Usucapione di lastrico solare - natura condominiale del bene - presupposti per l'accoglimento della domanda - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 9380 del 21 maggio 2020 a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Commento

FATTO.. A fronte di sentenza della Corte di appello, con la quale era stato confermato l'acquisto per usucapione di alcuni lastrici solari/terrazze di copertura di alcuni fabbricati minori, il soccombente proponeva ricorso per Cassazione sulla base di più motivi dei quali con il primo, ritenuto fondato ed assorbente dei successivi, contestava la sussistenza dei presupposti oggettivi e soggettivi ai fini dell'usucapione stessa.

DECISIONE. Osservavano i giudici di legittimità che la Corte di merito, dopo aver escluso che i lastrici solari oggetto di contestazione non appartenessero per titoli contrattuali a nessuna delle due parti, aveva accolto la domanda di usucapione senza avere accertato, in via preventiva, la natura condominiale o meno dei beni oggetto di causa. Un passaggio fondamentale in conseguenza del dettato dell'art. 1117 cod. civ. che, in via presuntiva, comprende il lastrico solare tra le parti comuni dell'edificio.

Una volta accertato che il lastrico solare è di appartenenza esclusiva è ammissibile che la sua proprietà possa essere acquistata per usucapione, non ostandovi il precedente e superato orientamento giurisprudenziale (Cass. 5 giugno 1968, n. 3544) secondo il quale il lastrico, proprio per la utilità svolta in favore dei sottostanti partecipanti non poteva essere oggetto di usucapione.

Ma se il lastrico solare è di natura condominiale, **“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 cioè deve dimostrare una condotta diretta a rivelare in modo in equivoco che si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, costituita da atti univocamente rivolti contro i compossessori, e tale da rendere riconoscibile a costoro l'intenzione di non possedere più come semplice compossessore, non bastando al riguardo la prova del mero non uso da parte degli altri condomini, stante l'imprescrittibilità del diritto in comproprietà”** (giur. costante. Da ultimo Cass. 19 ottobre 2017, n. 24781).

Il principio espresso dalla Corte di cassazione risponde al dettato dell'art. 2697 cod. civ. in materia di onere della prova. Mentre è orientamento costante della giurisprudenza che l'azione di usucapione promossa da un condomino nei confronti del bene comune ha come contraddittori tutti i condomini e non l'amministratore il quale, pertanto, è privo di **legittimazione passiva**. La domanda, infatti, è

diretta a conseguire la proprietà esclusiva del bene, rispetto alla quale viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico ed inscindibile, sul quale deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale (Cass. 15 marzo 2017, n. 6649).