parti condominiali «attribuite in proprietà esclusiva» quelle «destinate all'uso individuale», in tutti questi casi vietando di eseguirvi opere che rechino danno, ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio<sup>31</sup>.

Disposizioni, tutte queste, che, conferendo addirittura copertura legislativa all'uso esclusivo, costringono l'interprete a chiarire se, ed eventualmente per quali ragioni, questa situazione di godimento debba essere ineludibilmente confinata sul terreno dei rapporti meramente obbligatori<sup>32</sup>.

### III. LA PIÙ RECENTE SOLUZIONE DI CHIUSURA DELLE SEZIONI UNITE: CRITICA.

È proprio a partire dai rilievi da ultimo tratteggiati che emerge un primo profilo di criticità nella più recente sentenza delle sezioni unite. Ed invero, la premessa dell'argomentazione con cui il supremo Collegio arriva ad escludere recisamente la validità di una clausola negoziale di «uso esclusivo e perpetuo» della cosa comune è quella per la quale spetterebbe all'interprete che una tale soluzione volesse invece legittimare l'onere di dimostrare puntualmente il fondamento di un simile potere conformativo della comproprietà, indicando su quali basi esso risulterebbe “concesso” dall'ordinamento ai consociati<sup>33</sup>.

Una simile osservazione si palesa all'evidenza affetta da una rilevante inversione di metodo<sup>34</sup>. In un sistema che riconosce, per via dell'atipicità negoziale, il potere

30 Cass., sez. II, 16 ottobre 2017, n. 24301, cit., § 7.1.

31 Cass., sez. II, 16 ottobre 2017, n. 24301, cit., § 7.1.

32 Cfr. sul tema, pur aderendo alla classica impostazione del *numerus clausus*, CHIARELLA, M.L.: “Rimessa alle Sezioni Unite la qualificazione giuridica del c.d. diritto d'uso esclusivo”, *Giurisprudenza italiana*, 2020, p. 791 ss., a p. 794 s.

33 Cass., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, § 6.7, che contestano al precedente orientamento di apertura all'uso esclusivo di «dare per dimostrato ciò che doveva invece dimostrarsi», in ciò riproponendo la critica già a quelle sentenze rivolta da TRIOLA, R.: “Il c.d. diritto di uso esclusivo di parti comuni”, cit., p. 506 («La prima obiezione che si può muovere al recente orientamento della S.C. è di carattere generale e cioè che esso parte dalla premessa che una convenzione tra comproprietari la quale conceda il godimento esclusivo della cosa comune ad uno di essi sia consentita, la cui esattezza non viene dimostrata»).

34 Cfr. in generale LARENZ, K. – KANARIS, C.W.: *Methodenlehre der Rechtswissenschaft*<sup>3</sup>, Springer, Berlin-Heidelberg-New York, 1995, p. 278 s. Di «Inversionsmethode», proprio sul terreno oggetto d'analisi,

all'autonomia privata, il vaglio che su di essa deve essere compiuto non può essere altro che quello imposto dall'art. 1322, comma 2°, c.c. attraverso il riferimento alla «meritevolezza dell'interesse» perseguito dai paciscenti. Nozione, questa, che da taluni è addirittura intesa in termini apertamente abilitanti<sup>35</sup>, e cioè atta financo ad assumere la funzione di «grimaldello» per il riconoscimento di nuovi schemi convenzionali, con effetti potenzialmente rilevanti anche nelle evoluzioni del diritto dei beni<sup>36</sup>. Ciò che qui merita sottolineare è che anche prescindendo dall'adesione a questi più liberali approcci, non dovrebbe comunque revocarsi in dubbio la più accreditata lettura, tributaria dei valori di libera iniziativa economica sanciti dalla Carta costituzionale, in forza della quale deve ritenersi meritevole di tutela ogni contratto che non sia specificamente inquadrabile come illecito sulla base di comprovati indici di sistema<sup>37</sup>.

Ebbene, nel caso oggetto d'esame appare assai arduo rinvenire puntuali ragioni di immeritevolezza dell'accordo, già solo alla luce di quei già menzionati riferimenti legislativi che concorrono tutti, in senso esattamente opposto, ad inquadrare l'uso esclusivo come una forma di godimento della ricchezza immobiliare apertamente riconosciuta dall'ordinamento, e che pertanto dovrebbe ritenersi pacificamente disponibile ai condomini. Il che è indirettamente dimostrato dalla stessa argomentazione svolta dalla Cassazione, la quale, per giungere a conclusioni diverse da quelle appena tratteggiate, di quelle norme offre una ricostruzione volta a sminuirne fortemente la possibile rilevanza sistematica, e che finisce addirittura, in alcuni casi, con l'eliderne ogni possibile significato utile, relegandole, in spregio ai più basilari canoni dell'ermeneutica, alla palese superfluità.

a) Rientra tra queste ipotesi la fattispecie legislativa relativa all'«uso esclusivo» del lastrico solare di cui all'art. 1126 c.c. Una norma che, sebbene in via sporadica, la giurisprudenza ha inteso come fonte di un vero e proprio «diritto reale»,

---

discorre anche FRANCO, R.: "Il diritto di uso esclusivo condominiale tra categorie e interessi", cit., p. 253, nota 65.

35 Cfr. PERLINGIERI, P.: ««Controllo» e «conformazione» degli atti di autonomia negoziale», *Rassegna di diritto civile*, 2017, p. 204 ss., a p. 213; e anche CRISCUOLO, F.: "Autonomia negoziale e autonomia contrattuale", in *Trattato dir. civ. C.N.N.*, diretto da P. Perlingieri, ESI, Napoli, 2008, p. 188 ss.

36 In termini, v. BIANCA, M.: "Alcune riflessioni sul concetto di meritevolezza degli interessi", *Rivista di diritto civile*, 2011, I, p. 790 ss., a p. 808 ss. Sono diversi, nel campo dell'appartenenza, i settori potenzialmente interessati da un simile approccio d'apertura: dai criteri di riconoscimento del negozio istitutivo di trust e di valutazione degli atti di destinazione di beni allo scopo (oggi, ai sensi dell'art. 2645-ter c.c.), all'inquadramento nel sistema di nuove forme di garanzie «reali» elaborate – anche nel campo dell'immatériale – nella prassi mercantile, fino all'elaborazione di parametri flessibili di conformazione del contenuto tipico del diritto reale (cfr. per più estesi riferimenti MEZZANOTTE, F.: "Atipicità contrattuale e conformazione dell'appartenenza secondo autonomia, in G. PERLINGIERI – L. RUGGERI (a cura di), *L'attualità del pensiero di Emilio Betti a cinquant'anni dalla scomparsa*, ESI, Napoli, 2019, p. 603 ss., a p. 620 ss.).

37 Sul tema, v., senza pretesa di esaustività, SACCO, R. - (DE NOVA, G.): *Il contratto*, in *Trattato dir. civ.*<sup>3</sup>, diretto da Sacco, Torino, 2004, p. 693; DI MARZIO, F.: "Il contratto immeritevole nell'epoca del postmoderno", in ID. (a cura di), *Illiceità, immeritevolezza, nullità*, ESI, Napoli, 2004, p. 121 ss.; GUARNERI, A.: "Meritevolezza dell'interesse e utilità sociale del contratto", *Rivista di diritto civile*, 1994, I, p. 799 ss.; FERRI, G.B.: "Meritevolezza dell'interesse e utilità sociale", *Rivista di diritto commerciale*, 1971, II, p. 81 ss.

acquisibile dal singolo comproprietario per via di usucapione<sup>38</sup>, e della quale un ancor più puntuale inquadramento sistematico sembra poter derivare dalla sua considerazione come espressione di atti negoziali che, operando sul diritto primario, «modificano l'ordinario contenuto della [com]proprietà immobiliare»<sup>39</sup>.

Le sezioni unite, in linea con un'impostazione sostenuta anche di recente da parte della dottrina, affermano il carattere strettamente eccezionale della disposizione, senza tuttavia che di tale affermazione sia dato rinvenire, nell'iter motivo della sentenza, una solida giustificazione<sup>40</sup>. Ed invero, l'unica spiegazione posta alla base di quella che dovrebbe essere l'irriducibile peculiarità dei lastrici solari, tale da renderne il godimento esclusivo eccezionale rispetto all'ordinario sfruttamento di ogni altra porzione condominiale dell'edificio, è quella per la quale tali parti, pur essendo comuni «possono però essere oggetto di calpestio, per la loro conformazione e ubicazione, soltanto da uno o altri condomini, sicché l'uso esclusivo nel senso sopra descritto non priva gli altri condomini di alcunché, perché essi non vi potrebbero comunque di fatto accedere»<sup>41</sup>.

