

Usucapione

Il partecipante alla comunione può usucapire l'altrui quota indivisa del bene comune senza necessità di interversio possessionis ma attraverso l'estensione del possesso medesimo in termini di esclusività; a tal fine si richiede, tuttavia, che tale mutamento del titolo (art. 1102, 2° comma, c.c.) si concreti in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed animo domini della cosa incompatibili con il permanere del compossesso altrui sulla stessa e non soltanto in atti di gestione della cosa comune consentiti al singolo compartecipante o anche atti familiarmente tollerati dagli altri (art. 1141 c.c.) o ancora atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dar luogo a una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore.

Cass., 23-10-1990, n. 10294

In tema di comunione, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione del possesso nei rapporti tra i comproprietari, ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione è idoneo soltanto un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzati, per un verso, l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e, per altro verso, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, per cui ove possa sussistere un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formale, la volontà di possedere in via esclusiva.

Cass., 09-04-1990, n. 2944

Anche una parte comune dell'edificio condominiale, ove sia suscettibile di possesso esclusivo, può essere oggetto di usucapione in favore di taluno dei condomini, e quindi sottratta al regime della comunione, purché l'utilizzazione da parte di un compartecipante sia tale da determinare un mutamento del titolo del possesso, in presenza di atti integranti un comportamento durevole; tali da evidenziare un possesso esclusivo ed animo domini sulla cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui.

Cass., 25-05-1984, n. 3236

Allorché i condomini abbiano deliberato il godimento frazionato della cosa comune, affinché uno dei comunisti possa invocare la usucapione della quota assegnatagli, pur non occorrendo la formale interversione del possesso, è necessario che ponga in essere un comportamento (quale, ad esempio, il mutamento di destinazione) diretto ad evidenziare la volontà di sottrarsi all'accordo originario.

TRIB. Napoli, 30-03-1984

Il godimento di una porzione comune dell'edificio da parte del singolo condomino (nella specie: di un terrazzo di copertura da parte del proprietario dell'appartamento dell'ultimo piano) può integrare possesso idoneo all'acquisto per usucapione della porzione medesima solo quando presenti connotati di esclusività ed incompatibilità con il compossesso degli altri partecipanti, e non anche, pertanto, per il mero fatto che si traduca in un'utilizzazione di detto bene più intensa o di diversa da quella praticata dagli altri condomini (nella specie: avendo il suddetto proprietario dell'attico portato luce ed acqua sul terrazzo, mediante collegamento con le proprie utenze).
Cass., 25-05-1984, n. 3236

I condomini possono opporsi alla sopraelevazione eseguita dal condomino dell'ultimo piano sul suo terrazzo a livello, o lastrico solare, che pregiudica le caratteristiche architettoniche dell'edificio e, se eseguita, ne possono chiedere la riduzione in pristino e il risarcimento del danno; ma la relativa azione, posta a tutela dei proprietari esclusivi del piano sottostante, comproprietari delle parti comuni, è soggetta a prescrizione ventennale, perché il diritto soggettivo reale del condomino a far valere la non alterazione del decoro architettonico, è disponibile e si prescrive per mancato esercizio ventennale, sì che il condomino che ha sopraelevato in violazione dell'obbligo di cui al 3° comma dell'art. 1127 c.c. acquista, per usucapione, il diritto a mantenere la costruzione così come l'ha realizzata, diversamente dal caso in cui con essa comprometta le condizioni statiche dell'edificio, perché in questo caso non vi è un limite al suo diritto di sopraelevare, ma manca il presupposto stesso della sua esistenza, e perciò la relativa azione di accertamento negativo è imprescrittibile.
Cass., sez. II, 19-10-1998, n. 10334

In tema di condominio di edifici, il condomino che pretenda l'appartenenza esclusiva di un bene indicato nell'art. 1117 c.c., deve fornire la prova della sua asserita proprietà esclusiva derivante da titolo contrario consistente in un negozio o nell'usucapione.
Cass., sez. II, 09-11-1998, n. 11268

