

Condominio: uso piscina e tennis con millesimi

La Cassazione legittima l'uso turnario o più intenso di piscina e campo da tennis condominiali basato sui millesimi, purché non venga impedito il diritto d'uso agli altri comproprietari.

Uso di piscina e campo da tennis in condominio: la Cassazione fa chiarezza

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 4966 del 5 marzo 2026, ha stabilito un importante principio in materia condominiale riguardante l'uso delle strutture ricreative comuni come piscine e campi da tennis. Secondo i Giudici Supremi, è legittimo che l'assemblea condominiale introduca regole che colleghino l'intensità o la turnazione d'uso di questi beni ai millesimi di proprietà di ciascun condomino. La condizione imprescindibile è che tale regolamentazione non arrivi a escludere o a rendere di fatto impossibile il godimento del bene da parte degli altri condomini. Una decisione che offre un quadro più definito sulla gestione delle aree comuni, bilanciando il diritto individuale con le esigenze collettive.

Il caso: regole d'uso legate ai millesimi contestate in Cassazione

La controversia è scaturita dall'impugnazione di una delibera assembleare che aveva modificato il regolamento d'uso di piscina e campo da tennis di un condominio. Le nuove norme prevedevano che il tempo di utilizzo del campo e il numero di ospiti invitabili in piscina fossero proporzionali ai millesimi di proprietà. Alcuni condomini, opponendosi, avevano sostenuto che tali criteri violassero l'articolo 1102 del Codice Civile, che tutela il pari uso dei beni comuni, ritenendo i millesimi applicabili solo alla ripartizione delle spese e non alle modalità di godimento. A loro avviso, il regolamento comprimeva ingiustamente il diritto di tutti a fruire in modo uguale delle parti comuni.

Il principio del pari uso non uguaglianza aritmetica, ma possibilità per tutti

La Suprema Corte ha respinto il ricorso, chiarendo che il principio del pari uso (art. 1102 c.c.) non implica un utilizzo identico o contemporaneo del bene comune. Piuttosto, esso garantisce a ciascun partecipante la possibilità di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, purché non pregiudichi il diritto degli altri a fruirne. In altre parole, il limite non è un'uguaglianza aritmetica nell'uso, ma la salvaguardia della possibilità per tutti

di godere del bene. Essendo piscina e campo da tennis beni *contologicamente autonomi* e non *parti necessarie* ai sensi dell'**art. 1117 c.c.**, trovano applicazione le norme sulla comunione. Di conseguenza, l'assemblea condominiale pu² legittimamente adottare criteri organizzativi " anche basati sui millesimi " con una maggioranza semplice (artt. 1138 e 1136 c.c.), per disciplinare l'uso, consentendo anche un godimento ¹ intenso a chi detiene una quota maggiore, a patto che non si introduca un divieto di utilizzazione generalizzato o si renda impossibile l'uso per chi possiede meno millesimi.

Giurispedia.it