In primo luogo, tale considerazione non sembra trovare obiettivo riscontro già in via empirica, confliggendo questa con nozioni di comune esperienza relative allo stato degli immobili urbani, dalle quali emerge invece come non sia affatto impossibile che al lastrico solare, o ancor più evidentemente alla terrazza condominiale<sup>42</sup>, possano accedere, attraverso scale interne o esterne all'edificio, tutti i proprietari di unità abitative, anche diverse da quella posta all'ultimo piano (e non solo per camminarvi, ma, ad esempio, per impiantarvi antenne, ripetitori, o parabole satellitari). Né il fatto che, a fronte di tale accessibilità, un uso promiscuo di tali porzioni possa essere percepito come più o meno "utile" per i singoli comproprietari può cambiare nulla quanto alla sostanza giuridica di quello che, in assenza di diversa pattuizione tra le parti, rimane comunque un diritto di godimento comune definito secondo i canoni dell'art. 1102 c.c. Da ultimo, anche accedendo alla prospettiva della Cassazione, non si capisce su quali basi debba essere escluso che analoga situazione di fattuale rivalità, o addirittura di pratica inservibilità

38 Cass., sez. II, 17 aprile 1973, n. 1103.

39 Ricostruzione, questa, che mutua la linea argomentativa di quell'autorevolissima dottrina ha così inquadrato il diritto di sopraelevazione di cui all'art. 1227 c.c., allorché questo sia ceduto dal proprietario dell'ultimo piano, o dal proprietario esclusivo del lastrico solare, ad un membro della compagine condominiale: GABRIELLI, G.: "Facoltà di sopraelevazione dell'edificio condominiale ed autonomia privata", *Rivista di diritto civile*, 2009, I, p. 37 ss., a p. 43 s. (ove si chiarisce anche la diversa possibile qualificazione del diritto, equiparato alla costituzione di una superficie, se ceduto ad un non condomino).

40 Sulla stessa linea sposata dalle sezioni unite, e con una trattazione particolarmente assertiva, dalla quale non è agevole trarre argomenti motivati, v. ancora TRIOLA, R.: "Il c.d. diritto di uso esclusivo di parti comuni", cit., p. 507.

41 Cass., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, § 6.4.

42 Terrazza che, come le stesse sezioni unite riconoscono, ove attribuita in uso esclusivo ad uno dei condomini è dalla giurisprudenza estensivamente ricondotta alla disciplina del riparto di spese di cui all'art. 1126 c.c. (cfr. Cass., 22 novembre 1996, n. 10323, *Repertorio Foro italiano*, 1997, «voce Comunione e condominio», n. 102).

nell'uso congiunto, possa presentarsi per tante altre porzioni condominiali (come ad esempio chiostrine interne, zone luce, cortili e scantinati decentrati rispetto ai vani d'accesso principale, ecc.) rispetto alle quali ci si dovrebbe allora interrogare sul perché di un così diverso trattamento normativo.

Tutto questo non può che suscitare forti perplessità quanto all'opzione ermeneutica seguita dalle sezioni unite. A ben vedere, infatti, già il tenore letterale dell'art. 1126 c.c. mostra come oggetto di regolazione, più che l'accordo tra i comproprietari, o il diverso riparto di competenze da questo scaturente, sia una distribuzione delle spese di gestione derogatoria rispetto ai criteri generali di cui all'art. 1123 c.c., e frutto di una norma che, per il resto, si limita senz'altro a prendere atto del fatto che i condomini possano servirsi in misura diversa di una determinata parte dell'edificio comune, al limite anche per via di un vincolo di esclusiva assicurato ad uno solo tra i comproprietari<sup>43</sup>. Ricostruzione, questa, che, già di per sé, attribuisce alla norma codicistica un tenore difficilmente compatibile con quello di una previsione di chiusura rispetto ad una peculiare modalità di manifestazione dell'autonomia privata.

Ma anche allorché, accettando un'evidente forzatura interpretativa, la si volesse intendere come animata dall'esplicita volontà legislativa di disciplinare compiutamente un'autonoma figura di diritto reale, risulterebbe comunque assai difficile accettare che a una così scarna disposizione possa esser stata affidata un'operazione di tipizzazione talmente peculiare da non fornire, a differenza delle ben più articolate fattispecie di iura in re aliena disciplinate nel libro III del codice civile, alcuna indicazione circa i contenuti strutturali dell'«uso esclusivo», ma al tempo stesso volta a vincolarne necessariamente l'applicazione ad un unico possibile oggetto (il lastrico solare)<sup>44</sup>.

b) Prende dunque corpo, sulla scorta di tutti questi argomenti, la percorribilità di un'operazione ermeneutica diversa da quella accolta dalle sezioni unite, e disposta a rinvenire nell'esplicito riferimento all'«uso esclusivo» di cui all'art. 1126 c.c. il più evidente momento di emersione di un più generale potere dispositivo positivamente riconducibile all'autonomia dei comproprietari. Si tratterebbe, in questi termini, di prendere atto di un assetto normativo nelle maglie del quale, già in passato, è andato affermandosi, e in qualche misura specificandosi attraverso la prassi delle contrattazioni, il potere dei comunisti di dar vita a una situazione di godimento che poggia comunque su una rilevante base legislativa, andando per tal

43 Per questa impostazione, strettamente aderente al dato normativo, v. BIGLIAZZI GERI, L. - BRECCIA, U. - BUSNELLI, F.D. - NATOLI, U.: *Diritto civile, 2, Diritti reali*, Torino, 1988, p. 329 s.

44 Certamente più coerente, ove si accolgano le premesse del ragionamento che da ultimo la stessa Cassazione mostra di condividere, appare allora la conclusione circa la valenza meramente personale anche del diritto esclusivo sul lastrico solare, salvo il suo possibile inquadramento nell'«uso» di cui all'art. 1021 c.c.: in tal senso v. CALVO, R.: «Comunione e uso esclusivo tra autonomia e tipicità», *Giurisprudenza italiana*, 2021, p. 557 ss., spec. p. 562 s.

via ad assumere, pur nel rispetto di quel vincolo di legalità che ispira la più rigorosa applicazione del numero chiuso, i contorni di una forma di appartenenza munita di prerogative di realtà<sup>45</sup>. Sono state in tal senso richiamate, tra le disposizioni da sempre espressive di un'apertura ad un utilizzo convenzionalmente diversificato del bene comune: (i) l'art. 1123, comma 2°, c.c., che ammette che l'uso possa essere di «misura diversa» (in alcun modo limitando il campo di tale eterogenea distribuzione di poteri); l'art. 1124 c.c., che affida la ripartizione di determinate spese anche all'uso differenziato derivante dall'altezza di ciascun piano dal suolo<sup>46</sup>; (iii) l'art. 6, comma 2, lett. b), d.lgs. 20 maggio 2005, n. 122, che obbliga il costruttore di immobili a indicare nel contratto relativo alla futura costruzione le parti condominiali e le relative «pertinenze esclusive»<sup>47</sup>.

c) Le sezioni unite escludono tuttavia di poter attribuire ad alcuna di queste norme – così come ad altre dal tenore di fondo apparentemente analogo (es. artt. 1120, comma 2°; 1122-bis c.c.) – una capacità precettiva di questo tipo, rimarcando come in nessuna di queste fattispecie si rinvenga mai un espresso riferimento a un «diritto reale di uso esclusivo»<sup>48</sup>. E tuttavia, sebbene di volta in volta ribadito dalla Cassazione in riferimento ad ognuna delle disposizioni passate in rassegna, tale l'argomento appare di ben poco peso, non spettando notoriamente al legislatore la qualificazione sistematica delle posizioni soggettive previste dal diritto oggettivo, e la relativa collocazione teorica entro le maglie di categorie dogmatiche quali, per l'appunto, quella del «diritto reale»<sup>49</sup>.

Al contrario, un simile modo di argomentare svilisce fortemente il ruolo ricostruttivo dell'interprete, e si traduce in una lettura assai riduzionistica del dettato normativo, che risulta particolarmente evidente in relazione alla previsione di cui all'art. 1122, comma 1°, c.c. Nella sua attuale versione, la norma fa espresso riferimento alle porzioni comuni «destinate all'uso individuale», e rispetto ad esse pone un esplicito divieto al condomino «di eseguir[vi] opere che rechino danno [...] ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio». La Cassazione liquida assertivamente la portata di questa disposizione statuendo che «essa ben può essere riferita al caso, già

45 V. in tal senso, esplicitamente qualificando l'uso esclusivo come «diritto reale nuovo (atipico) i cui elementi essenziali sono ormai chiari grazie ad una prassi consolidata nell'ambito del condominio», MORELLO, U.: «Tipicità e numero chiuso dei diritti reali», in A. GAMBARO - U. MORELLO (a cura di), *Trattato dei diritti reali*, vol. I. *Proprietà e possesso*, Giuffrè, Milano, 2008, p. 67 ss., a p. 158 s.

46 Cfr. TAGLIAFERRI, V.: «Uso», in A. GAMBARO - U. MORELLO (a cura di), *Trattato dei diritti reali*, vol. II. *Diritti parziari*, Giuffrè, Milano, 2011, p. 134 ss., a p. 173.

47 Cfr. BARALIS, G.: «Condominialità di natura ambigua: sottotetti, usi esclusivi, posti-auto», in E. MARMOCCHI (a cura di), *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, cit., p. 175 ss.

48 V. Cass., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, §§ 6.5, 6.6.

49 Sebbene la notazione compiuta nel testo possa apparire di per sé addirittura banale, essa ha risvolti di non poco momento, come testimoniano illuminanti ricostruzioni sul senso che il lemma «diritto reale» può assumere nel linguaggio del legislatore e dell'interprete come quelle condotte da BELFIORE, A.: *Interpretazione e dogmatica nella teoria dei diritti reali*, Giuffrè, Milano, 1979, già a p. 7; e da COMPORTE, M.: *Contributo allo studio del diritto reale*, Giuffrè, Milano, 1977.

ricordato, dell'uso frazionato di parti comuni»<sup>50</sup>. E tuttavia, questa soluzione non sembra in primo luogo pienamente rispettosa del dato legislativo, specie alla luce del complessivo tenore della norma, ove l'uso individuale viene posto sullo stesso piano di altre situazioni – quelle del diritto di proprietà esclusiva sulla singola unità immobiliare o sulle parti (ex lege) comuni – in cui il titolare del diritto esercita indubbiamente un potere esclusivo (e non condiviso) sulla res<sup>51</sup>.

