



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Usucapione per il fabbricato su corte comune

Autore: Redazione | 14/04/2018



Il mio vicino e attuale proprietario ha avanzato richiesta di usucapione circa l'ampliamento di parte del fabbricato realizzato sulla corte comune che serve le nostre proprietà, affermando che, al momento dell'acquisto (1982) dette irregolarità, erano state già effettuate e di non averne avuto notizia. Può dunque avanzare tale richiesta al tribunale? Questo è compatibile con la domanda di condono di cui alla mia precedente richiesta di consulenza?

Al fine di rispondere al quesito si ritiene necessario distinguere due profili:

1) il profilo amministrativistico, relativo al carattere abusivo o meno del **fabbricato** e dunque all'istanza di **condono**;

2) il profilo civilistico, relativo all'**usucapione** ed ai presupposti per farla valere.

Si tratta, infatti, di due profili distinti e che operano su due piani diversi; posto che, tra l'altro, l'usucapione, per definizione, non presuppone la buona fede nel possesso.

Per quanto riguarda la possibilità di usucapire un fabbricato realizzato su una porzione di **corte comune**, si precisa che la giurisprudenza consolidata evidenzia che *"in tema di comunione e condominio, il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei comproprietari, in ragione della peculiare ubicazione del bene e delle possibilità di accesso ad esso, non è di per sé idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso "ad usucapionem", essendo, per converso, comunque necessaria, a fini dell'usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla "res" da parte dell'interessato, attraverso un'attività apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene"* (Cass. civ. Sez. II, Ordinanza, 02/03/2017, n. 5335; Trib. Trento, 16/05/2017; Cass. civ., Sez. II Ordinanza, 02/03/2017, n. 5335).

Ancora, *"il comproprietario, per poter efficacemente invocare l'acquisto per usucapione della proprietà dell'intero immobile, deve provare di aver esteso il proprio dominio, da un certo momento in poi, anche alle quote a lui non appartenenti, estromettendo gli altri proprietari dal compossesso e comportandosi all'esterno come proprietario esclusivo. A tal fine il comproprietario deve provare di aver goduto del bene comune in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e di aver manifestato l'inequivoca volontà di possederlo in via esclusiva, impedendo agli altri ogni atto di godimento o di gestione"* (Trib. Vicenza, Sez. II, 11/09/2015).

Ciò vuol dire che colui che avanza richiesta di usucapione avrà l'onere di dimostrare non solo l'esistenza degli ordinari presupposti per il consolidamento

dell'usucapione (possesso pacifico, acquistato pubblicamente ed esercitato in modo continuo ed interrotto; nonché decorso del relativo termine), ma anche la "*la manifestazione del dominio esclusivo*".

Rispondendo dunque puntualmente al quesito - e fermo restando che, al fine di poter valutare con adeguata cognizione di causa l'ammissibilità e la fondatezza del giudizio *ex adverso* promosso, sarebbe necessario leggere gli atti processuali e conoscere minuziosamente la vicenda -, la domanda azionata sarà ammissibile, fermo restando l'onere probatorio stringente in capo all'attore.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Ambrogio Dal Bianco***