NEWS

Condominio: uso piscina e tennis con millesimi

Data pubblicazione: 10/03/2026

Autore: Domiziana Bianchi

Contenuto

La Cassazione legittima l'utilizzo 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'utilizzo 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

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

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 ciò 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 "*ontologicamente autonomi*" e non "*parti necessarie*" ai sensi dell'**art. 1117 c.c.,** trovano applicazione le norme sulla comunione. Di conseguenza, l'assemblea condominiale può 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 più 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.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati