

# L'usucapione delle parti condominiali

L'usucapione è un modo di acquisto della proprietà, a titolo originario (vale a dire che non viene conferita da un altro soggetto), per effetto del possesso del bene prolungato per il tempo previsto dalla legge. L'istituto dell'usucapione opera anche nei rapporti condominiali e può portare a risultati assai diversi fra di loro, compreso perfino l'acquisto da parte di un condòmino di un bene condominiale. Analizziamo i vari casi.

---

L'acquisto per usucapione  
da parte di un condòmino  
e/o del condominio

L'usucapione di posti  
auto o parcheggi  
in zone condominiali

*Contributo a cura di*

**Ettore Ditta**

---

## USUCAPIONE

# L'usucapione delle parti condominiali

L'usucapione è un modo di acquisto della proprietà, a titolo originario (vale a dire che non viene conferita da un altro soggetto), per effetto del possesso del bene prolungato per il tempo previsto dalla legge. L'istituto dell'usucapione opera anche nei rapporti condominiali e può portare a risultati assai diversi fra di loro, compreso perfino l'acquisto da parte di un condòmino di un bene condominiale.

---

**Ettore Ditta**  
*Avvocato*

### L'acquisto per usucapione da parte di un condòmino

Il primo caso da esaminare, se non altro per il motivo che a taluni può sembrare impossibile, riguarda l'acquisto, da parte di un condòmino, di un bene condominiale. L'apparente impossibilità che l'usucapione possa operare pure a favore del singolo condòmino riguardo ai beni condominiali si ricollega al diritto di usare le cose comuni attribuito dall'art. 1102 cod. civ. a ciascun condòmino, che sembra così urtare con l'utilizzo che determina l'acquisto del diritto a favore del condòmino in questione.

Sulla questione, peraltro ormai pacifica, si è di recente pronunciata una sentenza della Suprema Corte (Cass., sent. 6 ottobre 2016, n. 20039), la quale ha ribadito che:

› il condòmino può usucapire la quota de-

gli altri senza che sia necessaria una vera e propria interversione del possesso (l'interversione del possesso è disciplinato dall'art. 1164 cod. civ., secondo cui chi ha il possesso corrispondente all'esercizio di un diritto reale su cosa altrui non può usucapire la proprietà della cosa stessa, se il titolo del suo possesso non è mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il diritto del proprietario; e il tempo necessario per l'usucapione decorre dalla data in cui il titolo del possesso è stato mutato); ma, per accertare l'avvenuta usucapione, non basta che gli altri condòmini si siano astenuti dall'usare il bene comune, ma occorre che egli dimostri di aver goduto del bene stesso attraverso un proprio possesso esclusivo in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare una inequivoca volontà di possedere come titolare esclusivo e non più come condòmino, senza alcuna altrui opposizione, per tutto il tempo necessario per usucapire;

- › pertanto il condomino che rivendica di aver usucapito il bene comune deve provare di averlo sottratto all'uso comune per tutto il periodo utile all'usucapione e quindi deve dimostrare di avere tenuto una condotta diretta a rivelare in modo inequivoco che si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, costituito da atti univoci rivolti contro i compossessori, e tale da rendere riconoscibile a questi ultimi l'intenzione di non possedere più come semplice compossessore;
- › non basta quindi la prova del mero non uso da parte degli altri condomini, dal momento che il diritto in comproprietà è imprescrittibile.

La vicenda che ha portato alla sentenza della Suprema Corte riguarda una situazione piuttosto frequente negli edifici in regime di condominio e si riferisce alla chiusura - eseguita da un condomino, nel corso di una ristrutturazione di alcuni suoi immobili, mediante opere murarie e una porta a battenti in ferro - di un porticato comune a tutti i condomini, oltre all'impossessamento di un forno e alla demolizione di un pozzo comune e di alcuni lavatoi; mentre gli altri condomini in giudizio avevano chiesto la demolizione delle opere illegittime e il ripristino dei luoghi, il condomino convenuto aveva replicato di essere proprietario dei beni e di averli comunque acquisiti per usucapione.

Il Tribunale aveva poi accolto la domanda di ripristino con sentenza confermata dalla Corte di Appello, la quale aveva rilevato che non era stata dimostrata la proprietà dell'area in contestazione in capo al convenuto, né in virtù di un titolo, né per effetto di usucapione.

