

USUCAPIONE E CONDOMINIO

All'interno di un condominio, molto spesso, ci sono soggetti che potrebbero utilizzare più di altri alcune aree o beni. Qualora a trarne beneficio sia solamente un condomino, si potrebbe verificare la circostanza che quest'ultimo inizi a considerare il bene in questione quale esclusiva proprietà, ponendo anche in atto comportamenti tali da impedire l'uso o l'accesso agli altri comproprietari.

Queste situazioni richiamano, infatti, sia la disciplina relativa all'uso delle parti comuni, sia la disciplina concernente all'istituto dell'usucapione, che consente per l'appunto l'acquisto della proprietà, quale conseguenza del relativo uso prolungato nel tempo.

NORMATIVA

Art. 1117 codice civile - Parti comuni dell'edificio

Art. 1102 Codice Civile - Uso della cosa comune

Art. 1158 c.c - Usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari

LA FATTISPECIE

Un condomino nel corso di lavori di ristrutturazione di alcuni suoi immobili aveva chiuso con opere murarie e con una porta una zona di uso comune a tutti i condomini, impossessandosi anche di alcune opere murarie ivi presenti. Gli altri condomini in conseguenza di quanto accaduto decidevano di adire la magistratura competente - Tribunale di Salerno - per chiedere la condanna alla demolizione delle opere illegittime e al ripristino dello status quo ante, nonché al risarcimento dei danni. Si costituiva il singolo condomino il quale deduceva di essere il legittimo proprietario dei beni oggetto della controversia, avendoli acquisiti per usucapione. Le pretese del convenuto venivano disattese, tanto in primo grado quanto in sede di gravame, e pertanto successivamente veniva proposto ricorso in Cassazione.

La Suprema Corte, con sentenza n. 20039 del 6-10-2016 ha illustrato un principio di diritto di particolare importanza, già espresso nella giurisprudenza precedente (Cass. 23-7-2010 n. 17322 e anche anche Cass. 2-3-1998 n. 2261). In particolare con la sentenza in commento si è affermato il principio in base al quale il condomino può usucapire un bene di origine condominiale, però l'avvenuta usucapione deve essere debitamente provata, allegando in sede di giudizio unitamente all'astensione degli altri condomini dalla fruizione del bene comune, anche la puntuale dimostrazione di aver goduto del bene attraverso un possesso di fatto inconciliabile con la possibilità di altrui godimento.

Insomma, secondo la Corte, è necessario, ai fini dell'usucapione, un godimento "*uti dominus*" e non più "*uti condominus*", senza opposizione, che risulti adeguatamente motivato dall'interessato. Nello specifico il condomino deve dimostrare inconfondibilmente di essersi insinuato in modo esclusivo nel possesso della cosa, tale da rendere conoscibile agli altri comproprietari la volontà di possedere "*uti dominus*": non basterebbe infatti il mero non uso degli altri condomini, poiché il diritto di proprietà è imprescrittibile e in quanto tale non suscettibile di modificazioni per un mero disinteresse non altrimenti motivato.

Nella fattispecie in commento, la prova addotta dal condomino, valutata in entrambi i gradi di giudizio di merito, non si dimostrava adeguata a mostrare l'avvenuta pacifica usucapione e per questo motivo la Suprema Corte ha rigettato il ricorso del condomino, non già per la sua assoluta impossibilità di usucapire i beni condominiali, ma per l'indiscutibile mancanza di un adeguato assolvimento dell'onere probatorio da parte dello stesso nel giustificare la sua pretesa.