Inoltre, e con rilievo di peso ancor maggiore, si deve segnalare che, così facendo, la Suprema Corte dà pieno seguito ad un'opzione ermeneutica che, per espressa ammissione della stessa dottrina che l'ha proposta, finisce col privare di alcun valore il testo di legge<sup>52</sup>. Un esito, con tutta evidenza, ampiamente insoddisfacente, specie se si osserva come alla disposizione in esame, introdotta ex novo nel codice civile con la riforma del condominio del 2012, sarebbe stato possibile attribuire un più puntuale valore precettivo ritenendo che, con essa, il legislatore abbia inteso prendere atto, riconoscendola, di una peculiare forma di godimento della cosa comune diffusasi nella prassi, in tal modo superando le sole frammentate indicazioni fino ad allora rinvenibili nel micro-sistema della comproprietà condominiale<sup>53</sup>.

Tirando le fila del discorso, sono quindi molteplici gli argomenti che inducono a guardare criticamente alla soluzione elaborata dalle sezioni unite. Senza necessariamente avallare alcuna significativa apertura rispetto al monopolio legislativo tradizionalmente affermato in materia di diritti reali<sup>54</sup>, il materiale normativo attualmente disponibile all'interprete avrebbe potuto consentire di ricondurre un modello negoziale assai diffuso nella contrattualistica immobiliare ad uno schema di (com)proprietà conformata non confliggente con il *numerus clausus* non già in quanto semplice «manifestazione del diritto del condomino sulle parti comuni»<sup>55</sup>, quanto invece perché pianamente desumibile da una lettura sistematica dei precetti positivi del sistema.

50 V. Cass., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, § 6.4.

51 Cfr. in tema BERTANI, D.: "Diritto di uso esclusivo su di una porzione comune condominiale", cit., p. 1202.

52 Cfr. TRIOLA, R.: "Il c.d. diritto di uso esclusivo di parti comuni", cit., p. 507, la cui posizione risulta anche in questo caso ripresa pressoché letteralmente dalle sezioni unite: «Con ogni probabilità si è inteso fare riferimento all'ipotesi in cui sia stato deliberato l'uso frazionato delle parti comuni, che è ben diverso dall'uso esclusivo di cui si discute. In tale prospettiva la norma è superflua, in quanto costituisce principio pacifico che il divieto di modificare la cosa comune, sottraendola alle possibilità di sfruttamento da parte di tutti i partecipanti alla comunione, secondo l'originaria funzione della cosa stessa, opera anche in relazione alle porzioni del bene comune delle quali i comproprietari si siano concordemente attribuito il godimento separato».

53 È questa un'apprezzabile chiave interpretativa desumibile dall'abbandonato filone giurisprudenziale apertosi con Cass., sez. II, 16 ottobre 2017, n. 24301, cit., § 7.1; e rispetto al quale v. anche, tra i primi commentatori, FRANCO, R.: "Il diritto di uso esclusivo condominiale tra categorie e interessi", cit., p. 253 ss.; CHIARELLA, M.L.: "Rimessa alle Sezioni Unite la qualificazione giuridica del c.d. diritto d'uso esclusivo", cit., p. 796.

54 Si v. emblematicamente ROMANO, F.: *Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale*, Morano, Napoli, 1967, p. 64, ove si legge che «tra due entità cui spetta in via di principio un potere costitutivo, la pubblica e la privata, ad una delle due è interdotta la possibilità di esprimere quel potere nel senso di costituire figure di diritti reali».

55 Si tratta, lo si ricorda, dell'argomento impiegato a partire da Cass., sez. II, 16 ottobre 2017, n. 24301, cit., § 7.4, per affermare la sostanziale ininfluenza della ricostruzione dell'uso esclusivo in quella sede proposta

Tale proposta, oltre a non richiedere alcuna particolare forzatura interpretativa, si sarebbe inoltre mostrata capace di soddisfare esigenze di tutela diffusamente avvertite in ambito condominiale come quelle volte a garantire all'uso esclusivo stabilità, trasmissibilità e, a ben vedere – sol assecondando gli inviti della più autorevole civilistica e della dottrina notarile – financo opponibilità nel traffico, attraverso il sistema della pubblicità immobiliare<sup>56</sup>.

#### IV. LA «REGOLA» DEL NUMERUS CLAUSUS.

Una volta negata la riconducibilità dell'uso esclusivo perpetuo all'impianto normativo dettato in materia condominiale, la conclusione di sua necessaria estraneità al sistema, e di conseguente invalidità del negozio costitutivo di un tale diritto, trova definitiva conferma nelle considerazioni che le sezioni unite svolgono per escludere che possa essere, di per sé, la sola autonomia privata a conformare stabilmente una situazione di appartenenza come quella spettante ai comproprietari in forza dell'art. 1102 c.c. A tal fine, la sentenza non si limita, come in analoghe recenti occasioni avvenuto, ad un mero richiamo adesivo al canone del numero chiuso (e della tipicità) dei diritti reali<sup>57</sup>, ma si intrattiene invece in una sua

---

rispetto alla piena adesione al numerus clausus dei diritti reali.

- 56 Su quest'ultimo profilo, si rende necessaria una notazione più estesa. Il filone giurisprudenziale che aveva inquadrato l'uso esclusivo come deroga convenzionale all'art. 1102 c.c., pur riuscendo ad appagare le istanze di tutela provenienti dalla prassi quanto ai temi di perpetuità e trasmissibilità del diritto, aveva al tempo stesso lasciato aperta la problematica della possibile opponibilità del diritto attraverso gli strumenti della pubblicità dichiarativa, specie a causa della sua non chiarita configurazione quale autonomo diritto reale (cfr., in termini, Cass., Sez. II, (ord.) 2 dicembre 2019, n. 31420, cit., § II.3.5). La questione sembrerebbe a tutta prima destinata a rimanere irrisolta anche inquadrando più apertamente l'uso esclusivo come proprietà convenzionalmente conformata, non rinvenendosi, tra le disposizioni dell'art. 2643 c.c., alcuna menzione alla possibile registrazione degli atti che modificano non già diritti reali limitati (v. nn. 2, 4), ma il diritto di cui all'art. 832 c.c. Pur non potendo approfondire in questa la sede la questione, merita tuttavia segnalare che la consolidata lettura della pubblicità immobiliare come disciplina a carattere strettamente eccezionale, improntata a criteri di stretta tassatività (cfr. per tutti, GAZZONI, F: "La trascrizione immobiliare. Artt. 2643-2645-bis", in *Cod. civ. Comm.*, diretto da Schlesinger, I, Giuffrè, Milano, 1998), si confronta attualmente con articolate ricostruzioni critiche, volte ad evidenziarne il diverso connotato di «specialità» (BARALIS, G.: *La pubblicità immobiliare fra eccezionalità e specialità*, Cedam, Padova, 2010, p. 41 ss.) e, in ultima analisi, la sua capacità di accogliere, ai fini di sostenere le ragioni del traffico commerciale, tutte quelle situazioni di godimento dei beni che, sulla scorta dei principi desumibili dal sistema, siano connotate dalle «caratteristiche di "realità" e di "opponibilità" ai terzi» (PETRELLI, G.: "Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici", *Rassegna di diritto civile*, 2009, p. 689 ss., a p. 752 ss.). Il punto è coerente con gli atteggiamenti di maggiore apertura di chi, in dottrina, ha ritenuto che «il sistema della pubblicità non può costituire un argine assoluto contro la frantumazione dei diritti reali ed in particolare della proprietà, ma al contrario essa tende necessariamente ad adattarsi al fenomeno sostanziale»: così, GAMBARO, A.: "La proprietà. Beni, proprietà, comunione", in *Trattato dir. priv.*, diretto da Ludica e Zatti, Giuffrè, Milano, 1992, p. 72, e in senso analogo, v. BELFIORE, A.: *Interpretazione e dommatica nella teoria dei diritti reali*, cit., p. 592, nonché, proprio con riferimento alla possibilità per l'interprete di arrogarsi il potere di colmare le lacune delle norme sulla trascrizione, a fronte di situazioni di appartenenza la cui segnalazione si impone «per assolvere un compito di razionalizzazione del sistema», GABRIELLI, G.: "Facoltà di sopraelevazione dell'edificio condominiale ed autonomia privata", cit., p. 45, nota 24.
- 57 Da ultima, v. la sentenza di Cass., sez. un., 29 ottobre 2020, n. 23902, che ha escluso la natura reale dei diritti edificatori, per quanto qui interessa, sulla scorta dell'assai stringato passaggio secondo il quale, per giungere a conclusione diversa, gli «elementi identificativi [di tali diritti] andrebbero poi riferiti ad uno dei diritti reali già disciplinati dal codice civile, salvo che ci si voglia avventurare, ma senza alcuna sicura guida legislativa, nel definirne uno nuovo, in deroga al numero chiuso che impronta la materia».



articolata difesa contro le prospettazioni critiche che rispetto ad esso «parte della dottrina, certo minoritaria, predica, non solo in Italia»<sup>58</sup>.

