

Usucapione e condominio: il cartellone pubblicitario sulla facciata non dà diritto all'uso esclusivo

Il Tribunale di Palermo ha escluso l'acquisto per usucapione di una porzione di muro condominiale occupata da un singolo condomino: l'uso non può essere considerato esclusivo se gli altri continuano a godere del bene, anche in modo limitato.

di Giuseppe Bordolli – 07.10.25

Nel panorama urbano attuale, l'**affissione di cartelloni pubblicitari sulle facciate** dei caseggiati rappresenta una pratica sempre più diffusa. Del resto tali installazioni, volute dalla collettività condominiale, possono offrire **opportunità economiche** e contribuire alla **valorizzazione commerciale dell'immobile**. Non di rado però un cartellone pubblicitario viene **installato da un singolo condomino, senza il consenso dell'assemblea**, generando inevitabili tensioni tra l'interesse privato e la salvaguardia del patrimonio collettivo. **In questi casi, il conflitto tra uso esclusivo e destinazione comune del bene** può sfociare in veri e propri **contenziosi**.

Del resto l'utilizzo della facciata da parte del singolo con cartelloni "importanti" non sembra lecito, costituendo una **violazione dell'articolo 1102 c.c.**, nonché turbativa del compossesso della facciata condominiale da parte degli altri abitanti dell'edificio. Il **conflitto** diventa inevitabile quando, dopo anni di tolleranza da parte degli altri condomini, il singolo condomino intende **mantenere i cartelloni pubblicitari sulle facciate comuni**: in tal caso, il condomino può sostenere di aver utilizzato quella parte della facciata del palazzo per più di vent'anni, e per questo ritenere di aver **acquisito il diritto di usarla in modo stabile, grazie all'usucapione**. A tale proposito merita di essere esaminata una recente vicenda.

La vicenda

Un condominio si è rivolto al Tribunale per **contestare l'installazione di cartelloni pubblicitari** da parte di una società condomina, ritenendola non autorizzata. L'attore ha chiesto che i cartelloni venissero rimossi, che la condomina risarcisse i danni causati e pagasse le spese legali. La convenuta si è difesa opponendosi a tutte le richieste.

La società ha **sostenuto di aver acquisito, tramite usucapione, un diritto reale d'uso sulle porzioni di muro condominiale dove erano stati collocati i cartelloni**. Inoltre ha anche contestato la richiesta di risarcimento, ritenendola troppo generica, e ha avanzato a sua volta una pretesa risarcitoria. Dopo aver esaminato le prove e la documentazione presentata, il Tribunale ha **accolto solo in parte le richieste del condominio**, ritenendo fondata la domanda relativa alla rimozione dei cartelloni pubblicitari.

La decisione

Il Tribunale ha notato che la società convenuta, se da un lato ha dedotto di avere esercitato il diritto d'uso su una porzione della facciata condominiale per un **periodo superiore al ventennio** prescritto ai fini dell'usucapione, dall'altro ha ammesso che **tale minima occupazione non ha impedito l'utilizzo agli altri condomini della residua parte comune**.

Mancando la totale esclusione degli altri condomini dall'utilizzo del particolare bene comune, il Tribunale ha **escluso l'acquisto per usucapione del diritto di uso esclusivo** sulla porzione della facciata condominiale. Di conseguenza lo stesso giudice ha condannato la convenuta a provvedere alla rimozione immediata dei manufatti installati sulla facciata in oggetto.

Il Tribunale ha pure rigettato l'ulteriore domanda risarcitoria formulata dal condominio, per mancanza di prove. Come ha notato il giudice, trattandosi di **danno da occupazione senza titolo di una porzione di un bene condominiale** avrebbe potuto essere quantificato dai condomini sulla scorta del valore locativo del detto bene. Non si può chiedere al giudice di stabilire l'importo del danno "a equità" (cioè secondo buon senso), se prima non si è provato che quel danno non può essere quantificato in modo preciso. In sintesi, **chi chiede il risarcimento deve portare prove**, non solo ipotesi.

Le ragioni della decisione

Va tenuto presente che l'usucapione di beni comuni da parte di un singolo condomino richiede una **dimostrazione rigorosa e inequivocabile, sia in termini di possesso esclusivo che di durata**. In particolare, è necessario provare che, per tutto il periodo previsto dalla legge (vent'anni) ha impedito agli altri condomini di utilizzare quella parte comune, comportandosi **come se fosse l'unico titolare del diritto**. Questo significa che non **deve aver agito** da semplice comproprietario, ma **da possessore esclusivo**, facendo emergere un vero e proprio cambiamento nel modo in cui ha esercitato il possesso.

Tale cambiamento deve essere evidente e riconoscibile, attraverso comportamenti concreti e inequivocabili che mostrino chiaramente la **volontà di escludere gli altri e di trattare quella porzione come propria**. L'interessato deve dimostrare perciò che gli altri comproprietari sono impossibilitati ad avere rapporti concreti con il bene in contestazione. Solo in presenza di questi elementi si può parlare di usucapione su una parte comune. Nel caso esaminato, la società convenuta ha ammesso che **non si è realizzata la condizione essenziale della completa esclusione degli altri condomini dall'uso della porzione specifica della facciata condominiale**, con conseguente esclusione dell'acquisto per usucapione del diritto di uso esclusivo su tale bene comune.

Anche se l'uso della parte comune da parte di un singolo condomino risulta dominante rispetto a quello degli altri, lasciando loro solo una porzione marginale del bene, **il fatto che tutti continuino comunque a beneficiarne impedisce che si possa parlare di usucapione**. La condivisione, seppur limitata, del godimento da parte della collettività esclude la possibilità che si sia instaurato un possesso esclusivo tale da dar luogo all'acquisto del diritto per decorso del tempo (Trib. Palermo 24 giugno 2025, n. 2797).

Leggi anche

Interventi su facciata e coperture condominiali: quando richiedono il consenso dell'assemblea [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*