

BOX E POSTI AUTO

L'usucapione dei posti auto e dei parcheggi in condominio

L'usucapione da parte di un condomino del diritto di proprietà del posto auto/parcheggio condominiale, secondo la giurisprudenza, è ammissibile: in questo contributo vengono esaminate le condizioni e alcune pronunce in materia.

Matteo Rezzonico
Avvocato in Milano

La questione dei posti auto e dei parcheggi in condominio è, da sempre, oggetto di interventi legislativi e fonte di contenziosi.

Si pensi al cosiddetto "vincolo di pertinenzialità", di natura pubblicistica, introdotto dall'art. 41-*sexies* della legge 1150/1942 e successive reiterazioni e modifiche (legge 246/2005); alle leggi "speciali", finalizzate a favorire la realizzazione di parcheggi e posti auto in condominio, recepite dal novellato art. 1120, comma 2, n. 2, cod. civ., che recita: «i condòmini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136 [500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti, n.d.A.], possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno a oggetto ... le opere ... per realizzare par-

cheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio ...».

Senza contare poi le ulteriori questioni connesse all'uso dei parcheggi e dei posti auto condominiali: si pensi all'uso turnario dei posti auto/parcheggi condominiali, nel caso in cui siano insufficienti per tutti i condòmini; alla questione del cambio di destinazione d'uso dei cortili, non destinati a parcheggio (cfr., per tutti, il novellato art. 1117-*ter* cod. civ.).

Si pensi ulteriormente alla questione dell'usucapibilità del diritto di proprietà e del diritto d'uso dei posti auto/parcheggi e del diritto di servitù di transito e parcheggio su un fondo condominiale o di terzi (per taluni neanche configurabile).

L'assetto proprietario dei posti auto in condominio

In condominio, i posti auto/parcheggi possono essere, secondo quanto previsto dall'art. 1117 cod. civ. o negli atti di acquisto o nel regolamento condominiale contrattuale: di proprietà comune, di proprietà esclusiva o in uso esclusivo.

Nel primo caso - cioè quando sono di proprietà comune - i posti auto/parcheggi costituiscono a tutti gli effetti parti comuni, a norma dell'art. 1117, comma 2, n. 1, cod. civ., per destinazione o perché lo prevedono i titoli (contratto di compravendita, regolamento di condominio ecc.). I posti auto/parcheggi comuni possono essere utilizzati da tutti i condòmini indistintamente (o in modo turnario, ove siano insufficienti). Essi possono

anche essere affittati ai condòmini o a terzi, a seguito di delibera assembleare.

Nel secondo e terzo caso – cioè quando sono di proprietà esclusiva o assegnati (da atti notarili e/o regolamenti) in uso esclusivo – essi vengono utilizzati direttamente dai proprietari o dai titolari del diritto di uso (o dai loro aventi causa).

Restano fermi, sia per il proprietario, sia, a maggior ragione, per il titolare del diritto di uso, i limiti nell'uso, di cui agli artt. 1102, 1120, comma 4, e 1122 cod. civ. e/o eventuali vincoli di natura pattizia contenuti negli atti di acquisto o nei regolamenti condominiali contrattuali.

L'usucapione del diritto di proprietà del posto auto/parcheggio condominiale

È noto che, per l'art. 1158 cod. civ., «la proprietà dei beni immobili ... si acquista(no) in virtù del possesso continuato per venti anni».

Il possesso per l'usucapione deve essere continuato/ininterrotto per 20 anni, pubblico, pacifico (cioè non violento o clandestino) e inequivoco (cioè espressione di un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale).

L'usucapione da parte di un condomino del diritto di proprietà del posto auto/parcheggio condominiale, secondo la giurisprudenza, è ammissibile.

Senonché, nell'ambito di un condominio o di una comunione, il solo possesso ininterrotto del posto auto/parcheggio da parte del condomino (che "compossiede" il bene come comproprietario) non è sufficiente all'acquisto del diritto di proprietà. In particolare, i principi generali in materia di usucapione devono necessariamente essere coordinati con la peculiarità della normativa condominiale, che consente l'uso e il compossesso delle parti comuni, purché non se ne alteri la

naturale destinazione e non sia impedito agli altri condòmini di farne parimenti uso (art. 1102, comma 1, cod. civ.).

