

29 maggio 2020 15:25

Il condominio. Usucapione del lastrico solare, quando è possibile?

di [Laura Cecchini](#)



Il lastrico solare è costante oggetto di vertenze condominiali, con specifico riferimento ai lavori di manutenzione e riparto delle spese e, anche, per richieste risarcitorie afferenti al verificarsi di infiltrazioni.

Nella ordinanza in esame, emanata dalla Corte di Cassazione (Sez. 2, n. 9380/2020), il focus della lite attiene, invece, ai presupposti e requisiti al fine di veder riconosciuto l'acquisto per usucapione da parte di un condomino.

Iter giudiziale

La causa trae origine dalla domanda giudiziale promossa dai proprietari di un immobile innanzi al Tribunale per veder accertata la proprietà esclusiva dei lastrici solari posti a copertura di alcuni fabbricati situati nel compendio immobiliare de quo.

A sostegno della pretesa avanzata, gli attori rappresentano aver acquistato i lastrici solari per successione mortis causa e, in ogni caso, per possesso continuato atto ad usucapirli.

Parte convenuta si è costituita in giudizio contestando la richiesta formulata e rilevando di aver acquistato la proprietà esclusiva dei lastrici solari con atto di compravendita intervenuto appena sette anni prima, all'uopo illustrando che il suo dante causa aveva acquisito tale titolo dagli originari unici proprietari dell'edificio.

Il Tribunale accoglieva la domanda di usucapione e, del medesimo avviso, la Corte d'Appello, confermava tale decisione, assumendo che sussisteva prova dell'acquisto a titolo originario ritenendo esclusa la proprietà per titoli. Ravvisando una erronea e falsa applicazione delle disposizioni di legge in materia, la vertenza veniva portata alla attenzione dei Giudici di Piazza Cavour, i quali hanno accolto il ricorso sulla base del primo motivo, ritenuto assorbente rispetto agli altri dedotti.

Il lastrico solare

Nella fattispecie in esame, la disamina della Corte si sofferma e si esaurisce sul primo motivo di impugnazione relativo alla denuncia di violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1140, 1158 e 2697 Cod. Civ.

In proposito, previa esclusione della titolarità dei lastrici solari dagli atti di acquisto prodotti nel giudizio, l'indagine degli Ermellini si incentra sulla espressa qualificazione del lastrico solare quale bene comune, indicato espressamente nella elencazione di cui all'art. 1117, comma I, n.1 Cod. Civ.

Ebbene, sotto tale profilo, non possiamo ignorare che la presunzione di condominialità del lastrico solare sia strettamente correlata e connessa alla funzione che esso svolge, quale copertura dell'edificio.

In particolare, richiamando l'indirizzo costante e consolidato sul tema (Cass. Civ. 20287/2017), la Corte ricorda che i lastrici solari sono parti essenziali del fabbricato sia per la loro struttura che destinazione, ovvero quale tetto a protezione dei piani sottostanti.

«Pertanto, ove non si dimostri, come nel caso, un titolo contrario, opera la presunzione di condominialità.

A conferma dell'assunto citato, si riporta la massima estratta dalla sentenza della Corte di Cassazione n.22339/2019 dall'art. 1117 cod. civ., ove non risulti in contrario, in modo chiaro ed univoco, dal titolo».

Ripartizione spese

Parimenti, in perfetta aderenza al principio di presunzione sopra richiamato, non possiamo dimenticare che sul punto in discussione, per Giurisprudenza inalterata e conforme, per quanto concerne il regime di ripartizione delle spese del lastrico solare, previsto ex art. 1126 Cod. Civ., è assimilato l'uso esclusivo alla ipotesi di proprietà esclusiva.

Invero, a prescindere dalla attribuzione del godimento del lastrico solare in favore solo di alcuni soggetti, non viene meno la sua funzione di assicurare la copertura del palazzo per cui, salva diversa previsione nel regolamento condominiale, i criteri di ripartizione delle spese e costi per la sua manutenzione, nella citata norma, coinvolgono tutti i condomini.

Prova per l'usucapione

Posto quanto sopra rammentato, il ragionamento logico-giuridico approntato dalla Corte affronta, in primis, la tematica inerente l'intervenuto riconoscimento della possibilità di usucapire il lastrico solare, ricordando anche il diverso orientamento, contrario, ormai superato.

Partendo da tale arresto, occorre, però, considerare che l'utilità che assolve il lastrico solare, quale copertura, non costituisce una attitudine connessa al diritto di proprietà, ovvero facoltà il cui esercizio si traduce in una azione del proprietario o del possessore sufficiente ad alterare la presunzione di condominialità, in quanto rappresenta una utilitas che si ricava dal bene in sé, in ragione della sua funzione.

Invero, la prova di intervenuto usucapione di un bene comune non si raggiunge e risolve mediante la testimonianza del non uso altrui, ma è necessario dimostrare la sussistenza di un contegno rivolto inequivocabilmente a mutare di fatto il titolo del possesso, stante la imprescrittibilità del diritto in comproprietà.

Che cosa si intende?

In sostanza, la condotta che deve essere stata tenuta, per il tempo intercorrente al maturare del diritto ad usucapire un bene, deve essere costituita da atti posti in essere contro i compossessori ed univocamente rivolti a manifestare di non possedere più a tale titolo (quale compossessore appunto).

In conclusione, il condomino che propone una domanda di usucapione su una parte e/o bene comune dovrà allegare di averla utilizzata mediante un proprio possesso esclusivo in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui di tal guisa da far risaltare indubitabile volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", senza opposizione alcuna, per il tempo utile ad usucapire (Cass. Civ. n. 20039/2016; Cass. 23 luglio 2010 n. 17322).

(articolo pubblicato su Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)