

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) – Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPAIA - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

Comunione: il comproprietario può usucapire la quota degli altri comunisti, ma deve provare che non possiede "uti condominus"

Nota alla sentenza del [Tribunale di Pisa, del 12-02-2014](#)

Contributo di Elisa GHIZZI

Alcuni dei comproprietari di un immobile in comunione, domandavano di usucapire le quote degli altri comunisti, asserendo di essere pacificamente rimasti nel possesso esclusivo del bene comune per oltre vent'anni, oltre ad avere provveduto autonomamente ai lavori di manutenzione e ristrutturazione straordinaria dell'immobile, nel totale di disinteresse degli altri comproprietari, partecipanti alla comunione.

Il Tribunale di Pisa, conformemente a quanto affermato dall'indirizzo giurisprudenziale prevalente, confermato dalle più recenti sentenze della Suprema Corte, rigettava la domanda

attore, ritenendo che nel caso di specie dovesse ritenersi sfornita di prova la sussistenza di atti univocamente incompatibili con l'altrui possesso, requisito necessario ai fini dell'usucapione del bene comune, unitamente al possesso in termini di esclusività ed alla correlativa astensione dall'uso della cosa comune da parte dei comproprietari.

Il Tribunale di Pisa giunge ad affrontare la tematica relativa all'usucapione di beni in comunione, richiamando opportunamente importanti principi di diritto espressi dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione .

Invero, l'acquisto della proprietà per usucapione dei beni immobili, costituisce un modo di acquisto della proprietà a titolo originario che ha per fondamento una situazione costituita dal mancato esercizio del diritto da parte del proprietario e dal correlativo possesso pacifico e continuato della cosa, da parte di un altro soggetto, avente i caratteri di pienezza ed esclusività.

Per quanto riguarda l'usucapione di beni in comunione da parte dei comproprietari, la Suprema Corte ha affrontato in numerose sentenze di legittimità, la problematica relativa ai presupposti ed ai requisiti necessari per usucapire le restanti quote di un bene indiviso.

Sotto questo profilo, la giurisprudenza può dirsi conforme nel ritenere che il partecipante alla comunione possa usucapire l'altrui quota attraverso l'estensione del possesso medesimo in termini di esclusività. La Suprema Corte ha recentemente chiarito il proprio orientamento, optando per ritenere che al fine dell'usucapione del bene comune, non sia necessaria l'interversione del titolo del possesso, dal momento che il comproprietario possiede " animo proprio" a titolo di comproprietà, ma occorra che tale possesso venga esteso in termini di esclusività. Tale esclusività richiede che il godimento del bene si manifesti secondo modalità incompatibili ed inconciliabili con la possibilità di godimento altrui.

L'esclusività del possesso costituisce un requisito fondamentale, non potendo bastare ai fini dell'acquisto per usucapione, il mancato esercizio della signoria di fatto e l'astensione dall'uso della cosa comune da parte degli altri comproprietari, e deve estrinsecarsi in maniera tale da evidenziare in modo univoco, la volontà di possedere "uti dominus" e non più " uti condominus", che pertanto

risultati inconciliabile con la possibilità godimento da parte dei proprietari delle restanti quote.

Evidenziando, conformemente al consolidato orientamento interpretativo della Suprema Corte, la necessità, ai fini dell'usucapione, di una manifestazione di dominio esclusivo sulla cosa comune attraverso un'attività durevole, palesemente contrastante ed evidentemente incompatibile con il possesso altrui, il Tribunale di Pisa procedeva ad una valutazione concreta delle modalità di godimento del bene immobile da parte degli attori.

Nel caso di specie risultava provato che i questi ultimi e precedentemente i loro I loro genitori danti causa, avevano goduto in forma esclusiva del bene comune per oltre vent'anni ed avevano provveduto in via esclusiva ed autonoma alla ristrutturazione dell'immobile ed al rifacimento dei solai.

Nella sentenza in oggetto, il Tribunale di Pisa, rilevava che l'effettuazione a carico degli attori di lavori di ristrutturazione sull'immobile indiviso, non potesse ritenersi indice univoco dell' "animus rem sibi habendi" e dell' "animus alias excludendi", non integrando un atto univocamente incompatibile con l'altrui possesso: in particolare l'opera di straordinaria manutenzione costituita dalla rifacimento dei solai, allegata dalla parte attorea ai fini della prova della sussistenza di un atto appropriativo incompatibile con l'altrui possesso, non ha peraltro comportato innovazioni ma deve ritenersi, alla luce dell'utilizzo esclusivo del bene qualificabile quale "comportamento dovuto" in considerazione delle circostanze concrete.

Viene così riaffermato il principio secondo il quale il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei compossessori, consente l'acquisto delle restanti quote dei beni comuni ove sia accompagnato da un'attività contrastante ed incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene.

Nel caso di specie, ritenendosi non determinante al fine della prova stessa, l'autonoma manutenzione dell'immobile, e rilevandosi l'insussistenza della prova suddetta, si negava l'avvenuto acquisto per usucapione delle quote della proprietà delle parti convenute.