Nel successivo giudizio di cassazione, la Suprema Corte riguardo alla possibilità, per un condomino, di usucapire l'intera pro-

prietà di un bene condominiale ha ricordato la sua precedente giurisprudenza secondo cui:

- a. in tema di condominio, un condomino può usucapire la quota degli altri condomini senza che sia necessaria una vera e propria interversione del possesso, con la precisazione che però non è sufficiente che gli altri condomini si siano astenuti dall'uso del bene comune, ma occorre allegare e dimostrare di avere goduto del bene attraverso un proprio possesso esclusivo in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare una inequivoca volontà di possedere non più in qualità di condomino, ma in qualità di proprietario esclusivo, senza che inoltre vi sia stata alcuna opposizione da parte degli altri eventi di diritto per tutto il tempo utile ad usucapire (come già affermato da Cass., sent. 23 luglio 2010, n. 17322);
- b. il condomino che deduce di avere usucapito la cosa comune deve provare di averla sottratta all'uso comune per il periodo utile all'usucapione; e ciò significa che deve dimostrare di avere tenuto una condotta diretta a rivelare in modo inequivoco che si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, costituito da atti univoci diretti nei confronti dei compossessori, e tale da manifestare loro la volontà di non possedere più come semplice compossessore, in quanto non basta la sola prova del non uso da parte degli altri condomini, a causa dell'imprescrittibilità del diritto in comproprietà (come già affermato da Cass., sent. 2 marzo 1998, n. 2261).

Va ricordato che costituisce principio generale quello secondo cui in tema di condominio di edifici, il condomino che pretenda l'appartenenza esclusiva di un bene indicato nell'art. 1117 cod. civ., deve fornire la prova

della sua asserita proprietà esclusiva derivante da titolo contrario consistente in un negozio o nell'usucapione (Cass., sent. 9 novembre 1998, n. 11268).

### **L'acquisto per usucapione da parte del condominio**

Il secondo caso relativo all'usucapione riguarda l'acquisto da parte dell'intero condominio di un bene appartenente a terzi.

Infatti il condominio, in quanto ente di gestione può acquistare - sia pure attraverso il possesso esercitato dai condomini - per usucapione la proprietà di beni immobili destinati a rientrare nel novero di quelli comuni previsti dall'art. 1117 cod. civ., ancorché in origine ne sia stata riservata la proprietà a terzi (Trib. Napoli, 14 febbraio 2005).

Una applicazione di questo principio si ritrova riguardo al **sottotetto**, in relazione al quale si afferma che esso, sia quando assolve soltanto ad una funzione isolante, a protezione dell'ultimo piano di cui costituisce pertinenza (e, quindi, parte integrante dello stesso), sia qualora adempia anche ad altre funzioni oppure abbia dimensioni e caratteristiche tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (la cui appartenenza va determinata solo in base ad un titolo), si può considerare di proprietà comune se, per caratteristiche strutturali e funzionali, risulti, seppure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, dato che non è sufficiente che i condomini ne usufruiscano in concreto per i più svariati usi, in quanto ciò può comportare unicamente l'acquisizione del sottotetto al condominio per usucapione (Cass., sent. 5 aprile 1982, n. 2090).

È stato peraltro precisato che, dal momento che per configurarsi l'atto emulativo previsto dall'art. 833 cod. civ. è necessario

che l'atto di esercizio del diritto sia privo di utilità per chi lo compie ed abbia lo scopo di nuocere o recare molestia ad altri, non rientra in tale categoria la delibera del condominio che, nel disporre il ripristino della **recinzione della terrazza a livello attraverso l'installazione di una rete divisoria** fra la parte di proprietà esclusiva del condomino e quella di proprietà comune, abbia la finalità di impedirne l'usucapione e di delimitare il confine, garantendo a tutti i condomini l'accesso alla parte comune (Cass., sent. 27 giugno 2005, n. 13732).

### **L'usucapione di posti auto o parcheggi in zone condominiali**

Alcune decisioni si riferiscono, sotto aspetti diversi, alla medesima problematica dell'usucapione riferita a posti auto o parcheggi in zone condominiali.

È stato deciso che costituisce innovazione, vietata ai sensi dell'art. 1120, comma 2, cod. civ., e, quindi, affetta da nullità, l'**assegnazione** nominativa da parte del condominio a favore di singoli condomini **di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della seconda autovettura**, in quanto tale delibera, da un lato, sottrae utilizzazione del bene comune a coloro che non posseggono la seconda autovettura e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune come proprietario, della relativa proprietà per effetto dell'usucapione, dato che non è necessaria l'interversione del possesso da parte del compossessore al quale basta esercitare, attraverso l'occupazione della relativa area, un possesso esclusivo, impedendo così agli altri condomini di utilizzarla nello stesso modo (Cass., sent. 22 gennaio 2004, n. 1004).