Proprio in quanto non frequente nelle pronunce sul tema, e volta a chiarire il fondamento di una regola fin troppo spesso applicata dalla giurisprudenza pratica in termini tanto rigorosi negli esiti quanto assertivi nelle motivazioni<sup>59</sup>, la scelta metodologica delle sezioni unite merita apprezzamento. Non altrettanto appagante risulta invece la sostanza dell'esposizione svolta dalla Cassazione, e ciò già a partire dalla ricostruzione delle ragioni che, a dire di quest'ultima, animerebbero il pensiero di coloro i quali – sulla scorta di riflessioni di Maestri della scienza civilistica italiana<sup>60</sup> – abbiano negli ultimi anni tentato una rivisitazione della tenuta sistematica e della portata precettiva del *numerus clausus*<sup>61</sup>.

Ed invero, a stare alla sentenza, queste tesi invocherebbero «una sorta di pari dignità tra diritti reali e diritti di credito, riguardati nella prospettiva dell'autonomia privata [...]. Di guisa che i privati potrebbero così dar vita per contratto ad ogni genere di diritto, di natura reale o obbligatoria, purché nel rispetto dei principi inderogabili dell'ordinamento giuridico»<sup>62</sup>. Chiunque si sia interessato al dibattito sul tema, sa tuttavia che ad essere predicata, e da larghi settori della dottrina, non è certo un'estinzione 'per confusione' delle tradizionali categorie del diritto reale e del diritto di credito, quanto l'inadeguatezza di questa dicotomia, per come manualisticamente intesa, ad inquadrare le variegate forme di interesse manifestate dai consociati sulle risorse a rilievo economico<sup>63</sup>. Si ritiene, in tal senso, che proprio per soddisfare istanze diverse da quelle in via più esplicita cristallizzate nei precetti del legislatore storico, ma non per questo da espungere aprioristicamente dal sistema, l'ordine giuridico si apra ad «una gradazione sfumata di figure di diritti soggettivi, le quali partecipano di connotati comuni e, sotto taluni profili, postulano una disciplina simile; e ognuna di esse rappresenta l'anello di una ideale catena la

58 Così Cass., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, § 6.9, in apertura alla motivazione su questi temi.

59 Emblematicamente, Cass., sez. II, 6 novembre 2014, n. 23708, *Foro italiano*, 2014, I, c. 3416 ss.

60 Tra questi, valga per tutti ricordare la pagina nella quale NICOLÒ, R.: "Diritto civile", *Enciclopedia del diritto*, XII, Giuffrè, Milano, 1964, p. 908, si chiedeva se vi fosse, già al tempo, qualcuno disposto a «stupirsi se, nell'epoca moderna, le esigenze di dare una sistemazione concettuale a situazioni nuove, porti a superare l'antico principio, che è ormai poco più di un pregiudizio, della tipicità dei diritti reali»; più di recente, di «preistorica prospettiva del c.d. numero chiuso dei diritti reali» discorre LIPARI, N.: *Le categorie del diritto civile*, Giuffrè, Milano, 2013, p. 124; mentre MATTEI, U.: "La proprietà", in *Trattato dir. civ.*, diretto da Sacco, Torino, 2015, p. 21 ritiene la teoria un «prodotto del folklore e dell'ideologia della Rivoluzione francese più che il frutto di una ratio ben articolata».

61 Cfr. tra gli altri, secondo diverse prospettive d'indagine MORELLO, U.: "Tipicità e numero chiuso dei diritti reali", cit., p. 67 ss.; BENATTI, Fa.: *Le forme della proprietà. Studio di diritto comparato*, Giuffrè, Milano, 2010; MEZZANOTTE, F.: *La conformazione negoziale delle situazioni di appartenenza*, Jovene, Napoli, 2015; e da ultimo, VERCELLONE, A.: *Il Community Land Trust. Autonomia privata, conformazione della proprietà, distribuzione della rendita urbana*, Giuffrè, Milano, 2020.

62 Cass., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, § 6.9 (enfasi aggiunta).

63 Tra gli altri, esplicitamente, nel tempo, VETTORI, G.: "I contratti ad effetti reali", in *Trattato dir. priv.*, diretto da Bessone, vol. XIII/V, Utet, Torino, 2002, p. 117; DI MAJO, A.: "Delle obbligazioni in generale (Art. 1173-1176)", in *Commentario c.c.*, a cura di Scialoja e Branca, Zanichelli, Bologna-Roma, 1988, p. 135 s.; SCOZZAFAVA, O.T.: *I beni e le forme giuridiche di appartenenza*, Giuffrè, Milano, 1982, p. 159 s.

quale unisce i poli estremi, che ormai non paiono più separati da quell'abisso che si è sempre pensato esista»<sup>64</sup>.

In questo contesto, i più recenti tentativi di rivisitazione del *numerus clausus* non sottendono in alcun modo la senz'altro «fallace idea» che la Suprema Corte vuole evocare scorrendo di «diritti reali creati per contratto», quasi che ad essere mai stata da qualcuno prospettata sia la tesi per la quale il singolo atto di autonomia possa attribuire connotati di realtà alla più idiosincratica od estemporanea delle forme di godimento dei beni. Ciò di cui parte della dottrina invita ad una più approfondita considerazione non è certo l'idea per cui, sic et simpliciter, spetti al privato disporre dell'effetto reale<sup>65</sup>, ma la (ben diversa) questione di quali siano i parametri che debbano guidare l'interprete nel giudizio concernente le forme di appartenenza cui accordare, nel sistema, una tutela qualificata: (i) se esclusivamente l'espressa scelta del legislatore; (ii) ovvero, secondo diversa traiettoria, anche la convergenza delle richieste dei consociati, per come stabilizzatisi nella prassi del traffico, ed apprezzate dall'interprete secondo una qualche forma di tipicizzazione sociale<sup>66</sup>.

Propendere per quest'ultima soluzione, come insegna la comparazione<sup>67</sup>, non vuol dire negare al *numerus clausus* la sua valenza di fondamentale criterio ordinatore delle situazioni dominicali, ma invita al tempo stesso ad accoglierne la natura di principio generale dell'ordinamento, espressione di istanze di politica legislativa per larga misura implicite nel sistema, e delle quali deve quindi darsi un'applicazione «flessibile e storicamente condizionata»<sup>68</sup>, in grado di riflettere i «nuovi valori che emergono da un'analisi complessiva dell'ordinamento giuridico»<sup>69</sup>.

Il che spiega l'esigenza, per chi voglia seguire una diversa, e più rigida, prospettiva, di fondare invece numero chiuso e tipicità su più sicuri indici di diritto positivo, capaci di porsi, al limite in combinato disposto, come fonti credibili di una «regola»,

64 In termini, LUMINOSO, A.: *La tutela aquiliana dei diritti personali di godimento*, Giuffrè, Milano, 1972, p. 34; ma v. anche ROMANO, S.: "Aspetti soggettivi dei diritti sulle cose", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1955, p. 1009 ss., a p. 1020 ss.

65 BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, cit., p. 49 ss.

66 V. in questo senso RESCIGNO, P.: "Note sulla atipicità contrattuale (a proposito di integrazione dei mercati e nuovi contratti di impresa)", *Contratto e impresa*, 1990, p. 43 ss., a p. 52; GAMBARO, A.: "La proprietà. Beni", cit., p. 72 ss., dalla cui riflessione emerge chiaramente come una simile prospettiva come quella tratteggiata nel testo non implichi necessariamente un'incondizionata apertura all'intervento della volontà negoziale nel campo dei diritti reali, dovendo rimanere comunque affidata al filtro dei formanti giurisprudenziale e dottrinale la selezione delle nuove situazioni di appartenenza affermatesi nella prassi in risposta all'evoluzione dei bisogni sociali.

67 Cfr. la documentata indagine di AKKERMANS, B.: *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, Intersentia, Antwerp, 2008; VAN ERP, S.: "A Numerus Quasi-Clausus of Property Rights as a Constitutive Element of a Future European Property Law", *Electronic Journal of Comparative Law*, (7/2), 2003; e per un significativo riscontro nel panorama tedesco, ove l'idea di una possibile *Rechtsfortbildung* nel settore proprietario è diffusa, cfr. MÖSLEIN, F.: *Dispositives Recht. Zwecke, Strukturen und Methoden*, Mohr Siebeck, Tübingen, 2011, p. 167.

68 Così, MORELLO, U.: *Multiproprietà e autonomia privata*, Giuffrè, Milano, 1984, p. 40.

69 BELFIORE, A.: *Interpretazione e dommatica nella teoria dei diritti reali*, cit., p. 7.

immutabile nel tempo, di radicale invalidità di ogni conformazione del godimento diversa dalle situazioni di appartenenza esplicitamente inquadrate come «diritti reali» nei precetti del legislatore storico<sup>70</sup>. Ed è chiaramente muovendo da queste basi che le sezioni unite, dopo aver preso le distanze da chi «afferma che i principi in discorso non sarebbero espressione di una norma positivamente codificata», passano in rassegna una serie di indicazioni legislative, addirittura di rango costituzionale, che al *numerus clausus* offrirebbero aggancio positivo-sistematico. E tuttavia, lungi dal sembrare convincente, a quest'analisi ben si attaglia lo stesso giudizio già riservato ai pur autorevoli tentativi dottrinari storicamente orientati nello stesso senso: quello di ricercare a posteriori il fondamento giustificativo di una regola alla quale, a monte, si è già mostrato di voler prestare incondizionata adesione<sup>71</sup>.