La legittimazione ad agire dell'amministratore del condominio nel caso di azioni reali concernenti l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti spettanti ai singoli condomini in virtù dei rispettivi acquisti - diritti che restano nell'esclusiva disponibilità dei titolari - può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei partecipanti e non nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione delle equivalenti ipotesi di una unanime positiva deliberazione di tutti i condomini (fattispecie di domanda riconvenzionale di accertamento dell'acquisto per usucapione da parte del condominio di un bene rivendicato da un terzo).
Cass., sez. II, 29-08-1997, n. 8246

E' ammissibile l'usucapione della proprietà pro quota di un bene indiviso non postulando tale modo d'acquisto un possesso esclusivo, onde non ricorrere

un'ipotesi di litisconsorzio necessario fra tutti i comproprietari pro indiviso nel caso di domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione proposta nei confronti di alcuni soltanto di essi per le relative quote (nella specie la suprema corte ha ritenuto che non ricorresse la necessità di integrare il contraddittorio in appello in caso di rinuncia da parte dell'attore all'originaria domanda di accertamento dell'usucapione nei confronti di uno soltanto di comproprietari pro indiviso).

Cass., sez. II, 01-10-1997, n. 9557

Le aperture lucifere che si trovano all'interno di un edificio condominiale o comunque all'interno di un complesso immobiliare integrante una proprietà condominiale, a differenza di quelle che si aprono sul fondo aperto altrui, sono prive di quella connotazione di precarietà e di mera tolleranza che caratterizza le luci contemplate negli art. 901-904 c.c., con la conseguenza che esse sono sottratte alla disciplina di tali norme e che in ordine ad esse è ipotizzabile, in favore di chi ne beneficia, la possibilità di acquisto della relativa servitù per usucapione o per destinazione del padre di famiglia.

Cass., sez. II, 01-12-1997, n. 12125

Il singolo comunista ove intenda espandere in via esclusiva il possesso sul bene, pur non dovendo necessariamente compiere gli atti di interservio possessionis previsti dagli art. 1141, 1164 c.c., rispettivamente per il mutamento della detenzione in possesso e di un diritto reale su cosa altrui in possesso corrispondente all'esercizio della proprietà, deve tuttavia porre in essere un comportamento durevole idoneo ad evidenziare il possesso esclusivo ed animo domini sulla cosa, incompatibile con il permanere di quello altrui.

Cass., sez. II, 26-11-1997, n. 11842

Nel caso in cui la domanda sia diretta all'accertamento della proprietà comune di un bene (nella specie, autorimessa condominiale) e alcuni condomini eccepiscano in via riconvenzionale di esserne proprietari esclusivi in base ai titoli ovvero per intervenuta usucapione, si configura una ipotesi di litisconsorzio necessario e il contraddittorio deve essere integrato nei confronti di tutti i comproprietari dello stabile, essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico ed inscindibile, con la conseguenza che la sentenza, implicando un accertamento in ordine a titoli di proprietà confliggenti fra loro, non può conseguire un risultato utile se non pronunciata nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Cass., sez. II, 21-08-1996, n. 7705

Il comproprietario può usucapire la proprietà esclusiva della cosa comune solo possedendola, animo domini, per il tempo necessario, in modo inconciliabile con la possibilità di fatto di un godimento comune, come nel caso in cui la cosa venga attratta nella sua sfera di materiale ed esclusiva disponibilità mediante una attività che valga, comunque, ad escludere il concorrente compossesso

degli altri comproprietari.
Cass., sez. II, 23-05-1995, n. 5640

La disposizione dell'art. 1102, 2° comma, c.c., secondo la quale il partecipante alla comunione non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso impedisce al compossessore che abbia utilizzato la cosa comune oltre i limiti della propria quota non solo l'usucapione ma anche la tutela possessoria del potere di fatto esercitato fino a quando questo non si riveli incompatibile con l'altrui possesso.

Cass., sez. II, 25-11-1995, n. 12231

Il principio secondo cui la domanda diretta all'accertamento dell'usucapione di un bene richiede la presenza in causa di tutti i comproprietari in danno dei quali l'usucapione si sarebbe verificata (art. 102 c.p.c.) non trova applicazione nel caso in cui l'usucapione abbia ad oggetto un immobile del quale più persone siano proprietarie di parti fisicamente ben individuate.

