



Il condominio non può usucapire immobili

Tribunale di Roma

Fabrizio Plagenza

Per usucapire un immobile e farlo diventare bene comune il condominio in sé non può agire, devono farlo i condòmini singolarmente. Del caso si è occupato il Tribunale di

Roma, con la sentenza 588/2022.

Un condominio agiva in giudizio per sentir dichiarare l'avvenuto acquisto per usucapione di una cantina nello stabile. Va quindi considerato che chi acquista per usucapione lo fa a titolo originario e non derivativo. Recentemente, il Tribunale di Torino ha affermato che «è richiesto un possesso continuo, pacifico, pubblico, non interrotto, non equivoco, accompagnato dall'animo di

tenere la cosa come propria, che si protragga per oltre venti anni, cui corrisponda per la stessa durata la completa inerzia del proprietario» (Tribunale di Torino, sentenza 56/2022).

Se questi sono i presupposti e fermo restando che l'onere della prova spetta a chi si ritiene avente diritto, la questione si sposta sulla legittimazione attiva a proporre la domanda di acquisto ad usucapio-

ne: il condominio e, per esso, l'amministratore, può agire in giudizio? Risponde negativamente il Tribunale di Roma. Viene chiarito che «una azione quale quella di usucapione, che mira ad accrescere l'entità dei beni comuni non può mai essere esercitata dal condominio ma solo dai singoli condòmini, potendo solo questi ultimi divenire titolari pro-quota del bene usucapendolo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