## V. L'INCERTO FONDAMENTO DI DIRITTO POSITIVO.

Al fine di motivare quanto sin qui detto, pare opportuno fornire un'essenziale ricostruzione degli argomenti messi in campo dalle sezioni unite alla ricerca di un fondamento positivo della regola di *numerus clausus*, evidenziando per ciascuno di essi la portata nient'affatto univoca.

a) Seguendo l'iter motivazionale della sentenza, di ben poco peso appare in primo luogo la puntuale tipizzazione degli iura in re aliena contenuta nel libro III c.c., che secondo la Cassazione sarebbe invece «cosa già scarsamente comprensibile, ove potessero crearsi di atipici in numero infinito»<sup>72</sup>. Di là della fin troppo facile obiezione che tipici sono anche i contratti di cui al libro IV, titolo III, c.c., l'argomento non convince neanche per come più rigorosamente riformulato concentrando l'attenzione sull'art. 1322 c.c., che «colloca nel comparto contrattuale il principio dell'autonomia» e che quindi si dovrebbe considerare irrilevante quanto alla ripartizione delle utilità sui beni<sup>73</sup>. Ed infatti – già su un piano testuale – vale a tal riguardo l'osservazione per la quale la disposizione, nel garantire la facoltà di autodeterminazione del regolamento di interessi dei contraenti, risulta «riferibile alla predeterminazione tanto di effetti obbligatori quanto di effetti reali»<sup>74</sup>.

70 V. su tutti MESSINEO, F.: *Manuale di diritto civile e commerciale*<sup>9</sup>, vol. II, p. I, Giuffrè, Milano, 1952, p. 417 s. Ed è su queste basi, come si è visto, quanto da ultimo richiesto dalle sezioni unite rispetto all'uso esclusivo, che, sebbene privo di esplicita qualificazione come diritto reale, è positivamente previsto nel codice civile, quantomeno a seguito della riforma del condominio attuata nel 2012.

71 Sul punto, lucidamente, MOSCATI, U.: «Il problema del numero chiuso dei diritti reali nell'esperienza italiana», cit., p. 443 ss.

72 Cass., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, § 6.9.

73 Cfr. in dottrina NATUCCI, A.: *La tipicità dei diritti reali*<sup>2</sup>, Cedam, Padova, p. 203.

74 Così BURDESE, A.: «Considerazioni in tema di diritti reali (a proposito di una recente monografia)», *Rivista di diritto civile*, 1977, II, p. 307 ss., a p. 325; COSTANZA, M.: «*Numerus clausus* dei diritti reali e autonomia contrattuale», in *Studi in onore di Cesare Grassetti*, Giuffrè, Milano, I, 1980, p. 423 ss., a p. 429.

b) Tutt'altro che decisivo è altresì il richiamo all'1372 c.c., che secondo la Cassazione sarebbe dirimente in materia siccome teso ad «esclude[ere] in radice che il contratto, se non sia la legge a stabilirlo, possa produrre effetti destinati a riflettersi nella sfera di soggetti estranei alla negoziazione»<sup>75</sup>. Si vuol così sostenere, più esplicitamente, che a fronte della menzionata disposizione l'autonomia negoziale non potrebbe logicamente plasmare situazioni giuridiche – come, per l'appunto, i diritti reali – strutturalmente destinate a rilevare erga omnes<sup>76</sup>. È tuttavia evidente che un simile argomentare confonde l'efficacia diretta del contratto con la sua possibile rilevanza indiretta o riflessa nei confronti di terzi<sup>77</sup>. Come puntualmente documentato dalla dottrina oggi assolutamente maggioritaria, i diritti reali tipici, pur essendo previsti dalla legge, non rappresentano di certo deroghe legali all'art. 1372 c.c. equiparabili, ad esempio, a quella contenuta all'art. 1411 c.c., dovendosi puntualmente distinguere il titolo negoziale – la cui efficacia è certamente confinata inter partes – dalla situazione giuridica ch'esso crea, il cui rilievo nell'ordinamento, ed in primis il cui regime di ambulatorietà, ben possono essere orientati secondo differenti indici normativi<sup>78</sup>.

c) Neppure pare rinvenibile nell'ordinamento una disposizione che espressamente sancisca un più generale limite ai vincoli contrattuali al potere di disposizione. Conclusione, questa, che non appare smentita dalla disciplina dei divieti di alienazione sancita all'art. 1379 c.c., la quale, pur impedendo la costituzione negoziale di un'atipica «servitù di non alienare»<sup>79</sup>, non rappresenta norma in grado di esaurire in sé la rilevanza di ogni limite al potere di dispositivo esercitabile dai consociati sulle proprie risorse, non foss'altro per la palese eterogeneità sussistente tra una proprietà conformata e una radicalmente sottratta dal circuito dei traffici<sup>80</sup>.

d) Ancor più avventuroso appare poi il tentativo di fondare la regola addirittura sul terreno costituzionale, e in particolare all'art. 42, comma 2°, cost., il quale,

75 Cass., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, § 6.9.

76 V. ancora di recente NATUCCI, A.: “Numerus clausus e analisi economica del diritto”, *Nuova giurisprudenza civile commentata*, 2011, II, p. 319 ss.

77 V. già NATOLI, U.: *Il conflitto dei diritti e l'art. 1380 c.c.*, Giuffrè, Milano, 1950, p. 91 ss.

78 Cfr., tra le trattazioni più esplicite sul punto, BELFIORE, A.: “Pendenza negoziale e conflitti di titolarità. (Premesse introduttive)”, *Rivista di diritto civile*, 1971, I, p. 181 ss., a p. 206; COMPORZI, M.: *Contributo allo studio del diritto reale*, cit., p. 294; VETTORI, G.: *Consensus traslativo e circolazione dei beni. Analisi di un principio*, Giuffrè, Milano, 1995, p. 50, 59 s.

79 Così GALGANO, F. - (VISINTINI, G.): “Degli effetti del contratto, della rappresentanza, del contratto per persona da nominare (Art. 1372-1405)”, in *Comm. c.c.*, a cura di Scialoja-Branca-Galgano, Zanichelli, Bologna-Roma, 1993, p. 133.

80 L'argomento è alla base delle serrate obiezioni cui è stata sottoposto l'indirizzo, richiamato dalle più recenti sezioni unite, secondo la quale l'art. 1379 c.c. sarebbe espressione di un principio di portata generale, estensibile ad ogni pattuizione che, seppur non puntualmente riconducibile al paradigma del divieto di alienazione, possa comunque comportare «limitazioni altrettanto incisive del diritto di proprietà» (v. Cass., 17 novembre 1999, n. 12769, *Notariato*, 2000, p. 413 ss.); ma per la ragioni di critica a questa sovrapposizione, v. GAMBARO, A.: “Appunti sulla proprietà nell'interesse altrui”, *Trust*, 2007, p. 169 ss., a p. 172; COMPORZI, M.: “Divieti di disposizione e vincoli di alienazione”, in *Studi in onore di Pietro Rescigno*, V, Giuffrè, Milano, 1998, p. 847 ss.; MOSCATI, E.: “Vincoli di indisponibilità e rilevanza dell'atto traslativo”, *Rivista di diritto civile*, 1972, I, p. 269 ss., spec. p. 287 ss.

affidando alla legge la determinazione dei «modi di acquisto, di godimento e i limiti» della proprietà, sarebbe norma munita di efficacia orizzontale diretta, capace di sancire la nullità del contratto con cui le parti conformino le proprie competenze sui beni modellando usi e limiti non previsti dal legislatore<sup>81</sup>.

E tuttavia, se si pone l'accento sui «limiti» alla proprietà, risolutiva appare, già a livello teorico, la completa impossibilità di ricondurvi i diritti reali, rappresentando questi (anche quelli tipici) «limiti ad un esercizio del potere e non [...] limiti del potere stesso»<sup>82</sup>. Concentrando invece l'attenzione, come fa la Cassazione, sugli schemi di «godimento» della proprietà – e anche a tralasciare la difficoltà di immaginare che veramente a dover essere tassativamente previste dal legislatore siano le singole forme di sfruttamento della ricchezza che il dominus può legittimamente concedere a terzi<sup>83</sup> – la tenuta di argomenti così apicali come quelli che si rifanno alla Carta fondamentale dovrebbe estendersi anche al di fuori dello specifico settore dei beni materiali, a partire dal quale questi sono sviluppati<sup>84</sup>. In particolare, giacché la garanzia costituzionale rileva altresì, quantomeno rispetto alla tutela dall'espropriazione e alla necessaria funzionalizzazione sociale, con riguardo alla «proprietà intellettuale»<sup>85</sup>, una prospettiva come quella da ultimo avallata dalla Suprema Corte dovrebbe farsi carico, alternativamente: (i) di porre in discussione la validità del complessivo impianto di negoziazioni che informano questo settore; (ii) ovvero di spiegare perché sia pacificamente consentito non già solo che specifiche facoltà di godimento di beni immateriali siano liberamente articolate dalle parti di contratti di licenza, ma altresì che queste conformazioni (contenutistiche, spaziali e temporali) del diritto primario risultino poi efficaci ed opponibili rispetto a terzi e successivi aventi causa, incidendo stabilmente sull'esercizio delle privative legali (addirittura, nel settore delle opere dell'ingegno, in assenza di alcun tipo di meccanismo di rilievo pubblicitario)<sup>86</sup>.

