

La casa del portiere vuota torna ai titolari

Condominio

Annarita D'Ambrosio

L'alloggio del portiere, in caso si deliberi la cessazione del servizio, torna nella disponibilità dei proprietari. È la conclusione cui giunge l'ordinanza 16083/2024 della Cassazione depositata ieri.

A rivolgersi ai giudici di legittimità

gli aventi diritto dell'originario costruttore di un edificio. Questi aveva introdotto in un regolamento da lui predisposto e trascritto nei rogiti dei successivi proprietari (un regolamento contrattuale, perciò) una clausola con la quale concedeva l'alloggio a piano terra in uso perpetuo al condominio quale alloggio del portiere, assicurandosi in cambio eventuali servizi (prevedibilmente appalti di lavori futuri). Era accaduto però che l'alloggio fosse da anni vuoto, come succede in tanti condomini, dove l'at-

tività di guardiania e pulizia è svolta solo in alcune ore della giornata. Gli aventi diritto del costruttore chiedevano di tornare in possesso dell'alloggio. Soccombenti in primo e secondo grado si rivolgevano in Cassazione che, rigettando il ricorso, chiarivano un concetto importante.

I supremi giudici ricordano che già Cassazione 26987/2018 ha escluso che il vincolo di destinazione in perpetuo ad alloggio del portiere rientri nelle obbligazioni *propter rem*, quelle legate al bene stesso e che con lo stes-

so si trasferiscono. Pertanto sia nei periodi nei quali il condominio eventualmente deliberi di non avvalersi del servizio di portierato, sia nel caso in cui il condominio deliberi la cessazione definitiva del servizio, sono tutti i proprietari che possono usare l'immobile. La situazione non è dissimile da quella della servitù di parcheggio, costituita per dotare di questa utilità un altro immobile. Se l'utilità viene meno, la servitù cessa (Cassazione, Sezioni unite 3925/2024).