

L'usucapione e le prove civili

La situazione di fatto. La fattispecie acquisitiva del diritto di proprietà e dei diritti reali minori. I requisiti essenziali e le prove atte alla dimostrazione dell'usucapione.

Massimiliano Fabiani, Avvocato in Bologna

Si analizza la questione relativa all'acquisto per intervenuta usucapione di un immobile, risultato poi essere intestato *pro quota* a più persone.

IL CASO

Nel 1970 Tizio acquista la proprietà di un immobile nel Comune ove vi risiede con la famiglia. Confinante con l'unità immobiliare appena acquistata, si trova un appartamento di proprietà di Caio, Sempronio e Mevio che risulta disabitato dal 1946. Quest'ultimo immobile è in precarie condizioni e necessita di interventi strutturali al fine di poter poi essere abitato. Nel 1985

Tizio sottoscrive un contratto preliminare con Caio, Sempronio e Mevio, in cui i comproprietari si obbligano a trasferire la proprietà dell'immobile. Nell'atto viene indicato che Tizio corrisponde ai comproprietari, a titolo di caparra, la somma di 2.000.000 di vecchie lire. Nello stesso anno Tizio presenta al Comune domanda per procedere alla ristrutturazione del tetto e dei solai dell'immobile, ancora intestato *pro quota* a Caio, Sempronio e Mevio. Il Comune concede l'autorizzazione ad iniziare i lavori. Nel 1986 le parti sottoscrivono un compromesso, sempre relativamente allo stesso immobile, in cui viene detto che lo stesso viene ven-

duto a Tizio e nuovamente ribadito che la caparra è già stata versata. Terminati i lavori, Tizio e la di lui famiglia uniscono l'immobile di loro proprietà a quello di cui hanno il possesso – e su cui hanno terminato i lavori di ristrutturazione – creando così un unico appartamento. Nel 1990 Tizio decede e la moglie Tizia e i due figli succedono *ex art. 1146 c.c.* nel possesso dell'immobile. Nel 1998 il Comune, a seguito di un accertamento per la corresponsione della tassa di smaltimento rifiuti, aggiunge alla moglie di Tizio il pagamento di una sanzione inerente gli anni 1995, 1996, 1997 e 1998 per minor superficie dichiarata rispetto a quella effettivamente accertata (47 mq per l'immobile di proprietà dichiarati a fronte di ulteriori 100 mq per quello su cui viene esercitato il possesso e così per una superficie totale di mq 147). Da una verifica effettuata da un proprio tecnico di fiducia nel 2006, Tizia apprende che, alla Conservatoria, risultavano intestatari *pro quota*, negli anni 1985-1986 anche Livio, Plinio e Orazio e che, attualmente, oltre questi ultimi ancora in vita, risultano intestatari altre diciassette persone quali eredi di Caio, Sempronio, Mevio e, così, per un totale di venti cointestatari. Nel 2008 Tizia adisce il giudizio al fine di sentirsi dichiarare proprietaria dell'immobile per possesso ininterrotto ultraventennale, continuo, pubblico e pacifico dell'immobile.

TRATTAZIONE

Nel caso esposto, la controversia riguarda la domanda giudiziale proposta da Tizia, unico soggetto che ancora risiede nell'immobile oggetto di possesso ininterrotto per oltre vent'anni, al fine di vedersi riconosciuta la proprietà dell'immobile per intervenuta usucapione. Preliminarmente, tuttavia, è opportuno analizzare i requisiti del possesso e dell'acquisto della proprietà a titolo originario e le prove della situazione di fatto esercitata, onde verificare eventuali riflessi sulla strategia di difesa. Ci limiteremo in questa sede, proprio pren-

PUNTI RILEVANTI

- 1** I requisiti dell'usucapione: l'elemento psicologico (soggettivo), il decorso del tempo (oggettivo), il possesso pacifico, pubblico, non equivoco, continuo e ininterrotto.
- 2** Buona fede quale titolo astrattamente idoneo e trascrizione nei registri immobiliari: l'usucapione abbreviata.
- 3** Le prove atte a dimostrare l'intervenuta usucapione del bene.

