

Usucapione del lastrico solare: in teoria possibile, in pratica molto meno

Alfonsina Capone

L'usucapione consente l'acquisto della proprietà o di altri diritti reali mediante il possesso continuato, pacifico e pubblico, di un bene non proprio per un determinato periodo di tempo. Tuttavia la recente sentenza del Tribunale di Napoli ha respinto la domanda di una condolina volta a far valere l'usucapione del lastrico solare. Il giudice ha ribadito la natura condominiale del bene e sottolineato l'importanza delle prove a sostegno del possesso esclusivo, precisando che l'uso tollerato degli altri condomini e con accesso collettivo al lastrico impediscono il riconoscimento dell'usucapione.

Cos'è l'usucapione: requisiti, tipi e applicazione ai beni comuni

L'usucapione è una modalità di acquisto di una proprietà che si verifica quando una persona possiede un bene per un certo periodo di tempo, in modo continuo, pacifico e pubblico, come se ne fosse il titolare. È regolata principalmente dall'art. 1158 del Codice Civile, secondo il quale *"la proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per **venti anni**."*

Tuttavia, l'usucapione **non si acquisisce automaticamente**, ma **deve essere riconosciuto da un giudice** e affinché si realizzi devono sussistere alcuni requisiti fondamentali:

- un possesso continuato e ininterrotto dove il soggetto dovrà esercitare il possesso del bene in modo costante e senza interruzioni;
- il possesso deve avvenire pacificamente e pubblicamente, non clandestinamente o violentemente;
- il soggetto deve comportarsi come se fosse il proprietario del bene o titolare del diritto reale da acquisire;
- il decorso temporale, ossia il periodo di tempo che varia in base alla natura del bene e alla buona fede del possessore.

Esistono varie tipologie di usucapione con caratteristiche e requisiti specifici a seconda del tipo di bene, del tipo di diritto da acquisire e delle modalità con cui esso viene esercitato, in particolare:

- l'usucapione ordinaria (regolata dall'art. 1158 del c.c.), questa è la forma più comune di usucapione e si applica sia ai beni immobiliari (20 anni di possesso ininterrotto) sia ai beni mobili registrati (10 anni di possesso ininterrotto);
- l'usucapione abbreviata (regolata dall'art. 1159 del c.c.) richiede solo 10 anni di possesso continuo del bene acquistato in buona fede con atto debitamente trascritto da chi non era proprietario;
- l'usucapione speciale (regolata dall'art. 1159-bis del c.c.) è prevista per favorire l'utilizzo e la valorizzazione dei terreni agricoli nelle aree montane, infatti è applicabile soltanto ai fondi agricoli situati in Comuni montani. In tal caso il possesso deve durare almeno 15 anni e il terreno deve essere utilizzato per scopi agricoli;

- l'usucapione per beni mobili (regolata dall'art. 1161 del c.c.) riguarda anche oggetti come gioielli o quadri, auto, navi e aerei. In questo caso, i tempi e le condizioni variano a seconda della buona o cattiva fede del possessore:
 - ✓ se il possesso è in buona fede e non c'è un titolo scritto servono 10 anni;
 - ✓ se c'è buona fede e un titolo valido per iscritto bastano 3 anni;
 - ✓ se invece il possesso è avvenuto in cattiva fede sono necessari 20 anni.

Il discorso si complica nel contesto condominiale, dove spesso si affronta la problematica dell'usucapione del lastrico solare. Questa è una questione particolarmente delicata, che intreccia diritti reali, uso esclusivo e la particolare natura delle parti comuni dell'edificio. Il lastrico solare, infatti, è generalmente considerato una parte comune ai sensi dell'art. 1117 del c.c. Tuttavia, il protratto **utilizzo esclusivo** da parte di un singolo condomino, accompagnato da un comportamento inequivocabilmente **volto ad esercitare un possesso pieno e riconosciuto**, può far ritenere possibile l'acquisto per usucapione. In realtà la giurisprudenza ha chiarito che l'uso meramente tollerato dagli altri condomini non è idoneo a fondare l'usucapione.

Quindi è possibile usucapire un lastrico solare?

In astratto sì, ma nella pratica si tratta di un'ipotesi estremamente difficile da dimostrare, come conferma una sentenza del Tribunale di Napoli che ha rigettato la domanda di una condomina intenzionata a far valere l'acquisizione per usucapione del terrazzo/lastrico solare posto a copertura del proprio appartamento.

L'usucapione del lastrico solare condominiale: difficile da dimostrare il possesso esclusivo

Con la sentenza n. 5574/2025 del Tribunale di Napoli viene evidenziata la difficoltà di dimostrare l'esistenza dell'usucapione di un lastrico solare condominiale.