In tale contesto, assume rilievo il secondo comma dell'art. 1102 cod. civ., per il quale «il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso». In altri termini, per l'usucapione della proprietà comune, occorre qualcosa di più del possesso continuato per un ventennio, essendo necessario quello che, secondo taluni autori, è un'"interversione di fatto": cioè l'esclusione del compossesso degli altri condòmini.

E dunque, per usucapire un posto auto condominiale, a nostro giudizio, il condomino non può limitarsi a parcheggiare il proprio veicolo su di esso per oltre 20 anni, ma deve recingerlo con delle catenelle, installare dei sistemi anti-intrusione, trasformarlo in un box chiudendolo a chiave ecc. In questo caso, infatti, il diritto di comproprietà e il compossesso del singolo condomino si trasformano inequivocabilmente in possesso esclusivo e continuato, utile all'acquisto per usucapione.

Per gli stessi motivi, a nostro giudizio, potrebbe ritenersi usucapibile teoricamente anche il diritto reale d'uso di un'area destinata a parcheggio (artt. 1021, 1026 e 978 cod. civ.).

La posizione della giurisprudenza sull'acquisto del diritto di proprietà del posto auto condominiale per usucapione

La giurisprudenza ritiene ammissibile l'acquisto per usucapione del diritto di proprietà di un posto auto.

Si veda, in questo senso, per tutte, la pronuncia della Cassazione 22 gennaio 2004, n. 1004, che – in una causa avente a oggetto l'impugnazione di una delibera assembleare di assegnazione ai singoli condòmini di posti

auto su un'area di proprietà comune – ha incidentalmente affermato che l'assegnazione crea i presupposti di fatto per l'acquisto della proprietà di quelle aree per usucapione.

Si legge nella sentenza della Cassazione n. 1004/2004 che «... l'attribuzione dell'uso delle aree in via esclusiva e nominativa crea i presupposti di fatto per l'acquisto della proprietà di quelle aree per usucapione, non occorrendo per il compossessore, qual è il condomino che usa *animo domini* la parte di cosa comune a lui assegnata in via esclusiva, alcuna *interversio possessionis*, essendo sufficiente che egli escluda gli altri condòmini dal possesso di quell'area, il che automaticamente avviene con l'occupazione dell'area, a parcheggio della sola autovettura di sua proprietà, impedendo agli altri condòmini di utilizzare allo stesso modo, con la propria auto, quell'area».

Nello stesso senso, ancorché al di fuori dall'ambito strettamente condominiale, Trib. di Genova, sent. 9 luglio 2015, n. 2237, che, a seguito di prova testimoniale, ha dichiarato l'intervenuto acquisto per usucapione in capo a singoli agenti di singoli posti auto siti su un'area di sedime, in un comune della Liguria, sul presupposto dell'uso pubblico, pacifico e ininterrotto, per oltre un ventennio. Nel caso esaminato dal Tribunale di Genova, l'agente aveva dimo-

strato il possesso del posto auto, «... curandone la manutenzione, tenendolo ordinato e utilizzandolo principalmente come parcheggio per auto o per altri mezzi, sin dall'acquisto del suo appartamento ...».

Non porta a una diversa conclusione la sentenza della Cassazione 13 gennaio 2017, n. 769, che ha negato a un condomino il chiesto acquisto per usucapione di uno spazio a parcheggio, per mancanza della prova dell'esistenza del possesso "pacífico" (art. 1163 cod. civ.).

Nella sent. n. 769/2017, il Supremo Collegio ha infatti puntualizzato che, relativamente al caso affrontato, i continui litigi tra i condòmini per l'utilizzo dei posti auto in comproprietà e l'uso indiscriminato degli stessi escludono il carattere pacífico della relazione tra uno dei condòmini e il parcheggio di cui si chiede l'acquisto della proprietà esclusiva per usucapione. Si legge nella sentenza n. 769/2017 della Cassazione: «... lo spazio sito nel *garage* condominiale era risultato utilizzato in modo indiscriminato dagli altri proprietari ... sarebbe rimasto privo di dimostrazione anche il possesso continuativo per vent'anni, atteso che i posti sarebbero stati utilizzati senza alcun ordine predeterminato e, per un certo periodo, anche a rotazione ...».