PUNTI CONTROVERSI

- 1** I soggetti legittimati ad esperire la tutela giudiziaria per accertare l'intervenuta usucapione.
- 2** Gli atti idonei ad interrompere il decorso del tempo.
- 3** Il valore delle scritture private con cui alcune parti si obbligano a trasferire la proprietà del bene, che risulterà poi in proprietà con altri.

dendo spunto dal caso guida, all'analisi dell'usucapione solo di beni immobili, lasciando ad altre sedi la eventuale trattazione di fattispecie, quale l'acquisto *a non domino* disciplinato dagli artt. 1153 e 1155 c.c.

Partiamo innanzi tutto dall'analisi degli elementi idonei e imprescindibili, per poter dimostrare in giudizio l'intervenuta usucapione e la conseguente proprietà dell'immobile in cui Tizia risiede da oltre vent'anni. L'usucapione (dal latino *usu-capere*, prendere con l'uso) è uno degli istituti del diritto italiano con radici più antiche, in quanto, seppur con ovvie differenze rispetto all'attuale disciplina, era già previsto nel diritto romano dalla Legge delle XII Tavole. Presente nel Codice civile del 1865, è attualmente disciplinato agli artt. 1158-1167 c.c., l'usucapione è un modo di acquisto a titolo originario della proprietà, o di un diritto reale, che si realizza mediante il possesso protratto per un certo periodo di tempo e, talvolta, con il concorso di deter-

minati requisiti ulteriori, quali la buona fede – un titolo astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà e la trascrizione nei registri immobiliari che – come avremo modo di analizzare, consentono di abbreviare il decorso temporale necessario al fine di consentire l'usucapione del bene (cosiddetta usucapione abbreviata). Gli effetti giuridici dell'usucapione si producono automaticamente come conseguenza di uno o più fatti giuridici: prova ne è il fatto che la sentenza che accerta la sussistenza dei presupposti di fatto ha natura meramente dichiarativa. Perché si compia l'usucapione e conseguentemente l'acquisto di un diritto reale, sono necessari due requisiti: **il possesso della cosa oggetto di usucapione da parte di chi non è titolare del diritto corrispondente e il decorso di un periodo di tempo**, legislativamente determinato in ragione della durata del bene posseduto. L'elemento psicologico del possesso utile per l'usucapione ordinaria della proprietà di un immobile, consiste nell'**intenzione del possessore di comportarsi come proprietario del bene** – nella volontà di disporre del bene come se fosse proprio – indipendentemente dalla conoscenza che si abbia del diritto altrui, e nel regime giuridico del bene su cui si esercita il potere di fatto. Quanto all'elemento oggettivo è la legge stessa che predetermina il periodo di tempo in ragione dell'oggetto e del tipo di usucapione: **vent'anni con riguardo ai beni immobili (art. 1158 c.c.); quindici anni nel caso di beni situati nei comuni classificati dalla legge come comunità montane (art. 1159-bis c.c.)** e, da ultimo, sempre per quanto

attiene ai beni immobili, **dieci anni in caso di acquisto in buona fede in base a titolo idoneo trascritto proveniente a non domino (art. 1159 c.c.)**. La buona fede non è dunque un requisito essenziale dell'usucapione, rilevando solo come causa di possibile riduzione del termine. Per la dottrina e la giurisprudenza unanime, la buona fede va riferita al momento dell'impossessamento ex art. 1147 c.c. e deve essere valutata in relazione al titolo. Circa l'idoneità del titolo che trasferisce il possesso di un determinato bene ai fini del perfezionamento dell'usucapione abbreviata, ci si riferisce all'esistenza di un negozio giuridico che sarebbe idoneo a produrre l'acquisto della proprietà o di altro diritto reale minore. **Il possesso dovrà essere «inequivoco»**, che è requisito intrinseco, **ossia certo ed idoneo a generare nei terzi il dubbio sulla effettiva intenzione del soggetto, di porre in essere un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale**. Dovrà essere **continuo e ininterrotto**, atto a dimostrare inequivocabilmente l'intenzione di esercitare il potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno *jus in re aliena*. Una signoria sulla cosa che permanga per tutto il tempo indispensabile per usucapire, senza interruzione, sia per quanto riguarda l'*animus* che il *corpus* e che non sia dovuta a mera tolleranza, che è da ravvisarsi tutte le volte che il godimento della cosa lungi dal rivelare l'intenzione del soggetto di svolgere un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale, tragga origine da spirito di condiscendenza o da ragioni di amici-

RIFERIMENTI NORMATIVI

ART. 1158 C.C.

Usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari.

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.

ART. 1159 C.C.

Usucapione decennale.

Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un immobile, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e

che sia stato debitamente trascritto, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione.

La stessa disposizione si applica nel caso di acquisto degli altri diritti reali di godimento sopra un immobile.

ART. 1163 C.C.

Vizi del possesso.

Il possesso acquistato in modo violento o clandestino non giova per l'usucapione se non dal momento in cui la violenza o la clandestinità è cessata.

zia o di buon vicinato. Il possesso deve essere, inoltre, **pacifico e pubblico**, ossia non acquistato in modo violento o clandestino. Come precisa l'art. 1163 c.c., infatti, il possesso violento o clandestino non giova per l'usucapione, se non dal momento in cui la violenza o la clandestinità è cessata. La violenza, che può indifferentemente essere fisica o morale, deve verificarsi al momento dell'acquisto del possesso, essendo irrilevante quella esercitata in un momento successivo e sopravvenuto che non incide sull'inizio del termine per usucapire. La non clandestinità va invece riferita non agli espedienti che il possessore potrebbe attuare per apparire proprietario, ma al fatto che il possesso sia stato acquistato pubblicamente, cioè in modo visibile e non occulto, così da palesare l'animo del possessore di volere assoggettare la cosa al proprio potere e senza che sia necessaria l'effettiva conoscenza da parte del preteso danneggiato. L'usucapione può avere ad oggetto o contenuto la proprietà e gli altri diritti reali di godimento e, poiché il suo contenuto muta a seconda del diritto cui corrisponda il diritto esercitato, il Giudice dovrà precisare quale sia il diritto usucapito. Per stabilire quale diritto si usucapisca e quale sia la sua estensione in termini di durata e modalità, si deve fare riferimento al comportamento in concreto tenuto dal possessore ed, eventualmente, al titolo costitutivo del diritto. Ai fini dell'accertamento giudiziale dell'avvenuta usucapione, **i mezzi di prova utilizzabili sono principalmente la prova per testimoni e per presunzioni.**

Quanto alla prima, è evidente che, trattandosi di mettersi in prova su una situazione che si è cristallizzata nel tempo per almeno un ventennio, soggetti indicati a prova di detta circostanza, di fatto non potranno che essere coloro che hanno vissuto e vivono in prossimità (se non all'interno) del bene di cui si vuol fare accertare l'usucapione. Ciò è evidente in quanto solo chi è rimasto a contatto con il bene e con il soggetto che intende usucapirlo potrà

fornire, da un lato, tutti quegli elementi volti a dimostrare il compimento di atti, continui, non equivoci da parte dello stesso nei confronti del bene e, dall'altro, il disinteresse da parte del proprietario (intestataro) del bene per il periodo di tempo legislativamente previsto. La giurisprudenza ha più volte chiarito che **la prova degli estremi integratori di un possesso ad usucapionem, vertendo su una situazione di fatto, non incontra alcuna limitazione delle norme concernenti gli atti soggetti a forma scritta, siano essi ad substantiam o ad probationem**, e, pertanto, **può essere fornita (anche unicamente) per testimoni.**

Quanto alla seconda, la regola secondo cui in tema di diritti reali immobiliari non sono ammesse presunzioni, non vale in ordine all'acquisto per usucapione in quanto, in tale ipotesi, non si tratta che di fornire la prova degli estremi di fatto integranti una situazione di fatto e cioè il possesso *animo domini* per il tempo necessario ad usucapire. Infatti **la prova del possesso richiesto ai fini dell'usucapione può essere desunta anche in base a presunzioni ed a fatti notori**, in quanto vertente sull'esistenza degli elementi di fatto propri della fattispecie corrispondente. Le risultanze catastali non hanno significato decisivo ai fini dell'accertamento delle caratteristiche del possesso *ad usucapionem*, costituendo, al più, un mero indizio e, cioè, un elemento la cui mancata valutazione non può essere censurata in sede di legittimità. Da ultimo, quando il bene che si intende usucapire è di rilevanti dimensioni, si pensi ad un immobile, ad un terreno, ad una strada, ci si potrà avvalere delle fotografie aeree che si trovano depositate presso gli istituti geografici militari presenti nel capoluogo di ogni regione, il cui compito è quello di fotografare il territorio per predisporre e aggiornare le carte