Con riferimento invece al **parcheggio in un area di proprietà di soggetti estranei al condominio**, è stato deciso che, ai fini

dell'acquisto per usucapione di un diritto di servitù, l'elemento oggettivo del possesso protratto per l'arco temporale richiesto dalla legge viene integrato dalla semplice utilizzazione di fatto, da parte del proprietario di un fondo, di un contiguo immobile altrui, a vantaggio del proprio, senza che assuma rilievo ostativo la circostanza che la medesima attività venga svolta anche da terzi estranei, tranne che questa dia luogo ad una interruzione naturale del possesso, impedendone l'esercizio; e in applicazione di questo principio è stata confermata la decisione di merito, che aveva accolto la domanda dei condomini di un edificio di essere dichiarati titolari di un diritto di servitù, acquistato per effetto di usucapione, avente quale contenuto la facoltà di parcheggiare i propri autoveicoli in un adiacente terreno di proprietà di un altro soggetto, utilizzato "abusivamente" e per lo stesso scopo anche da terzi estranei al condominio, che, peraltro, aveva sempre cercato di impedire tale utilizzazione da parte di costoro transennando l'area in questione in modo sempre più efficace (Cass., sent. 26 giugno 2001, n. 8737).

Va ricordato che nel caso in cui la domanda sia diretta all'accertamento della proprietà comune di un bene quale una **autorimessa condominiale** e alcuni condomini eccepiscano in via riconvenzionale di essere proprietari esclusivi in base ai titoli ovvero per intervenuta usucapione, si configura una ipotesi di litisconsorzio necessario e il contraddittorio deve essere integrato nei confronti di tutti i comproprietari dello stabile, essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile, con la conseguenza che la sentenza, implicando un accertamento in ordine a titoli di proprietà in conflitto tra loro, non può conseguire un risultato utile se non viene pronunciata nei confronti di tutti i partecipanti

al condominio (Cass., sent. 21 agosto 1996, n. 7705).

Lo stesso principio è stato affermato in relazione anche a **posti auto condominiali** (Cass., sent. 25 giugno 2001, n. 8666).

### **Usucapione e presunzione di comproprietà**

Va sempre tenuto presente che, per effetto del disposto dell'art. 1108, comma 3, cod. civ. (applicabile anche al condominio di edifici per il rinvio contenuto nell'art. 1139 alle norme sulla comunione), **la costituzione di una servitù sulle parti comuni** dell'edificio richiede il **consenso unanime** di tutti i condomini e che pertanto, in mancanza di esso, non è valida la deliberazione adottata a maggioranza dall'assemblea dei condomini, che abbia approvato i lavori eseguiti, su autorizzazione dell'amministratore, da una società telefonica di posa di un cavo sull'edificio condominiale, in modo da creare una situazione di fatto corrispondente ad una servitù di passaggio di conduttura di cavo telefonico, suscettibile di far maturare con il tempo l'usucapione di tale diritto (Cass., sent. 30 marzo 1993, n. 3865).

Il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei comproprietari, in ragione della **peculiare ubicazione del bene e delle possibilità di accesso ad esso**, non è comunque, di per sé, idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso idoneo per usucapire, dato che è invece comunque necessaria, a fini dell'usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla cosa da parte dell'interessato attraverso un'attività in modo chiaro contrastante ed in modo inoppugnabile incompatibile con il possesso altrui, perché l'onere della relativa prova grava su colui che invoca l'avvenuta usucapione del bene (Cass., sent. 20 settembre 2007, n. 19478 e ord. 2 marzo 2017, n. 5335).

Per lo stesso motivo in tema di possesso, il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei compossessori non è, di per sé, idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso idoneo all'usucapione, che non si può ravvisare laddove la relazione di fatto con il bene sia la conseguenza di un atteggiamento di **mera tolleranza** da parte dell'altro compossessore (Cass., sent. 18 marzo 2015, n. 5412).

Va inoltre considerato che l'azione del condomino a **tutela del decoro architettonico** dell'edificio in condominio, estrinsecazione di facoltà insita nel diritto di proprietà, è imprescrittibile, ma che l'imprescrittibilità può essere superata dalla prova dell'avvenuta usucapione del diritto a mantenere la situazione lesiva; e in applicazione di questo principio è stata confermata la pronuncia di merito con la quale era stata accolta la domanda riconvenzionale di un condomino di riduzione in pristino del sottostante terrazzo a livello trasformato in veranda (Cass., sent. 7 giugno 2000, n. 7727).