81 Nello specifico, secondo Cass., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, § 6.9: l'art. 42, comma 2°, cost. «pone una riserva di legge in ordine ai modi di acquisto e, per l'appunto, di godimento, oltre che ai limiti, allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti, senza che la funzionalizzazione della proprietà offra alcun sensato argomento che spinga nel senso della configurabilità di diritti reali limitati creati per contratto».

82 Così ROMANO, F.: *Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale*, cit., p. 58; in linea con un inquadramento teorico che di certo può dirsi acquisito: BARBERO, D.: *Sistema del diritto privato italiano*<sup>6</sup>, Utet, Torino, 1965, I, p. 714; NATOLI, U.: *La proprietà. Appunti delle lezioni*, I, Giuffrè, Milano, 1965, p. 65.

83 Difficoltà che da ultimo si devono confrontare con la ritenuta inconcepibilità financo di una definizione normativa del contenuto minimo essenziale dei poteri sottesi già al diritto di proprietà: cfr. SALVI, C.: "Il contenuto del diritto di proprietà. Artt. 832-833", in *Cod. civ. Comm.*<sup>2</sup>, diretto da Schlesinger e Busnelli, Giuffrè, Milano, 2019, p. 13 ss.; GAMBARO, A.: "Il diritto di proprietà", in *Trattato dir. civ. comm.*, diretto da Cicu-Messineo-Mengoni, Giuffrè, Milano, 1995, p. 56 ss.

84 Cfr. JÄNICH, V.: *Geistiges Eigentum – eine Komplementärerscheinung zum Sacheigentum?*, Mohr Siebeck, Tübingen, 2002, p. 138 ss.

85 Corte cost., 3 marzo 1986, n. 42; Corte cost., 20 marzo 1978, n. 20; e sul terreno sovranazionale, v. quantomeno l'art. 17, comma 2°, della Carta dei diritti fondamentali Ue, in relazione al quale cfr. le notazioni critiche di PEUKERT, A.: "Intellectual Property as and End in Itself?", *European Intellectual Property Review*, 2011, p. 67 ss.

86 Per una più ampia trattazione, con gli opportuni riferimenti normativi e giurisprudenziali, cfr. MEZZANOTTE, F.: *La conformazione negoziale delle situazioni di appartenenza*, cit., p. 226 ss.

In ogni caso, affermare rigidamente che «la funzionalizzazione della proprietà» non offra «alcun sensato argomento» che spinga ad un'interpretazione diversa da quella da ultimo prospettata dalla Cassazione non tiene in considerazione l'autorevolezza delle voci che si sono invece mostrate disposte ad intendere l'intero sistema dei diritti reali come «espressione della solidarietà umana applicata alle cose», garantendo questo «l'estensione ad altre persone o ad altri fondi delle utilità esuberanti che possiede una cosa»<sup>87</sup>. Il che porterebbe a ritenere non solo non impediti, ma addirittura pienamente coerenti con l'impianto solidaristico costituzionale «gli atti del dominus compiuti nell'ambito dei rapporti connessi all'utilizzazione del bene o dei beni che sono oggetto di proprietà», tra i quali, per l'appunto, «la concessione di diritti di godimento»<sup>88</sup>.

e) Da ultimo, risulta imprecisa e assai poco probante l'affermazione per cui «[i] principio del numerus clausus e della tipicità non incontra ostacoli nell'ordinamento Eurounitario, giacché l'art. 345 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea lascia "del tutto impregiudicato il regime di proprietà esistente negli Stati membri"»<sup>89</sup>. In primo luogo, è assai dubbio che la menzionata disposizione predichi come fisiologico l'isolamento delle discipline dominicali nazionali, visto che – secondo la stessa giurisprudenza europea – questa norma «significa unicamente che ogni Stato membro può organizzare come vuole il regime di proprietà delle imprese, rispettando al contempo le libertà fondamentali sancite dal Trattato»<sup>90</sup>. Quanto invece, più in generale, alle influenze del diritto dell'Unione, si può in questa sede esclusivamente segnalare che, pur senza predicare in via radicale l'incompatibilità del principio del numerus clausus col sistema europeo, la dottrina che si è interrogata diffusamente sul punto segnala come una sua rigorosa applicazione nei singoli Stati membri (i.e.: una lettura che aprioristicamente escluda il riconoscimento di situazioni di godimento che il legislatore nazionale non annoveri nel proprio elenco di diritti reali) possa rappresentare, a certe condizioni, una misura di effetto equivalente alle restrizioni imposte alla libera circolazione delle merci nell'ambito del mercato unico<sup>91</sup>. Il che, ancora una volta, pone l'interprete alla ricerca di quelle ragioni «di ordine pubblico» capaci di giustificarla, e quindi segnala la necessità di assicurarne un'interpretazione attenta

87 Così BARASSI, L.: *I diritti reali limitati. In particolare l'usufrutto e le servitù*<sup>2</sup>, Giuffrè, Milano, 1947, p. 61.

88 In tal senso, espressamente, RESCIGNO, P.: "Per uno studio sulla proprietà", *Rivista di diritto civile*, 1972, I, p. 1 ss., a p. 44; e v. altresì, PERLINGIERI, P.: "Principio «personalista», «funzione sociale della proprietà» e servitù coattiva di passaggio", *Rassegna di diritto civile*, 1999, p. 688 ss.

89 Cass., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, § 6.9.

90 Cfr., per tutte, C. giust. Ce, 4 giugno 2002, C-367/1998, *Commissione delle Comunità europee c. Repubblica portoghese*, in *Racc.*, 2002, I, p. 4756 ss., § 28; e in dottrina, a testimonianza che sia proprio questo il piano su cui opera la richiamata disposizione del trattato, v. AKKERMANS, B. - RAMAËKERS, E., "Article 345 TFEU (ex Article 295 EC), Its Meanings and Interpretations", *European Law Journal*, 2010, p. 292 ss.

91 Cfr. BACHMANN, G.: "Nationales Privatrecht im Spannungsfeld der Grundfreiheiten", *Archiv für die civilistische Praxis*, 2010, p. 424 ss., a p. 461; AKKERMANS, B.: "Property Law and the Internal Market", in S. VAN ERP et al. (eds.), *The Future of European Property Law*, Sellier, Munich, 2012, p. 199 ss. e in Italia ZOPPINI, A.: "Diritto privato vs diritto amministrativo (ovvero alla ricerca dei confini tra Stato e mercato)", *Rivista di diritto civile*, 2013, p. 515 ss., a p. 522.

alle linee di politica del diritto che effettivamente giustificano un sacrificio alle spinte provenienti dall'autonomia privata<sup>92</sup>.

## VI. CONCLUSIONI.

Le superiori considerazioni, tra le ulteriori che la lettura della sentenza sollecita<sup>93</sup>, inducono a guardare criticamente la posizione espressa dalla suprema Corte circa la sussistenza, nel sistema del diritto positivo, di indici capaci di qualificare il numero chiuso dei diritti reali come una così rigida regola di chiusura imposta alle conformazioni di fonte negoziale quale quella che, da ultimo, ha portato a giudicare invalide le clausole costitutive di un «uso esclusivo» pur in presenza, in quest'ultimo caso, di materiale normativo orientato nel senso esattamente opposto alla ritenuta atipicità del diritto.

Con tutta evidenza, la presa di posizione delle sezioni unite disattende gli auspici di chi – non diversamente da ciò che è avvenuto in realtà giuridicamente vicine alla nostra<sup>94</sup> – pur non ritenendo irrilevanti le istanze sottese al *numerus clausus*, immagina che al fondo di una razionale dinamica evolutiva delle situazioni di appartenenza si imponga la verifica di quegli schemi di godimento dei beni che, affermandosi per via negoziale, ed ivi assumendo dei connotati ed un nucleo strutturale socialmente riconoscibili, delineano forme d'uso dei beni cui si chiede all'ordinamento un riconoscimento, in quanto espressione di interessi omogenei a quelli formalmente positivizzati.

Una soluzione come quella da ultimo prescelta dalla Cassazione ha forse il pregio di appagare un'esigenza di assoluta certezza circa il novero delle situazioni «reali» presenti nell'ordinamento, ma rischia di generare più di un costo in termini

92 Cfr., esplicitamente, BASEDOW, J.: "Der kollisionsrechtliche Gehalt der Produktfreiheiten im europäischen Binnenmarkt: favor offerentis", *Rebels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht*, 1995, p. 1 ss., in part. p. 44 s.; nonché, volendo, sulla scorta di un apparato bibliografico aggiornato, MEZZANOTTE, F.: "Contractual Fragmentation of Property in Europe", in B. HOOPS - L. ROSTILL - R. KOOLHOVEN (eds.), *Property Law Perspectives V*, Eleven, Den Haag, 2017, p. 23 ss.

93 Con riguardo, ad esempio, alla ritenuta rilevanza in tema anche dell'art. 2643 c.c., che «contiene un'elencazione tassativa dei diritti reali soggetti a trascrizione, il che ineluttabilmente conferma trattarsi di *numerus clausus*» (così Cass., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, § 6.9), v. già quanto *retro*, alla nota 56, e sinteticamente PETRELLI, G.: *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare. Trascrizioni, annotazioni, cancellazioni: dalla «tassatività» alla «tipicità»*, ESI, Napoli, 2009, p. 52, il quale rileva «una singolare "circolarità" dell'argomento, che finisce col risolversi in una duplice petizione di principio» (nella quale, cioè, *numerus clausus* e della tassatività delle segnalazioni pubblicitarie finirebbero con il dimostrarsi l'uno attraverso l'altro).

