

# L'azione possessoria contro il condominio si esercita entro l'anno dal primo atto che costituisce una turbativa del possesso

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Giurisprudenza commentata

referimenti normativi: art 1168 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. II, Sentenza n. 20134 del 17/08/2017

**Volume consigliato**

## La vicenda

Un condomino - attraverso la collocazione di una sbarra - **impediva ad alcune proprietarie di un immobile confinante di passare attraverso una strada che collegava la loro proprietà alla pubblica via**. Alla luce di quanto sopra le proprietarie - che sostenevano di essere state spossessate dal condominio - si rivolgevano al Tribunale per richiedere **la reintegrazione nella disponibilità del viale d'accesso posto sul retro della loro abitazione**. Il Tribunale non accoglieva la domanda delle ricorrenti e tale decisione veniva confermata dalla Corte d'appello. Secondo i giudici di secondo grado, i testimoni ascoltati durante la causa avevano confermato **la presenza di una catena di divieto di passaggio alla strada posta dal condominio diversi anni prima della collocazione della sbarra**. Per i giudici di merito tale circostanza era la prova che lo spossessamento era avvenuto da molto tempo e, conseguentemente, avevano dichiarato le parti decadute dalla domanda.

Le soccombenti ricorrevano in cassazione facendo presente, tra l'altro, che sin dal novembre 1973 la strada in questione costituiva l'unica via di accesso alla pubblica via; inoltre sottolineavano come la sbarra fosse stata collocata in tempi recenti; infine **contestavano la legittimazione passiva dell'amministratore**, privo di una delibera autorizzativa.

## La questione

Un'azione possessoria contro un condominio si esercita entro l'anno dal primo atto che costituisce una turbativa del possesso?

## La soluzione

La Cassazione ha dato ragione al condominio. I giudici supremi hanno osservato che, al fine di esperire l'azione di manutenzione, il ricorrente **deve agire entro l'anno dal primo atto che costituisce una turbativa del possesso**. Nel caso esaminato - come è emerso dal materiale probatorio - **il primo atto** (cioè la collocazione della catena) **risaliva a diversi anni prima dell'inizio del procedimento giudiziale**; in ogni caso il giudizio di Cassazione non può avere come oggetto la revisione delle prove dei gradi precedenti, in quanto il giudice di legittimità **deve solo vigilare sulla corretta applicazione delle leggi da parte dei giudici che l'hanno preceduto**. Sulla base di questi principi la Cassazione ha rigettato il ricorso e condannato le proprietarie alla refusione delle spese di lite.

## Le riflessioni conclusive

Ai sensi dell'articolo 1168 c.c., primo comma, chi è stato violentemente od occultamente spogliato del possesso può, entro l'anno dal sofferto spoglio, chiedere, contro l'autore di esso, la reintegrazione del possesso medesimo.

Tale azione di manutenzione, quindi, **deve essere esercitata entro un anno dallo spossessamento**; tuttavia, qualora alla turbativa del possesso concorra una pluralità di atti, ai fini della decorrenza del dies a quo, quale termine annuale per la proposizione dell'azione, occorre operare una distinzione. **Nel caso in cui ciascuno degli atti risulti autonomamente lesivo**, il termine decorre da ciascuno e per ciascuno degli atti lesivi; **nel caso in cui gli atti, pure autonomamente lesivi, risultino connessi in modo da costituire una progressione seriale**, il termine decorre dal primo di essi (Cass., sez. II civ., 23/04/2018, n. 9985); **nel caso, infine, in cui la lesione derivi da un solo atto che sia stato preceduto da altri atti di carattere strumentale**, il termine decorre da quell'unico atto lesivo, che è anche l'ultimo, salvo che gli atti strumentali siano comunque tali da rendere evidente la loro funzionalità alla realizzazione della lesione. In questa ipotesi, **il termine decorre dal primo degli atti strumentali percepibile come potenzialmente lesivo**. In applicazione degli enunciati principi, al giudice del merito è poi demandato il compito di accertare se l'attività anteriore rendeva già percepibile la lesione del possesso e doveva, perciò, considerarsi oggettivamente molesta. La Corte d'appello, avendo considerato non autonomo l'atto di spoglio realizzato dal condominio - resistente attraverso la sostituzione della catena (già delimitante l'accesso esercitato dai ricorrenti) con l'apposizione di una sbarra ha

(implicitamente) aderito ai principi sopra espressi.

Ciò premesso, occorre osservare che, in tema di controversie condominiali, **la legittimazione dell'amministratore del condominio a resistere a un'azione giudiziaria**, in base all'art. 1131 c.c. , 2° comma, **non incontra limiti e sussiste in relazione ad ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria**, promossa nei confronti del condominio da terzi o da un singolo condomino in relazione alle parti comuni dello stabile condominiale, tali dovendo ritenersi anche quelle esterne, purché adibite all'uso comune di tutti i condomini.

La ragione è l'esigenza di facilitare la chiamata in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini.

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/lazione-possessoria-contro-il-condominio-si-esercita-entro-lanno-dal-primo-atto-che-c-ostituisce-una-turbativa-del-possesso/>