

USUCAPIONE DELLE SERVITU' IN CONDOMINIO

Indice degli argomenti

- 1. Le servitù condominiali.**
- 2. Come usucapire un parcheggio, un terrazzo, un'area del cortile, un ripostiglio, un sottoscala o qualsiasi altra area del condominio le cui quote sono di tutti i condomini.**
- 3. Giurisprudenza: casi di usucapione di beni comuni condominiali**

1. Le servitù condominiali.

È opportuno, prima di analizzare l'usucapione delle servitù in condominio, spiegare le servitù condominiali sulla proprietà privata.

Le servitù condominiali sulla proprietà privata sono un aspetto fondamentale del diritto civile che regola i rapporti tra i condomini all'interno di un edificio. Queste servitù sono previste dal codice civile italiano e disciplinate dagli articoli 1102 e seguenti.

Le servitù condominiali sulla proprietà privata sono dei diritti reali di godimento che permettono a un condomino di utilizzare parti comuni dell'edificio o di limitare l'utilizzo di parti comuni da parte degli altri condomini. Queste servitù possono riguardare ad esempio l'uso di un cortile, di un giardino, di una terrazza o di un parcheggio.

Secondo il codice civile, le servitù condominiali possono essere costituite in diversi modi. La costituzione può avvenire per atto tra vivi, ossia tramite un accordo tra i condomini, oppure per testamento. Inoltre, le servitù possono essere costituite anche per usucapione, ossia quando un condomino utilizza una parte comune dell'edificio in modo esclusivo per un periodo di tempo sufficientemente lungo.

Le servitù condominiali sulla proprietà privata possono essere anche di diversa natura. Esistono infatti servitù di passaggio, che permettono a un condomino di attraversare la proprietà di un altro condomino per raggiungere la propria abitazione. Queste servitù sono regolate dall'articolo 1107 del codice civile.

Inoltre, esistono servitù di vista, che permettono a un condomino di avere una finestra o un balcone che si affaccia sulla proprietà di un altro condomino. Queste servitù sono regolate dall'articolo 1108 del codice civile.

Le servitù condominiali sulla proprietà privata possono essere anche di natura negativa. Queste servitù prevedono che un condomino non possa fare determinate cose all'interno della propria abitazione, al fine di non arrecare disturbo agli altri condomini. Ad esempio, un condomino potrebbe essere obbligato a non installare impianti rumorosi o a non effettuare lavori che possano danneggiare la struttura dell'edificio.

È importante sottolineare che le servitù condominiali sulla proprietà privata devono essere previste dal regolamento condominiale o da un atto notarile. In mancanza di tali previsioni, le servitù non possono essere costituite.

Inoltre, le servitù condominiali sulla proprietà privata possono essere modificate o estinte solo con il consenso di tutti i condomini interessati. È quindi necessario che vi sia un accordo unanime tra i condomini per apportare modifiche alle servitù esistenti o per eliminarle.

In conclusione, le servitù condominiali sulla proprietà privata sono un aspetto fondamentale del diritto civile che regola i rapporti tra i condomini all'interno di un edificio. Queste servitù sono previste dal codice civile italiano e disciplinate dagli articoli 1102 e seguenti. Le servitù possono riguardare l'uso di parti comuni dell'edificio o limitare l'utilizzo di parti comuni da parte degli altri condomini. La costituzione delle servitù può avvenire per atto tra vivi, per testamento o per usucapione. Esistono diverse tipologie di servitù, come ad esempio le servitù di passaggio e le servitù di vista. È importante che le servitù siano previste dal regolamento condominiale o da un atto notarile e che le modifiche o l'estinzione delle servitù avvengano con il consenso di tutti i condomini interessati.

2. Come usucapire un parcheggio, un terrazzo, un'area del cortile, un ripostiglio, un sottoscala o qualsiasi altra area del condominio le cui quote sono di tutti i condomini.

