



Un condomino può impossessarsi di una parte del terrazzo?

Possibile l'usucapione delle parti comuni del palazzo: il condomino può utilizzare il tetto dell'edificio, purché ne garantisca il pari uso. Ma se non lo fa, dopo 20 anni quella parte di immobile diventa sua.

Un condomino può **impossessarsi di una parte del terrazzo** dell'edificio per lasciarci dei propri oggetti? E, se gli altri non dicono nulla e lo lasciano fare per molto tempo, dopo 20 anni il terrazzo diventa suo a seguito di **usucapione**? Sono questi due frequenti quesiti in ambito di rapporti di condominio ed a cui daremo una schematica soluzione nel presente articolo.

Si può utilizzare il terrazzo per lasciarci oggetti propri?

È sicuramente lecito utilizzare le parti comuni dell'edificio come il **tetto**, il **lastrico solare** (ossia il terrazzo comune), le cantine, il giardino, il portico, il parcheggio, le scale. Ed è anche lecito occuparle per lasciarci dei propri oggetti: fioriere, antenne, alberelli di limoni con i relativi vasi, attrezzi per il giardinaggio, biciclette, stenditoi possono essere liberamente conservati in tali posti anche se di **proprietà di tutti i condomini**. Le uniche tre condizioni che detta il codice civile a tale utilizzo delle parti comuni del palazzo sono **[1]**:

- non bisogna **alterare la destinazione dell'immobile** (ad esempio, è vietato adibire a parcheggio un'area destinata invece al verde);
- non si può **impedire agli altri condomini di fare lo stesso uso** della parte comune (ad esempio, è vietato occupare l'intero terrazzo o chiuderlo con un lucchetto, escludendo gli altri condomini dall'uso dello stesso);
- non bisogna violare le eventuali regole fissate dal **regolamento condominiale** per l'uso delle parti comuni.

Rispettando queste due condizioni, il condomino può addirittura apportare modifiche alla parte comune dell'immobile a proprie spese e senza dover chiedere il consenso agli altri proprietari. Tali spese devono ovviamente essere finalizzate a migliorare l'uso del terrazzo. Si pensi a delle fioriere, a un impianto di irrigazione delle piante, a degli ombrelli per riparare dal sole, ecc.

Che succede se l'uso avviene in modo illecito?

Mettiamo ora che un condomino utilizzi il terrazzo violando la seconda delle due condizioni, ossia appropriandosene completamente e, quindi, non solo utilizzandolo come se fosse il proprio, ma **escludendo tutti gli altri dal pari uso**. Si pensi al

caso di chi chiuda il portoncino di accesso con un lucchetto di cui questi soltanto conserva le chiavi o al caso in cui impedisca agli altri proprietari di lasciare oggetti propri perché egli ha ormai occupato tutto lo spazio. In questi casi, se passano 20 anni senza che nessuno dei condomini scatta l'**usucapione** e il condomino che si è indebitamente appropriato del terrazzo (o di qualsiasi altra parte comune dell'edificio) ne diventa automaticamente proprietario. La [giurisprudenza](#) - e da ultimo una recente sentenza della Cassazione **[2]** - è infatti dell'idea che si possano **usucapire le parti comuni dell'edificio**, anche se di proprietà di tutti i condomini. Le condizioni perché scatti l'[usucapione](#) sono:

- il decorso di 20 anni senza che nessuno dei condomini abbia rivendicato la proprietà con un'azione giudiziale o con un altro atto di spoglio;
- l'**esclusione degli altri condomini** dal pari uso del terrazzo.

Insomma, secondo la sentenza in commento, il singolo condomino può usucapire la proprietà del terrazzo dell'edificio - e quindi appropriarsi anche della quota degli altri condomini - a condizione che dimostri di aver goduto di tale parte dell'edificio in modo esclusivo e indisturbato per almeno 20 anni.