94 Sebbene mostrando di non voler attribuire all'argomento eccessiva importanza, le stesse sezioni unite ricordano come ad esempio in Francia, in un contesto normativo assolutamente comparabile con quello italiano, a partire dalla ormai nota sentenza *Maison de Poésie*, la Cour de cassation abbia esplicitamente ricondotto nelle maglie di un nuovo «diritto reale di godimento speciale», fondato su null'altro che sui poteri di autonomia del proprietario, una serie di usi atipici nel tempo affermatasi nella prassi negoziale e ripetutamente oggetto di controversie innanzi alle corti: v. per un più puntuale ragguaglio, MEZZANOTTE, F.: «"Liberté contractuelle" e «droits réels» (a proposito di un recente dialogo tra formanti nell'ordinamento francese)», *Rivista di diritto civile*, 2013, p. 857 ss.

di capacità del sistema di offrire tempestiva risposta a meritevoli richieste di tutela provenienti dalla prassi dei traffici. Le prossime ricadute, in termini di prevedibili azioni d'invalidità aventi ad oggetto clausole fino ad oggi così diffuse nella contrattualistica immobiliare come quelle di uso esclusivo condominiale, potranno forse dare un primo riscontro circa la tenuta di simili conclusioni.



## BIBLIOGRAFIA

AKKERMANS, B. – RAMAËKERS, E., “Article 345 TFEU (ex Article 295 EC), Its Meanings and Interpretations”, *European Law Journal*, 2010, p. 292 ss.

AKKERMANS, B.: “Property Law and the Internal Market”, in S. VAN ERP et al. (eds.), *The Future of European Property Law*, Sellier, Munich, 2012, p. 199 ss.

AKKERMANS, B.: *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, Intersentia, Antwerp, 2008.

ALCARO, F.: “Appunti in tema di servitù “di uso esclusivo””, *C.N.N. Studi e materiali*, 2009, p. 1027 ss.

BACHMANN, G.: “Nationales Privatrecht im Spannungsfeld der Grundfreiheiten”, *Archiv für die civilistische Praxis*, 2010, p. 424 ss.

BARALIS, G. - CACCAVALE, C.: “Diritti di «uso esclusivo» nell’ambito condominiale”, *C.N.N. Studi e materiali*, 2003, p. 490 ss.

BARALIS, G.: “Condominialità di natura ambigua: sottotetti, usi esclusivi, posti-auto”, in E. MARMOCCHI (a cura di), *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, Giuffrè, Milano, 2007, p. 175 ss.

BARALIS, G.: *La pubblicità immobiliare fra eccezionalità e specialità*, Cedam, Padova, 2010, p. 41 ss.

BARASSI, L.: *I diritti reali limitati. In particolare l’usufrutto e le servitù*<sup>2</sup>, Giuffrè, Milano, 1947, p. 61.

BARBERO, D.: “Tipicità, predialità e indivisibilità nel problema dell’identificazione delle servitù”, *Foro padano*, 1957, I, p. 1043.

BARBERO, D.: *Sistema del diritto privato italiano*<sup>6</sup>, Utet, Torino, 1965, I, p. 714.

BASEDOW, J.: “Der kollisionsrechtliche Gehalt der Produktfreiheiten im europäischen Binnenmarkt: favor offerentis”, *Rabels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht*, 1995, p. 1 ss.

BELFIORE, A.: “Pendenza negoziale e conflitti di titolarità. (Premesse introduttive)”, *Rivista di diritto civile*, 1971, I, p. 181 ss.

BELFIORE, A.: *Interpretazione e dottrina nella teoria dei diritti reali*, Giuffrè, Milano, 1979.

BENATTI, Fa.: *Le forme della proprietà. Studio di diritto comparato*, Giuffrè, Milano, 2010.

BERTANI, D.: "Alle Sezioni Unite la decisione circa l'esatta natura giuridica dell'uso esclusivo sulle parti comuni condominiali", *Rivista del notariato*, 2020, p. 281 ss.,

BERTANI, D.: "Diritto di uso esclusivo su di una porzione comune condominiale. Inquadramento quale riparto pattizio delle facoltà di godimento delle parti comuni", *Rivista del notariato*, 2018, II, p. 1195 ss.

BETTI, E.: *Teoria generale del negozio giuridico*<sup>2</sup>, (rist.), ESI, Napoli, 1994, p. 49 ss.

BIANCA, C.M.: *Diritto civile*, 6. *La proprietà*<sup>2</sup>, Giuffrè, Milano, 2017, p. 93 ss.

BIANCA, M.: "Alcune riflessioni sul concetto di meritevolezza degli interessi", *Rivista di diritto civile*, 2011, I, p. 790 ss.

BIANCA, M.: "Il diritto dei condomini sulle parti comuni", in C.M. BIANCA (a cura di), *Il condominio*, Utet, Torino, 2008, p. 185 ss.

BIGLIAZZI GERI, L. - BRECCIA, U. - BUSNELLI, F.D. - NATOLI, U.: *Diritto civile*, 2, *Diritti reali*, Torino, 1988, p. 329 s.

BIGLIAZZI GERI, L.: *Usufrutto, uso e abitazione*, in *Trattato dir. civ. comm.*, diretto da Cicu e Messineo, Giuffrè, Milano, 1979, p. 303 s.

BURDESE, A.: "Considerazioni in tema di diritti reali (a proposito di una recente monografia)", *Rivista di diritto civile*, 1977, II, p. 307 ss.

CALVO, R.: "Comunione e uso esclusivo tra autonomia e tipicità", *Giurisprudenza italiana*, 2021, p. 557 ss.

CHIARELLA, M.L.: "Rimessa alle Sezioni Unite la qualificazione giuridica del c.d. diritto d'uso esclusivo", *Giurisprudenza italiana*, 2020, p. 791 ss.

COMPORTE, M.: "Divieti di disposizione e vincoli di alienazione", in *Studi in onore di Pietro Rescigno*, V, Giuffrè, Milano, 1998, p. 847 ss.

COMPORTE, M.: *Contributo allo studio del diritto reale*, Giuffrè, Milano, 1977.

COSTANTINO, F. - DE MAURO, A.: "Determinazione convenzionale dell'uso dei beni", *Giurisprudenza italiana*, 1991, I, I, c. 113 ss.

COSTANTINO, M.: "Proprietà. Sentenze d'un anno", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1990, p. 681 ss.

COSTANZA, M.: "Numerus clausus dei diritti reali e autonomia contrattuale", in *Studi in onore di Cesare Grassetti*, Giuffrè, Milano, I, 1980, p. 423 ss.

CRISCUOLO, F.: "Autonomia negoziale e autonomia contrattuale", in *Trattato dir. civ. C.N.N.*, diretto da P. Perlingieri, ESI, Napoli, 2008, p. 188 ss.

DE TILLA, M.: "Sulle limitazioni del regolamento contrattuale di condominio: servitù prediali ed oneri reali" *Giustizia civile*, 2000, I, p. 163 ss.

DI MAJO, A.: "Delle obbligazioni in generale (Art. 1173-1176)", in *Commentario c.c.*, a cura di Scialoja e Branca, Zanichelli, Bologna-Roma, 1988, p. 135 s.

DI MARZIO, F.: "Il contratto immeritevole nell'epoca del postmoderno", in DI MARZIO, F. (a cura di), *Illiceità, immeritevolezza, nullità*, ESI, Napoli, 2004, p. 121 ss.

FALZEA, A.: "Introduzione e considerazioni conclusive", in AA.VV., *Destinazione di beni allo scopo. Strumenti attuali e tecniche innovative*, Giuffrè, Milano, 2003, p. 23 ss.

FERRI, G.B.: "Meritevolezza dell'interesse e utilità sociale", *Rivista di diritto commerciale*, 1971, II, p. 81 ss.

FRANCO, R.: "Il diritto di uso esclusivo condominiale tra categorie e interessi", *Persona e mercato*, 2020, p. 245 ss.

GABRIELLI, G.: "Facoltà di sopraelevazione dell'edificio condominiale ed autonomia privata", *Rivista di diritto civile*, 2009, I, p. 37 ss.

GABRIELLI, G.: "Vincoli di destinazione importanti separazione patrimoniale e pubblicità nei registri immobiliari", *Rivista di diritto civile*, 2007, I, p. 321 ss.

GALGANO, F. - (VISINTINI, G.): "Degli effetti del contratto, della rappresentanza, del contratto per persona da nominare (Art. 1372-1405)", in *Comm. c.c.*, a cura di Scialoja-Branca-Galgano, Zanichelli, Bologna-Roma, 1993, p. 133.

GAMBARO, A.: "Appunti sulla proprietà nell'interesse altrui", *Trust*, 2007, p. 169 ss.

GAMBARO, A.: "Il diritto di proprietà", in *Trattato dir. civ. comm.*, diretto da Cicu-Messineo-Mengoni, Giuffrè, Milano, 1995, p. 56 ss.

GAMBARO, A.: "La proprietà. Beni, proprietà, comunione", in *Trattato dir. priv.*, diretto da Iudica e Zatti, Giuffrè, Milano, 1992, p. 72.

