

Il vincolo di destinazione della casa del portiere

12 Novembre 2024

La materiale assegnazione di una porzione di fabbricato al servizio di portineria può generare una servitù per destinazione del padre di famiglia, allorché le opere permanenti predisposte dall'unico proprietario preesistano alla costituzione del condominio, così configurando una situazione idonea a costituire servitù in forza dell'art. 1062 cod. civ.

Con la sentenza n. 29199 del 12 novembre 2024, la Corte di Cassazione ha ribadito che l'atto con cui si attribuisce a un immobile, originariamente di proprietà esclusiva di un condomino, il vincolo perpetuo di destinazione ad alloggio del portiere non può configurarsi come un'obbligazione propter rem, poiché manca il requisito della tipicità. Le obbligazioni propter rem, infatti, possono essere create solo nei casi previsti dalla legge e non attraverso la libera autonomia privata.

La Corte ha sottolineato che tali obbligazioni, pur essendo legate a un bene immobile, non conferiscono diritti reali ma si caratterizzano per la ambulatorietà, ovvero la possibilità di trasferire l'obbligo in caso di passaggio del diritto reale. Tuttavia, la mancanza di una norma specifica che contempli l'obbligo reale di destinare un immobile a uso perpetuo esclude la possibilità di configurarlo come obbligazione propter rem.

La Corte ha inoltre chiarito che l'art. 1117 c.c., pur regolando i beni comuni condominiali, non prevede l'imposizione di obblighi reali come quello in esame. Tuttavia, il vincolo di destinazione potrebbe essere ricondotto, in alcune circostanze, al regime delle servitù, a

condizione che sia sancito da un titolo valido e trascritto. Tale servitù deve limitare i poteri normalmente connessi alla proprietà del bene e garantire utilità alle altre unità immobiliari, configurandosi così come diritto reale.

Nel caso in cui il vincolo sia costituito mediante opere permanenti predisposte dall'unico proprietario prima della nascita del condominio, potrebbe trattarsi di una servitù per destinazione del padre di famiglia. Questo richiede, però, che sia rispettato il dettato dell'art. 1062 c.c. e che il vincolo risulti espressamente dal titolo di costituzione.

In mancanza di tali elementi, qualsiasi limitazione imposta a un immobile non può essere considerata di natura reale e non vincola automaticamente eventuali acquirenti terzi, evidenziando i limiti dell'autonomia privata nella costituzione di vincoli giuridici che incidano sui diritti reali.