Cass., sez. II, 18-02-1995, n. 1800

Poiché l'uso della cosa comune è sottoposto dall'art. 1102 c.c. ai due limiti fondamentali consistenti nel divieto per ciascun partecipante di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, esso non può estendersi alla occupazione di una parte del bene comune, tale da portare, nel concorso degli altri requisiti di legge, alla usucapione della parte occupata.

Cass., sez. II, 14-12-1994, n. 10699

La domanda diretta all'accertamento della usucapione di un bene richiede la presenza in causa di tutti i comproprietari in danno dei quali l'usucapione si sarebbe verificata perché comporta l'accertamento di una situazione giuridica (usucapione e proprietà esclusiva) confliggente con quella preesistente (comproprietà degli altri) della quale il giudice può solo conoscere in contraddittorio di tutti gli interessati.

Cass., sez. II, 08-06-1994, n. 5559

L'art. 1164 c.c. regolando la sola ipotesi che taluno abbia inizialmente esercitato un possesso corrispondente ad un diritto reale su cosa altrui non è applicabile al caso in cui sin dall'origine il possesso si sia estrinsecato in un'attività corrispondente ad un diritto di proprietà o di comproprietà; pertanto, non essendo necessario alcun atto di interversione dell'usucapione della comproprietà di un cortile da parte di colui che, pur essendo titolare di una servitù di passaggio sul medesimo, assuma di non essersi mai limitato ad esercitare questo solo diritto, ma di essersi sempre comportato sin dall'inizio del possesso rispetto a quel bene come condomino, erroneamente i giudici di

merito disattendono la prova testimoniale a tal proposito dedotta, pur riconoscendo che essa ha ad oggetto comportamenti tipici di colui che ha sul bene un diritto di proprietà o di comproprietà.

Cass., sez. II, 24-09-1994, n. 7846

Con riguardo ad un cortile comune a più fabbricati ma in possesso di un solo condomino, il giudizio contro di questi promosso da altro condomino per sentirsi riconoscere condomino del cortile stesso per una quota pari alla metà, nel quale sia invocata dal convenuto, in via riconvenzionale, la verificatasi usucapione dell'intero immobile in suo favore, deve essere svolto nei confronti di tutti i proprietari dei fabbricati circostanti sussistendo una situazione di litisconsorzio necessario in ragione dell'unità ed inscindibilità del rapporto plurisoggettivo su cui deve incidere la richiesta pronuncia giudiziale.

Cass. , sez. II, 24-08-1991, n. 9092

La mancata partecipazione al negozio costitutivo di una servitù di taluno dei comproprietari di un fondo indiviso non priva l'atto di effetti giuridici atteso che nel caso di servitù attiva la stipulazione effettuata dagli altri condomini è valida ed efficace anche nei confronti dell'assente, in quanto con il contratto a favore di terzo può essere attribuito a quest'ultimo anche uno jus in re aliena; mentre nel caso di servitù passiva, la concessione vincola il proprietario concedente ai sensi dell'art. 1059 c.c., e la servitù resta definitivamente costituita quando si verifichi l'adesione degli altri condomini o maturi, nei casi consentiti, l'usucapione ovvero vengano acquisite dal condomino concedente anche le quote degli altri condomini.

Cass. , sez. II, 27-01-1992, n. 855

Il partecipante alla comunione può usucapire l'altrui quota indivisa del bene comune senza necessità di interversio possessionis ma attraverso l'estensione del possesso medesimo in termini di esclusività; a tal fine si richiede, tuttavia, che tale mutamento del titolo (art. 1102, 2° comma, c.c.) si concreti in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed animo domini della cosa incompatibili con il permanere del compossesso altrui sulla stessa e non soltanto in atti di gestione della cosa comune consentiti al singolo compartecipante o anche atti familiarmente tollerati dagli altri (art. 1141 c.c.) o ancora atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dar luogo a una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore.