Con riguardo invece alla presunzione di comunione disciplinata dall'art. 1117 cod. civ. trova applicazione il principio secondo cui la presunzione postula la destinazione delle cose elencate in tale norma al godimento o al servizio del condominio e viene meno invece qualora si tratti di un bene dotato di propria autonomia ed indipendenza e pertanto non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale; e quindi la presunzione è superabile mediante il titolo contrario, che può essere costituito: a) dal titolo convenzionale che, alla nascita del condominio, include in modo espresso o implicito un determinato bene nell'ambito della proprietà esclusiva di uno dei condomini; oppure b) dall'ipotesi in cui, all'atto del frazionamento dell'edificio, un dato bene - seppure ricompreso fra quelli

elencati nell'art. 1117 cod. civ. - abbia una sua specifica destinazione al servizio di un appartamento in proprietà esclusiva oppure sia stato posseduto in via esclusiva da uno dei condomini (o da terzi), per il tempo necessario al compimento dell'usucapione (Cass., sent. 8 agosto 1986, n. 4987).

In caso di **frazionamento** della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento dall'originario unico proprietario ad altro soggetto di un'unità immobiliare, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale di comunione indivisa di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano, nella fase costitutiva del condominio potenzialmente (anche se non effettivamente) destinate all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., per soddisfare quindi esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, ma la presunzione può essere superata qualora risulti una chiara ed univoca volontà delle parti di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di taluno di quei beni oppure quando una tale proprietà esclusiva risulti successivamente acquisita da quello stesso condomino per usucapione, senza che in proposito si possa configurare la prescrizione del diritto di comunione su quel bene comune oppure una sua disposizione per atti arbitrari del singolo condomino in danno dell'altro (Cass., sent. 16 marzo 1984, n. 1806).

La **separazione di edifici condominiali**, deliberata nel presupposto di una autonomia strutturale delle parti del complesso edilizio costituente oggetto di un originario condominio unico, senza essere accompagnata da comportamenti che incidono sul possesso, non toglie rilievo, anche agli effetti dell'usucapione, al preesistente possesso delle cose comuni esercitato da un condomino mediante l'unificazione di più appartamenti contigui che, a seguito della se-

parazione, vengono ad essere ricompresi in edifici condominiali distinti (Cass., sent. 7 agosto 1982, n. 4439).

In un caso relativo ad **una porzione di edificio condominiale pattiziamente destinata all'uso comune, ma in concreto incorporata nell'appartamento di un condomino**, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva accolto l'eccezione di usucapione della porzione in questione, sollevata dal condomino interessato per resistere alla domanda con cui gli altri condomini ne invocavano la condanna all'esecuzione della predetta pattuizione, rilevando che nel condominio di edifici, al rapporto di proprietà condominiale sulle parti comuni disciplinate dall'art. 1117 cod. civ. - quali si devono considerare tanto quelle aventi attitudine oggettiva al servizio o al godimento collettivo, quanto quelle definite tali nel titolo - si può sostituire in base ad uno specifico titolo, qualora la natura della cosa lo consenta, un rapporto di proprietà esclusiva o pertinenziale con una parte di immobile appartenente al singolo

condomino (Cass., sent. 29 marzo 1982, n. 1947).

La presunzione di condominio stabilita dall'art. 1117 cod. civ. riguardo alle parti dell'edificio necessarie all'uso comune, richiede una obiettiva destinazione di esse all'uso ed al godimento comune, caratterizzato da un rapporto di accessorietà che presupponga una connessione strutturale e funzionale, e, per superare la presunzione di comunione, non basta che il contrario risulti da un atto di compravendita successivo alla costituzione del condominio, in quanto, in tal caso, il titolo non è opponibile agli altri condomini, rispetto ai quali esso è estraneo; inoltre l'usucapione decennale presuppone, fra l'altro, il possesso in buona fede e l'inesistenza di un titolo idoneo, in astratto, a trasferire un diritto reale immobiliare e in particolare **il titolo deve essere trascritto** affinché i terzi siano posti in grado di conoscere la possibilità di acquisto per usucapione abbreviata mediante il possesso di buona fede dell'acquirente dal non proprietario (App. Roma, 28 gennaio 1972).