La proprietaria di un appartamento, posto al quinto piano di un edificio, rivendicava la proprietà esclusiva del terrazzo di copertura del proprio immobile, sostenendo che lei e i suoi *"danti causa"* avessero esercitato per decenni un possesso esclusivo sul terrazzo, tale da maturare il diritto di proprietà.

La richiesta si è scontrata fin da subito con una precedente sentenza dello stesso Tribunale di Napoli che aveva accertato la **natura condominiale del lastrico di copertura**, dichiarandolo *"libero da pesi, vincoli e qualsivoglia diritto reale o personale di godimento (...)"*.

Secondo la precedente sentenza la condomina non aveva nessun diritto sul terrazzo e i lavori che aveva fatto per impedirne l'accesso agli altri erano illegittimi.

Richiamando tali elementi, nel caso di specie i convenuti hanno eccepito l'inammissibilità della domanda per violazione del giudicato cioè non si può riaprire una questione che è già stata chiusa con una sentenza passata in giudicato (cioè definitiva e non più modificabile). A tal proposito, il giudice ha sottolineato che *"la proprietà e gli altri diritti reali di godimento appartengono alla categoria dei cd. **diritti autodeterminati**"*, ossia identificabili per oggetto e contenuto e non per il titolo con cui sono stati acquisiti. Pertanto, una volta che una pretesa sulla proprietà sia stata respinta in un primo giudizio, non può essere riproposta sotto una diversa veste giuridica come, ad esempio, invocando l'usucapione.

Inoltre il Tribunale ha ricordato che *"(...) la domanda è comunque infondata in quanto **non si ritiene raggiunta la prova dei fatti costitutivi della pretesa azionata**, così come prospettati in citazione, che – secondo i principi generali in tema di riparto dell'onere probatorio, ex artt. 2697 e 1158 cc – devono essere provati da colui che agisce in giudizio. La fattispecie dell'usucapione è, invero, un modo di acquisto della proprietà o di altro diritto reale di godimento su beni immobili, che si realizza attraverso il possesso continuato, ininterrotto, pacifico e pubblico per venti anni. Il possesso, in particolare, è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività*

corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale (art. 1140). Da ciò si deduce che si concreta essenzialmente in una relazione di fatto intercorrente tra un soggetto e un bene, a prescindere dalla sussistenza nel soggetto stesso della titolarità del diritto. Gli elementi del possesso sono, pertanto, il corpus possessionis, che indica l'atteggiamento materiale del possessore che si comporta come proprietario (elemento oggettivo) e l'animus possidendi, che si identifica nella volontà, nell'intenzione del possessore di comportarsi come proprietario (elemento soggettivo)."

In pratica, ai sensi dell'art. 1158 c.c., l'usucapione richiede un possesso continuato, pacifico, pubblico e ininterrotto per almeno vent'anni. Tale possesso deve manifestarsi attraverso atti che dimostrino sia il corpus (cioè il comportamento materiale del possessore che si comporta da proprietario) sia l'animus possidendi (l'intenzione di esercitare il diritto come se fosse proprio).

Ciò non è avvenuto nel caso di specie dove *"(...) i testi di parte attrice hanno reso dichiarazioni non idonee a supportare la pretesa attorea e a confermare quindi il possesso esclusivo da parte dell'attrice e dei suoi danti causa del predetto bene. Particolarmente rilevante è stata invece la testimonianza di *** ** memoria storica e custode del fabbricato dal 1999, la quale ha confermato anche in questa sede il possesso del bene da parte dei condomini."* Dalle testimonianze raccolte, in particolare quella del custode del fabbricato, hanno confermato che l'accesso al lastrico era sempre stato possibile per tutti i condomini precisando che veniva usato per interventi di manutenzione, smentendo così la pretesa esclusività del possesso da parte della proprietaria. La presenza di una botola accessibile dal pianerottolo condominiale e l'installazione di antenne comuni hanno ulteriormente rafforzato la **tesi dell'uso collettivo**.

In conclusione, il semplice utilizzo di un lastrico solare non è sufficiente per acquisirne la proprietà per usucapione se altri condomini mantengono un diritto di accesso e utilizzo del bene.

La natura dei lastrici solari implica una presunzione di condominialità che può essere superata solo con una prova rigorosa ed univoca del possesso esclusivo prova, che spesso si rivela ardua da fornire.

Quindi, anche se in teoria è possibile usucapire parti comuni di un condominio, non si può usare l'usucapione come scusa per ottenere diritti esclusivi su quei beni se non si è a disposizione davvero di prove inconfutabili attestanti l'uso esclusivo per tutto il tempo richiesto.