Cass., 23-10-1990, n. 10294

La comunione di una strada la cui nascita derivi ex collatione privatorum agrorum in base ai fatti obiettivi del distacco del sedime dal terreno dei fondi latitanti, nonché del suo conferimento allo scopo di dare accesso ai fondi medesimi, non può cessare di esistere per il solo venir meno dell'indicata

destinazione, o per non uso, essendo a tal fine necessario, come per ogni altra comunione, una pronuncia dell'autorità giudiziaria o una convenzione tra i comunisti o l'acquisto per usucapione ad opera di uno o più dei proprietari dei predetti fondi.

Cass., 10-04-1990, n. 2995

In tema di comunione, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione del possesso nei rapporti tra i comproprietari, ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione è idoneo soltanto un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzati, per un verso, l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e, per altro verso, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, per cui ove possa sussistere un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formale, la volontà di possedere in via esclusiva.

Cass., 09-04-1990, n. 2944

Poiché la domanda diretta ad accertare l'avvenuta usucapione di un bene comune richiede la presenza in causa di tutti i comproprietari in danno dei quali l'usucapione si sarebbe verificata, nel caso di tempestiva impugnazione della relativa sentenza di accoglimento proposta da uno solo di essi il giudice di appello deve disporre l'integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 331 c.p.c. nei confronti degli altri comproprietari non appellanti che citati in integrazione sono abilitati anche a proporre impugnazione incidentale tardiva ai sensi dell'art. 334 c.p.c., restando, anche in caso di contumacia, parti nel giudizio di appello ritualmente instaurato dal loro litisconsorte, senza che possa ritenersi passata in giudicato nei loro confronti la sentenza di primo grado.

Cass., 14-03-1988, n. 2438

Nel caso in cui, in un edificio condominiale, il contatore dell'energia elettrica di una delle unità immobiliari di proprietà esclusiva di uno dei condomini, si trovi installato su una porzione di pianerottolo di proprietà esclusiva di altro condomino, con la conseguente facoltà accessoria, per il primo, di accedere a tale spazio sia per le verifiche periodiche, sia per la riattivazione dell'apparecchio in caso di interruzione, si ha una servitù con i caratteri dell'apparenza suscettibile di costituzione per destinazione del padre di famiglia, oltre che di acquisto per usucapione, e il cui possesso è tutelabile con le azioni possessorie in caso di altrui spoglio o di turbativa.

Cass., 15-04-1987, n. 3723

Il sottotetto di un edificio, quando assolve l'esclusiva funzione di isolare i vani dell'alloggio ad esso sottostanti, si pone in rapporto di dipendenza con i vani stessi cui serve da protezione e non può essere, pertanto, da questi ultimi

separato senza che si verifichi l'alterazione del rapporto di complementarietà dell'insieme; conseguentemente, non essendo in tale ipotesi il sottotetto idoneo a essere utilizzato separatamente dall'alloggio sottostante cui accede, **non è configurabile il possesso ad usucapionem dello stesso da parte del proprietario di altra unità immobiliare.**

Cass., 08-08-1986, n. 4970

La presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. postula la destinazione delle cose elencate in tale norma al godimento od al servizio del condominio, mentre viene meno allorché si tratti di un bene dotato di propria autonomia ed indipendenza e pertanto non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale; tale presunzione, che è *juris tantum*, può essere vinta dal titolo contrario, con ciò intendendosi non solo l'ipotesi in cui il titolo convenzionale che dà luogo alla nascita del condominio includa, espressamente od implicitamente, un dato bene nell'ambito della proprietà esclusiva di uno dei condomini, ma anche l'ipotesi in cui, all'atto del frazionamento dell'edificio, un dato bene, sia pur rientrante nell'ambito di quelli elencati nell'art. 1117 c.c., abbia una sua specifica destinazione a servizio di un appartamento in proprietà esclusiva, ovvero sia stato posseduto in via esclusiva da uno dei condomini (o da terzi), per il tempo necessario all'usucapione.