Con l'usucapione, una persona che ha utilizzato per 20 anni un immobile altrui e si è comportato apertamente come se fosse l'esclusivo proprietario può rivolgersi al giudice affinché gli trasferisca la proprietà. L'esempio tipico è quello del coltivatore che si appropria del terreno del vicino: lo recinta, lo coltiva e ne trae frutti come se fossero propri, pur nella consapevolezza o nell'indifferenza del legittimo titolare. Nel frattempo, il proprietario si deve disinteressare di rivendicare il bene per tutto l'arco del ventennio e non deve pertanto notificare alcun atto giudiziario per ottenerne la restituzione e per rivendicare l'usucapione, l'impossessamento deve essere avvenuto in modo pacifico, senza violenza o comportamenti clandestini.

Con l'usucapione, quindi, si riconosce la proprietà di un bene a chi ne fa effettivo uso, per evitare che terreni, case e altri immobili siano abbandonati senza fornire alcuna utilità.

In questo senso si possono usucapire anche le parti comuni dell'edificio condominiale: una veranda, un sottotetto, un ripostiglio, uno scantinato, un sottoscala, un lastrico solare, una terrazza, un pezzo di parcheggio o del giardino, un garage, una parte del pianerottolo che viene recintata, ecc.

Naturalmente l'usucapione può avere ad oggetto innanzitutto la proprietà di un singolo condomino: si pensi a un condomino che, abbandonando l'appartamento e consegnando le chiavi al vicino, se ne disinteressa per 20 anni, lasciando che l'altro lo utilizzi come se fosse proprio, apportandovi anche modifiche.

Ma, l'usucapione può avere ad oggetto anche le cosiddette "parti comuni" dell'edificio, quelle cioè che appartengono a tutti i condomini pro quota.

I beni comuni condominiali, come definiti dall'art. 1117 cod. civ., comprendono tutte quelle parti dell'edificio che, per loro natura intrinseca o per esplicita previsione contrattuale, sono destinate all'uso e al godimento collettivo da parte di tutti i condomini. Tra i principali esempi di beni comuni rientrano i cortili, i tetti, le scale, i locali adibiti a portineria e le aree destinate a parcheggio. Questi beni, essenziali per la funzionalità dell'intero complesso condominiale, sono caratterizzati da un elemento fondamentale: la loro indivisibilità e la conseguente destinazione all'uso comune, che li rende soggetti a una disciplina giuridica specifica.

Questo regime di comproprietà implica che ogni condomino ha il diritto di utilizzare i beni comuni in conformità alla loro destinazione d'uso, ma senza pregiudicare il pari diritto degli altri condomini.

A differenza dell'usucapione normale, qui non basta utilizzare un bene come proprio, ma è necessario nello stesso tempo interdire l'uso dello stesso a tutti i vicini di casa. Ad esempio, recintando lo spazio del parcheggio, mettendo un lucchetto alla porta che dà sul terrazzo o cambiando la serratura delle chiavi del sottoscala o dello sgabuzzino. Come citato dalla sentenza della Cassazione n. 20039/2016: è vero che un condomino può usucapire la quota degli altri, ma non è sufficiente che gli altri condomini si siano astenuti dall'uso del bene comune; occorre altresì provare di aver sottratto tale area all'uso comune per 20 anni. L'esempio del posto auto è certamente il più calzante: se un condomino è solito lasciare la propria macchina sempre nello stesso angolo non ne può diventare proprietario per usucapione se non ha mai delimitato lo spazio impedendo agli altri condomini di accedervi. Il fatto che il parcheggio sia rimasto potenzialmente utilizzabile dagli altri, anche se concretamente mai occupato, non consente di parlare di usucapione.

Insomma, per rivendicare l'usucapione in condominio bisogna dimostrare una condotta rivolta contro i compossessori (i vicini di casa) tale da impedire a questi ultimi di fare uso dello stesso spazio. Non basta la semplice "astensione" passiva degli altri.

Un altro esempio potrebbe essere quello di chi, volendo appropriarsi della terrazza, cambi la serratura e non consegna il duplicato della chiave all'amministratore o agli altri condomini. Stesso discorso per il sottoscala.

