

11 aprile 2023 15:29

Il Condominio, Permuta di parte comune con proprietà privata

di [Laura Cecchini](#)



In materia di condominio, anche le delibere, debitamente e regolarmente adottate in sede di assemblea, che appaiono, dunque, chiare e lineari nel loro oggetto e contenuto, non esimono gli interessati dal ricorso alla Autorità Giudiziaria per vedere accertati e riconosciuti i propri diritti.

Un caso esemplificativo è stato portato avanti al Tribunale di Roma ([sentenza n. 7129/2022](#)) il quale ha compiuto una attenta e scrupolosa disamina degli atti e documenti prodotti, nonché una ampia istruttoria supportata dall'esperimento di una consulenza tecnica d'ufficio e prova per testi, prima di emettere la propria decisione.

Nella sentenza in commento, il Giudice ha ritenuto opportuno procedere con una indagine dello stato dei luoghi al fine di poter ricostruire rettamente la situazione rappresentata e poter assumere un giusto convincimento sulle circostanze esposte dalle parti, senza trascurare la portata e gli effetti delle intese contenute nella delibera assembleare, risalente al 1968, ed inerenti l'assenso del condominio alla modifica della collocazione della cabina idrica da locali comuni ad altro di proprietà privata con impegno a procedere alla permuta tra le due unità immobiliari.

In proposito, occorre rilevare come tale trasferimento trovasse giustificazione nella accolta richiesta di unire il locale comune, già adibito a cabina idrica, alla proprietà esclusiva di un condomino che, da parte sua, avrebbe trasferito in favore del condominio altra unità ove ubicarla.

Delibera di autorizzazione alla permuta di parte comune con proprietà privata, mancata stipula del contratto, acquisto e usucapione. La vicenda

Una condomina ha promosso domanda giudiziale per accertare il diritto di proprietà per intervenuta usucapione di un bene comune, che ospitava la cabina idrica, in ragione di una delibera adottata dai condomini dell'epoca e dalla sua dante causa, in esecuzione della quale sarebbe dovuta intervenire una permuta tra una proprietà di quest'ultima e quella condominiale.

L'attrice ha riferito come detto contratto non sia mai stato stipulato per cui si è vista costretta ad adire il Tribunale per veder riconosciuto l'acquisto per usucapione, ritenuto e considerato, anche ed il particolare, che nel frattempo vi era stata, comunque, una modifica sostanziale dello stato dei luoghi, essendo stato accorpato il locale ex cabina idrica alla di lei abitazione.

I convenuti si sono costituiti in giudizio contestando, tra più censure, la pretesa formulata all'uopo negando la sussistenza dell'*animus domini* da parte della attrice, qualificando la sua condotta quale possesso di mero fatto, in

ogni caso svolgendo domanda riconvenzionale di avvenuta usucapione sul locale intestato alla medesima ed oggetto dell'accordo di permuta.

Il giudizio si è svolto con una articolata istruttoria, comprensiva di prove documentali, testimoniali e CTU all'esito delle quali, per i motivi in appresso illustrati, il Tribunale ha accolto la domanda di acquisto della proprietà per intervenuta usucapione da entrambe le parti.

Animo domini e acquisto per usucapione

Prima di entrare nel merito della fattispecie de qua sotto un profilo strettamente giuridico, è appropriato e dirimente, per un corretto inquadramento della questione, la valutazione degli esiti della consulenza tecnica resa nel procedimento.

Sul punto, è emerso che il locale ove era ubicata la cabina idrica era stato collegato (annesso) alla proprietà della attrice con modifica della sua destinazione d'uso, essendo stato accorpato alla abitazione e ivi realizzato un salotto.

Pertanto, per tale intervento erano state avviate e concluse pratiche edilizie, tra cui una domanda di sanatoria, con esito positivo.

Per quanto sopra, non vi può essere dubbio o esitazione sul possesso del bene accompagnato dal cosiddetto animo domini, sia da parte dell'attrice per il locale annesso al suo immobile che per i condomini relativamente a quello che doveva essergli trasferito.

Tra l'altro, all'indomani della delibera del 1968, in adempimento a quanto ivi concordato, il locale ex cabina idrica era stato oggetto di opere in occasione delle quali si è realizzata la disponibilità esclusiva nel possesso dello stesso in favore della proprietà della attrice, con esclusione di tutti gli altri partecipanti al condominio e, contestualmente, in favore di questi ultimi vi era stata la dislocazione dei cassoni nella proprietà esclusiva della dante causa della attrice.

È lampante come, per l'effetto, il possesso debba ritenersi realizzato al momento del mutamento della destinazione delle due unità immobiliari, in adempimento al comune intento manifestato nella delibera, avvalorata dagli interventi effettuati, che hanno determinato una anticipazione, per così dire, degli effetti della permuta.

In sostanza, risulta provato che la condotta tenuta, prima dalla sua dante causa, poi dalla attrice, per il tempo intercorrente al maturare del diritto ad usucapire un bene, è stata caratterizzata da atti ed attività inequivocabili a manifestare l'animo domini e, certamente, incompatibili con il possesso altrui (accorpamento del locale ex cabina alla abitazione).

Invero, il possesso esclusivo esercitato dall'attrice, e prima dalla sua dante causa, sono manifestamente inconciliabili con la possibilità di godimento altrui, tanto da far risaltare indubitabile la volontà di possedere "uti dominus".

In sostanza, risultano pienamente soddisfatti, nel caso, i requisiti individuati e prescritti dalla normativa di riferimento per veder riconosciuto l'acquisto della proprietà per usucapione, concretizzati in atti tali da palesare l'animo possidendi e la continuità nel possesso senza interruzione.

Alla luce delle risultanze processuali, il Giudicante ha, quindi, ritenuto fondata sia la domanda dell'attrice che quella dei condomini, avanzata in via riconvenzionale, relativamente all'accertamento dell'intervenuta usucapione delle già rispettive proprietà.

(da [Condominioweb.com](http://condominioweb.com)) **CHI PAGA ADUC**

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

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

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