Cass., 08-08-1986, n. 4987

L'illegittima costruzione in appoggio al muro perimetrale dell'edificio condominiale, eseguita dal condomino che sia anche proprietario esclusivo del suolo adiacente a detto muro, può dar luogo alla costituzione per usucapione di una servitù a favore del fondo di proprietà esclusiva ed a carico di quello di proprietà condominiale e, comportando un uso della cosa comune in violazione dell'art. 1102 c.c., costituisce una lesione del diritto di proprietà degli altri condomini, la quale, salvi gli effetti dell'usucapione, è perseguibile senza limiti temporali quanto al diritto di ottenere la rimozione dell'opera illegittima, mentre il diritto al risarcimento del danno, conseguendo ad un illecito permanente, dato dall'iniziale comportamento lesivo e dalla successiva omessa eliminazione della situazione illegittima, soggiace a prescrizione *pro rata temporis*.

Cass., 13-08-1985, n. 4427

Il comproprietario che abbia l'autonomo godimento del bene comune, per poterne utilmente invocare l'usucapione, deve dimostrare di avere usato detto bene, avendone il possesso esclusivo, inteso questo come costituito sia dal corpus che dall'*animus*, oltre la quota in relazione alla quale, nei limiti del suo diritto, tale possesso si presume, ovvero, qualora abbia successivamente esteso il proprio diritto, deve provare di avere, da un determinato momento, sostituito all'originario godimento *uti condominus* quello *animo domini* e di avere, quindi, esercitato il relativo possesso esclusivo per tutto il periodo richiesto ai fini della usucapione.

Cass., 18-08-1986, n. 5079

Il sottotetto di un edificio quando assolve la esclusiva funzione di isolare i vani dell'alloggio ad esso sottostanti si pone in rapporto di dipendenza con i vani stessi cui serve da protezione e non può essere, pertanto, da questi ultimi separato senza che si verifichi l'alterazione del rapporto di complementarietà dell'insieme; conseguentemente, non essendo in tale ipotesi il sottotetto idoneo a essere utilizzato separatamente dall'alloggio sottostante cui accede, non è configurabile il possesso ad usucapionem dello stesso da parte del proprietario di altra unità immobiliare.

Cass., 08-08-1986, n. 4970

Anche una parte comune dell'edificio condominiale, ove sia suscettibile di possesso esclusivo, può essere oggetto di usucapione in favore di taluno dei condomini, e quindi sottratta al regime della comunione, purché l'utilizzazione da parte di un partecipante sia tale da determinare un mutamento del titolo del possesso, in presenza di atti integranti un comportamento durevole; tali da evidenziare un possesso esclusivo ed animo domini sulla cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui.

Cass., 25-05-1984, n. 3236

L'illegittima costruzione in appoggio al muro perimetrale dell'edificio condominiale, eseguita dal condomino che sia anche proprietario esclusivo del suolo adiacente a detto muro, può dar luogo alla costituzione per usucapione di una servitù a favore del fondo di proprietà esclusiva ed a carico di quello di proprietà condominiale e, comportando un uso della cosa comune in violazione dell'art. 1102 c.c., costituisce una lesione del diritto di proprietà degli altri condomini, la quale, salvi gli effetti dell'usucapione, è perseguibile senza limiti temporali quanto al diritto di ottenere la rimozione dell'opera illegittima, mentre il diritto al risarcimento del danno, conseguendo ad un illecito permanente, dato all'iniziale comportamento lesivo e dalla successiva omessa eliminazione della situazione illegittima, soggiace a prescrizione pro rata temporis.

Cass., 13-08-1985, n. 4427

Il godimento di una porzione comune dell'edificio da parte del singolo condomino (nella specie: di un terrazzo di copertura da parte del proprietario dell'appartamento dell'ultimo piano) può integrare possesso idoneo all'acquisto per usucapione della porzione medesima solo quando presenti connotati di esclusività ed incompatibilità con il compossesso degli altri partecipanti, e non anche, pertanto, per il mero fatto che si traduca in un'utilizzazione di detto bene più intensa o di diversa da quella praticata dagli altri condomini (nella specie: avendo il suddetto proprietario dell'attico portato luce ed acqua sul terrazzo, mediante collegamento con le proprie utenze).