3. Giurisprudenza: casi di usucapione di beni comuni condominiali

La giurisprudenza ha affrontato numerosi casi riguardanti l'usucapione di beni comuni condominiali, fornendo una serie di linee guida e chiarimenti su come e quando questo istituto può trovare applicazione.

3.1 Casi di usucapione di aree condominiali

Un caso emblematico è quello riguardante l'usucapione di porzioni di cortile condominiale. Se un condomino recinta una parte del cortile e la utilizza esclusivamente per un lungo periodo, impedendo agli altri condomini di accedervi, potrebbe configurarsi l'usucapione, a patto che tale comportamento sia stato tollerato dagli altri condomini senza contestazioni formali.

3.2 Uso esclusivo di tetti e soffitte

Un altro esempio riguarda l'uso esclusivo di una soffitta o di un sottotetto comune. La Corte di Cassazione ha riconosciuto la possibilità di usucapione in questi casi, qualora il possesso sia stato esercitato in modo esclusivo, continuo e pacifico per il periodo previsto dalla legge, e gli altri condomini non abbiano esercitato il loro diritto di godimento comune.

3.3 Modifica della destinazione d'uso

Un'area particolarmente dibattuta riguarda i mutamenti nella destinazione d'uso di un bene comune. Se un bene comune cambia destinazione e questo cambiamento viene accettato tacitamente dagli altri condomini per un periodo prolungato, potrebbe nascere la possibilità di usucapione. Ad esempio, un locale originariamente destinato a lavanderia condominiale potrebbe essere trasformato in un magazzino privato da un singolo condomino, se questo uso esclusivo viene tollerato dagli altri.

Affinché si verifichi l'usucapione è sufficiente un comportamento, posto alla luce del sole, anche in malafede, tale da evidenziare l'esercizio di un potere attribuito dalla legge solo al proprietario e non ad altri (ad esempio, il cambio di destinazione d'uso di un immobile, la sostituzione del lucchetto e delle chiavi di un appartamento, l'abbattimento della vegetazione su un terreno, ecc.), nel caso dell'usucapione in condominio l'interessato deve invece dimostrare che gli altri comproprietari sono impossibilitati ad avere rapporti concreti con il bene in contestazione.

Tanto per fare un esempio, scatta l'usucapione in condominio di un'area adibita a posto auto non quando un condomino lascia la propria macchina sempre nello stesso posto, ma quando la recinta, impedendo agli altri condomini di fare lo stesso; scatta l'usucapione della terrazza condominiale non quando solo uno dei condomini la utilizza sempre, ad esempio stendendo la biancheria e creando un vero e proprio giardino personale, ma solo se mette un lucchetto alla porta, cambia le chiavi della serratura e impedisce a tutti gli altri condomini di accedere all'area. Tale situazione deve essere a tutti nota e non deve generare opposizioni da parte di altri.

Secondo la Cassazione, affinché si verifichi l'usucapione in condominio in favore di uno dei condomini, non è sufficiente che gli altri proprietari di appartamenti si siano astenuti dall'uso del bene comune o abbiano tollerato o concesso che uno dei partecipanti alla comunione ne abbia fatto un uso esclusivo; al contrario è necessaria la sussistenza di una condotta, da parte dell'interessato, che realizzi l'impossibilità assoluta per gli altri condomini di proseguire un rapporto materiale con il bene e, inoltre, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva. Pertanto, i 20 anni per il decorso dell'usucapione non possono cominciare a decorrere se agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formali, la volontà di possedere in via esclusiva l'area comune ». (Cass., sent. n. 11903 del 09.06.2015; n. 17322 del 23.07.2010; n. 19478/2007; n. 12775/2008; n. 17512/2016).

In altri termini, la volontà di possedere il bene comune deve essere nota, anche se non formalmente, agli altri comproprietari, i quali inequivocabilmente devono risultare esclusi da qualsiasi tipo di legame con il bene. Non è sufficiente la tolleranza o il consenso all'utilizzo esclusivo del bene comune da parte degli altri compartecipanti.