

L'usucapione di beni condominiali

4 Ottobre 2024

L'occupazione di un locale comune mediante chiusura a chiave e possesso esclusivo delle chiavi, con impedimento materiale all'accesso degli altri condomini, può configurare possesso esclusivo idoneo all'usucapione, indipendentemente dal mantenimento di servitù condominiali.

L'ordinanza n. 26024 la 2ª sezione della Corte di cassazione il 4 ottobre 2024 ha analizzato il caso di un condomino che aveva rivendicato la proprietà esclusiva di un bene comune, sostenendo di averlo usucapito. La Corte di cassazione, nell'esaminare il caso, ha ribadito alcuni principi fondamentali in materia di usucapione e possesso:

- possesso esclusivo – per dimostrare di aver usucapito un bene comune, il condomino deve provare di averne esercitato un possesso esclusivo, incompatibile con la situazione di compossesso degli altri condomini. Questo significa compiere atti che dimostrino chiaramente la volontà di possedere il bene come proprio, come ad esempio chiuderlo a chiave, escludere gli altri dal suo utilizzo e utilizzarlo in modo esclusivo;
- animus domini – non è necessario che il possessore abbia la consapevolezza di essere proprietario. Basta che egli dimostri di aver esercitato un potere di fatto sulla cosa come se fosse il proprietario;
- atti di interversione – non sono necessari atti formali di interversione del possesso, ma comportamenti continui e univoci che dimostrino chiaramente l'intenzione di possedere in modo esclusivo;
- usucapione di beni gravati da servitù – è possibile usucapire un bene anche se esso è gravato da servitù,

come nel caso di condotte che attraversano l'unità immobiliare.

La Corte ha censurato la decisione della Corte d'Appello, che aveva sottovalutato l'importanza del fatto che i ricorrenti avevano chiuso a chiave il locale in questione, impedendo l'accesso agli altri condomini. Questo comportamento, secondo la Cassazione, era un chiaro indice di un possesso esclusivo incompatibile con il compossesso.

In conclusione, la Cassazione conferma il principio secondo cui un condomino può usucapire un bene comune, a condizione che dimostri di averne esercitato un possesso esclusivo, protrattosi per oltre un ventennio e incompatibile con la situazione di compossesso.

In sintesi: l'ordinanza chiarisce che per usucapire un bene comune, un condomino deve dimostrare di averlo "usurpato" in modo chiaro e prolungato nel tempo, escludendo gli altri condomini dal suo utilizzo.