Cass., 25-05-1984, n. 3236

La separazione di condominî, deliberata nel presupposto di una autonomia strutturale delle parti del complesso edilizio costituente oggetto di un originario condominio unico, ma non accompagnata da comportamenti incidenti sul possesso, non toglie rilevanza, anche agli effetti dell'usucapione, al preesistente possesso delle cose comuni esercitato da un condomino mediante l'unificazione di più appartamenti contigui che a seguito della separazione si trovano ricompresi in condominî diversi.

Cass., 07-08-1982, n. 4439

Al fine di dichiarare a chi spetti la proprietà di un locale, facente parte di un edificio condominiale ma situato al disotto del pianterreno, è necessario accertare in primo luogo se la proprietà esclusiva non spetti ad un condomino in base al titolo d'acquisto; quindi se, tacendo il titolo, non si sia verificata in suo favore l'usucapione; infine, se il locale risulti obiettivamente destinato all'uso e al godimento comune ovvero a quello esclusivo di uno dei condomini (nella specie: è stata cassata la sentenza di merito che aveva omissis l'indagine su quest'ultimo punto in presenza di locali cui poteva accedersi soltanto attraverso due botole aperte sul pavimento del magazzino soprastante di proprietà esclusiva di un condomino).

Cass., 04-03-1983, n. 1632

Il godimento del bene comune può essere invocato dal comproprietario al fine dell'usucapione della proprietà dello stesso solo quando si traduca in un suo possesso di tipo esclusivo, con riguardo sia al corpus sia all'animus, incompatibile con la possibilità degli altri condomini di far uso del bene medesimo.

Cass., 16-07-1983, n. 4908

Dato il valore di atto ricognitivo dello scioglimento del condominio di edificio, secondo la previsione degli art. 61 e 62 disp. att. c.c., con la costituzione di condominii separati per le parti di detto edificio che presentino i connotati di autonomi e distinti edifici, il singolo condomino, il quale proprietario di più appartamenti, ricadenti, per l'avvenuto scioglimento in edifici distinti, li abbia unificati (abbattendo un muro divisorio) prima dello scioglimento stesso, può ritenersi obbligato alla separazione degli appartamenti medesimi, ovvero autore di un'indebita imposizione di servitù, per il fatto di continuare ad utilizzare determinate cose comuni di ciascun distinto edificio per l'intera sua proprietà esclusiva, salvo che ricorra la dimostrazione dell'insussistenza della distinzione degli edifici, e la ricorrenza, in realtà, di un unico edificio; peraltro, qualora manchi tale dimostrazione, sicché debba ritenersi che si tratti di edifici effettivamente distinti, con conseguente legittimità dello scioglimento dell'unico condominio e della costituzione di condominii separati, l'unificazione degli appartamenti, in data anteriore allo scioglimento stesso, implica il protrarsi di

una situazione possessoria iniziata con buona fede, ed in forza di titolo astrattamente idoneo all'acquisto del diritto reale, anche ai fini dell'usucapione decennale.

Cass., 07-08-1982, n. 4439

Il sottotetto di edificio condominiale sia quando assolve ad una esclusiva funzione isolante, a protezione dell'ultimo piano, costituendo pertinenza e, quindi, parte integrante dello stesso, sia, ove adempia anche ad altre funzioni, ovvero abbia dimensioni e caratteristiche tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, la cui appartenenza va determinata solo in base ad un titolo, può considerarsi di proprietà comune se, per caratteristiche strutturali e funzionali, risulti, sia pure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, non essendo all'uopo sufficiente che i condomini ne usufruiscano in concreto per i più svariati usi, in quanto ciò può unicamente comportare l'acquisizione del "sottotetto" al condominio per usucapione.

Cass., 05-04-1982, n. 2090

In tema di condominio negli edifici, al rapporto di proprietà condominiale sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., quali devono considerarsi sia quelle aventi attitudine oggettiva al servizio o al godimento collettivo, sia quelle definite tali nel titolo, ben può sostituirsi in base ad un titolo ad hoc, ove la natura della cosa lo consenta, un rapporto di proprietà esclusiva ovvero pertinenziale con una parte di immobile appartenente al singolo condomino (nella specie: in cui si trattava di una porzione di edificio condominiale pattiziamente destinata all'uso comune, ma in concreto incorporata nell'appartamento di un condomino, il supremo collegio, enunciando il surriportato principio, ha ritenuto che legittimamente il giudice del merito aveva dato ingresso all'eccezione di usucapione della porzione in questione, sollevata da tale condomino per resistere alla domanda con cui gli altri condomini ne invocavano la condanna all'esecuzione della predetta pattuizione).