GAZZONI, F.: "La trascrizione immobiliare. Artt. 2643-2645-bis<sup>2</sup>", in *Cod. civ. Comm.*, diretto da Schlesinger, I, Giuffrè, Milano, 1998.

GUARNERI, A.: "Meritevolezza dell'interesse e utilità sociale del contratto", *Rivista di diritto civile*, 1994, I, p. 799 ss.

JÄNICH, V.: *Geistiges Eigentum – eine Komplementärerscheinung zum Sacheigentum?*, Mohr Siebeck, Tübingen, 2002, p. 138 ss.

LARENZ, K. – KANARIS, C.W.: *Methodenlehre der Rechtswissenschaft*<sup>3</sup>, Springer, Berlin-Heidelberg-New York, 1995, p. 278 s.

LIPARI, N.: *Le categorie del diritto civile*, Giuffrè, Milano, 2013, p. 124.

LUMINOSO, A.: *La tutela aquiliana dei diritti personali di godimento*, Giuffrè, Milano, 1972, p. 34.

MATTEI, U.: "La proprietà<sup>2</sup>", in *Trattato dir. civ.*, diretto da Sacco, Torino, 2015, p. 21.

MESSINEO, F.: *Manuale di diritto civile e commerciale*<sup>8</sup>, vol. II, p. I, Giuffrè, Milano, 1952, p. 417 s.

MEZZANOTTE, F.: "L'atipicità contenutistica delle servitù (con particolare riguardo al diritto al parcheggio)", in C. GRANELLI (a cura di), *I nuovi orientamenti della Cassazione civile 2018*, Giuffrè, Milano, 2018, p. 193 ss.

MEZZANOTTE, F.: "«Liberté contractuelle» e «droits réels» (a proposito di un recente dialogo tra formanti nell'ordinamento francese)", *Rivista di diritto civile*, 2013, p. 857 ss.

MEZZANOTTE, F.: "Atipicità contrattuale e conformazione dell'appartenenza secondo autonomia, in G. PERLINGIERI - L. RUGGERI (a cura di), *L'attualità del pensiero di Emilio Betti a cinquant'anni dalla scomparsa*, ESI, Napoli, 2019, p. 603 ss.

MEZZANOTTE, F.: "Contractual Fragmentation of Property in Europe", in B. HOOPS - L. ROSTILL - R. KOOLHOVEN (eds.), *Property Law Perspectives V*, Eleven, Den Haag, 2017, p. 23 ss.

MEZZANOTTE, F.: *La conformazione negoziale delle situazioni di appartenenza*, Jovene, Napoli, 2015.

MORELLO, U.: "Tipicità e numero chiuso dei diritti reali", in A. GAMBARO - U. MORELLO (a cura di), *Trattato dei diritti reali*, vol. I. *Proprietà e possesso*, Giuffrè, Milano, 2008, p. 67 ss.

MORELLO, U.: *Multiproprietà e autonomia privata*, Giuffrè, Milano, 1984, p. 40.

MOSCATI, E.: "Il problema del numero chiuso dei diritti reali nell'esperienza italiana", in *Liber amicorum per Angelo Luminoso. Contratto e mercato*, Giuffrè, Milano, 2013, t. I., p. 441 ss.

MOSCATI, E.: "Vincoli di indisponibilità e rilevanza dell'atto traslativo", *Rivista di diritto civile*, 1972, I, p. 269 ss.

MÖSLEIN, F.: *Dispositives Recht. Zwecke, Strukturen und Methoden*, Mohr Siebeck, Tübingen, 2011, p. 167.

MUSOLINO, G.: "La derogabilità del divieto di cessione", *Rivista del notariato*, 2016, p. 43 ss.

NATOLI, U.: *Il conflitto dei diritti e l'art. 1380 c.c.*, Giuffrè, Milano, 1950, p. 91 ss.

NATOLI, U.: *La proprietà. Appunti delle lezioni*, I, Giuffrè, Milano, 1965, p. 65.

NATUCCI, A.: "Numerus clausus e analisi economica del diritto", *Nuova giurisprudenza civile commentata*, 2011, II, p. 319 ss.

NATUCCI, A.: *La tipicità dei diritti reali*<sup>2</sup>, Cedam, Padova, p. 203.

NICOLÒ, R.: "Diritto civile", *Enciclopedia del diritto*, XII, Giuffrè, Milano, 1964, p. 908.

PALERMO, G.: "Contributo allo studio del trust e dei negozi di destinazione disciplinati dal diritto italiano", *Rivista di diritto commerciale*, 2001, I, p. 391 ss.

PALERMO, G.: "L'uso", *Trattato dir. priv.*<sup>2</sup>, diretto da Rescigno, VIII, 2, Utet, Torino, 2002, p. 95 ss.

PALERMO, G.: "Posizioni dominicali e godimento delle parti comuni", in E. MARMOCCHI (a cura di), *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, Giuffrè, Milano, 2007, p. 257 ss.

PERLINGIERI, P.: "«Controllo» e «conformazione» degli atti di autonomia negoziale", *Rassegna di diritto civile*, 2017, p. 204 ss.

PERLINGIERI, P.: "Principio «personalista», «funzione sociale della proprietà» e servitù coattiva di passaggio", *Rassegna di diritto civile*, 1999, p. 688 ss.

PETRELLI, G.: "Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici", *Rassegna di diritto civile*, 2009, p. 689 ss.

PETRELLI, G.: *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare. Trascrizioni, annotazioni, cancellazioni: dalla «tassatività» alla «tipicità»*, ESI, Napoli, 2009, p. 52.

PEUKERT, A.: "Intellectual Property as an End in Itself?", *European Intellectual Property Review*, 2011, p. 67 ss.

RESCIGNO, P.: "Note sulla atipicità contrattuale (a proposito di integrazione dei mercati e nuovi contratti di impresa)", *Contratto e impresa*, 1990, p. 43 ss.

RESCIGNO, P.: "Per uno studio sulla proprietà", *Rivista di diritto civile*, 1972, I, p. I ss.

RIZZI, G.: "I posti auto condominiali e la disciplina in tema di conformità catastale", *Notariato*, 2019, p. 7 ss.

ROMANO, F.: *Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale*, Morano, Napoli, 1967, p. 58 ss.

ROMANO, S.: "Aspetti soggettivi dei diritti sulle cose", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1955, p. 1009 ss.

SACCO, R. - (DE NOVA, G.): *Il contratto*, in *Trattato dir civ.*<sup>3</sup>, diretto da Sacco, Torino, 2004, p. 693.

SALVI, C.: "Il contenuto del diritto di proprietà. Artt. 832-833", in *Cod. civ. Comm.*<sup>2</sup>, diretto da Schlesinger e Busnelli, Giuffrè, Milano, 2019, p. 13 ss.

SCOZZAFAVA, O.T.: *I beni e le forme giuridiche di appartenenza*, Giuffrè, Milano, 1982, p. 159 s.

SPALLANZANI, D.: "Il notariato nella evoluzione del condominio", E. MARMOCCHI (a cura di), *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, Giuffrè, Milano, 2007, p. 61 ss.

STELLA RICHTER, P.: "Dei limiti e dei pericoli della cosiddetta nomofilachia", *Giustizia civile*, 1990, I, p. 104 ss.

TAGLIAFERRI, V.: "Uso", in A. GAMBARO - U. MORELLO (a cura di), *Trattato dei diritti reali*, vol. II. *Diritti parziari*, Giuffrè, Milano, 2011, p. 134 ss., a p. 173.

TORRONI, A.: "Clausole riguardanti gli spazi per parcheggio e gli usi esclusivi condominiali", in E. MARMOCCHI (a cura di), *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, Giuffrè, Milano, 2007, p. 125 ss.

TRIMARCHI, M.: "Uso (diritto di)", *Enciclopedia del diritto*, XLV, Giuffrè, Milano, 1992, p. 930.

TRIOLA, R.: "Il c.d. diritto di uso esclusivo di parti comuni", *Corriere giuridico*, 2020, p. 504 ss.

VAN ERP, S.: "A Numerus Quasi-Clausus of Property Rights as a Constitutive Element of a Future European Property Law", *Electronic Journal of Comparative Law*, (7/2), 2003.

VAN ERP, S.: "From "classical" to modern European property law?", in *Essays in Honour of Konstantinos D. Kerameus / Festschrift für Konstantinos D. Kerameus*, Sakkoulas, Athens-Brussels, 2009, I, p. 1517 ss.

VERCELLONE, A.: *Il Community Land Trust. Autonomia privata, conformazione della proprietà, distribuzione della rendita urbana*, Giuffrè, Milano, 2020.

VETTORI, G.: "I contratti ad effetti reali", in *Trattato dir. priv.*, diretto da Bessone, vol. XIII/V, Utet, Torino, 2002, p. 117.

VETTORI, G.: *Consenso traslativo e circolazione dei beni. Analisi di un principio*, Giuffrè, Milano, 1995, p. 50 ss.

VITUCCI, P.: *Utilità e interesse nelle servitù prediali. La costituzione convenzionale di servitù*, Giuffrè, Milano, 1974, p. 76 ss.

ZOPPINI, A.: "Diritto privato vs diritto amministrativo (ovvero alla ricerca dei confini tra Stato e mercato)", *Rivista di diritto civile*, 2013, p. 515 ss.