Cass., 29-03-1982, n. 1947

L'uso della cosa comune da parte del singolo condomino non può estendersi alla occupazione permanente di una parte del bene comune, tale che, nel concorso degli altri requisiti di legge, possa portare alla usucapione della parte occupata.

Cass., 05-02-1982, n. 663

Il litisconsorzio necessario presuppone che oggetto della decisione sia una situazione plurisoggettiva inscindibile attuale e pertanto non è configurabile per il fatto che la pronuncia debba prendere in considerazione una situazione plurisoggettiva unica pregressa e non più esistente; consegue che, ove si controverta tra il proprietario attuale di un immobile ed il possessore attuale di esso (già comproprietario con altri soggetti del bene) sull'intervenuta

usucapione o meno in favore di quest'ultimo, non ricorre un'ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti di precedenti comproprietari, nei riguardi dei quali la decisione non può avere effetti, riguardando la definizione di una situazione interessante solo le parti in causa.

Cass., 27-04-1982, n. 2622

Il principio secondo cui le azioni di revindica e di accertamento di diritti reali immobiliari non danno luogo a litisconsorzio necessario nei confronti di tutti coloro che compossiedono e vantano la comunione del diritto preteso dall'atto, non si applica quando l'azione, soltanto apparentemente diretta all'attuazione di un obbligo ovvero ad un mero accertamento, comporta la necessità di una pronuncia su uno status che si presenta concettualmente unico rispetto a tutti i comproprietari; pertanto, la domanda diretta a far accertare l'avvenuta usucapione di un bene richiede la presenza in causa di tutti i comproprietari in danno dei quali l'usucapione si sarebbe verificata, poiché, in tal ipotesi, risulta dedotta una situazione giuridica (usucapione e proprietà esclusiva) confliggente con quella preesistente (comproprietà) della quale il giudice non può conoscere se non in contraddittorio di tutti gli interessati.

Cass., 04-12-1982, n. 6606

Il comproprietario che abbia l'autonomo godimento del bene comune, per poterne utilmente invocare l'usucapione, deve dimostrare di avere usato detto bene, avendone il possesso esclusivo, inteso questo come costituito sia dal corpus che dall'animus, oltre la quota in relazione alla quale, nei limiti del suo diritto, tale possesso si presume, ovvero, qualora abbia successivamente esteso il proprio diritto, deve provare di avere, da un determinato momento, sostituito all'originario godimento uti condominus quello animo domini.

Cass., 16-12-1981, n. 6669

L'azione, con la quale il condomino di un edificio chiede la rimozione di opere, che altro condomino abbia effettuato sulla cosa comune in violazione della disciplina dettata dagli art. 1102, 1120 e 1122 c.c., ha natura reale, e, pertanto, non è suscettibile di prescrizione, salvi gli effetti di eventuale usucapione in favore del predetto convenuto (art. 1164 c.c., in relazione all'art. 1102 2° comma c.c.).

Cass., 16-03-1981, n. 1455

La mancata partecipazione al negozio costitutivo di una servitù di taluno dei comproprietari di un fondo indiviso non priva l'atto di effetti giuridici; se, infatti, trattasi di servitù attiva, la stipulazione effettuata dagli altri condomini, è valida ed efficace anche nei confronti dell'assente, in quanto, con il contratto a favore di terzo, può essere attribuito a quest'ultimo anche un ius in re aliena; se, invece, si tratta di servitù passiva, la concessione vincola il proprietario concedente, ai sensi dell'art. 1059 c.c., e la servitù resta definitivamente costituita quando si verifichi l'adesione degli altri condomini, o maturi, nei casi

consentiti, l'usucapione, ovvero vengano acquisite dal condomino concedente anche le quote degli altri condomini.
Cass., 16-07-1981, n. 4643