I mezzi di prova utilizzabili sono principalmente la prova per testimoni e per presunzioni

geografiche. Sarà sufficiente accertarsi che la zona oggetto di disputa sia stata fotografata periodicamente nel corso degli anni e che la quota da cui è stata scattata la fotografia non sia troppo elevata, in quanto un eventuale ingrandimento (sempre possibile) potrebbe non essere di aiuto per la scarsa qualità delle immagini. Esistono, altresì, anche società private che fotografano il territorio con piccoli velivoli a quote più basse, che consentono una migliore percezione dei luoghi. Come dicevamo prima, ovviamente se la disputa atterrà a confini incerti, delimitati da recinzioni, vegetazioni, piccoli canali di scolo, la fotografia aerea sarà (quando possibile) di minimo aiuto. Diversamente costituirà una prova documentale spesso determinante, al fine di appurare la verità della situazione di fatto che si intende dimostrare vanificando le eventuali prove testimoniali addotte alla controparte.

Il possesso utile per l'usucapione può essere esercitato da singole e determinate persone e non collettivamente ed indistintamente da una famiglia

PUNTI CONTROVERSI

1 I soggetti legittimati ad esperire la tutela giudiziaria per accertare l'intervenuta usucapione.

Senza ombra di dubbio possono usucapire sia le persone fisiche che le persone giuridiche, pubbliche e private. Per quanto concerne la capacità ad usucapire in capo alle persone fisiche, la dottrina (RUPERTO, SACCO) ritiene sufficiente la capacità di intendere e di volere, ossia la capacità naturale. Secondo SACCO e POLA i maggiori problemi sorgono quando dalla situazione possessoria si passa all'acquisto della proprietà per usucapione. La società di persone può usucapire senza particolari questioni. Per appurare se la collettività dei membri della società abbia o meno usucapito un immobile non dobbiamo dimenticare che **il trasferi-**

mento della quota di società coinvolge un trasferimento di quota di proprietà immobiliare, mentre nel capo extrapossessorio l'accrescimento e la riduzione delle quote sociali dovrà avvenire attraverso negozi a ciò finalizzati, che necessitano della forma scritta. Pertanto, poiché la mobilitazione delle quote immobiliari si ottiene solo attraverso l'imputazione dei diritti immobiliari dell'ente, una volta che essa venga accertata, l'ente potrà usucapire. Anche le associazioni non riconosciute possono usucapire la proprietà di beni immobili. Circa la possibilità di una famiglia di possedere ai fini dell'usucapione, come del resto nel caso guida, è opportuno ricordare che **il possesso utile per l'usucapione può essere esercitato da singole e determinate persone e non collettivamente ed indistintamente da una famiglia,** impersonalmente considerata (che non è autonomo soggetto giuridico). Pertanto chi (coniuge, figlio) abbia interesse a fare accertare l'usucapione, deve dimostrare concreti ed effettivi atti di possesso per almeno vent'anni da parte di determinati e specifici componenti di un gruppo. Non vi è alcun dubbio che lo Stato e la Pubblica Amministrazione possano usucapire. Nel caso di quest'ultima, è ammissibile l'usucapione di un bene immobile, del quale la stessa abbia disposto per oltre un ventennio, conferendolo in concessione, in base all'erroneo convincimento della sua natura demaniale atteso che, mentre l'errata supposizione di demanialità del bene non incide sulla volontà di gestirlo *uti domina*, risolvendosi in un errore sul regime giuridico del bene irrilevante ai fini dell'usucapione, la concessione in uso a terzi e l'esazione del relativo canone, costituiscono solamente uno dei modi di disposizione del bene e quindi il possesso dello stesso da parte della Pubblica Amministrazione. Da ultimo, è ammissibile l'usucapione da parte del coerede di tutti i beni ereditari, ovvero delle quote degli altri eredi, purché il compartecipe della comunione ordina-

ria ed ereditaria ne abbia goduto in modo obiettivamente inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare una inequivoca volontà di possedere *uti dominus* e non più *uti condominus*.

2 Atti idonei ad interrompere il decorso del tempo.

Come abbiamo visto, nel possesso *ad usucapionem* si deve riscontrare, tra le altre, anche la caratteristica della continuità, intendendosi che lo stesso dovrà essere esercitato con regolarità e non soltanto in modo occasionale. In base all'art. 1142 c.c., si presume che il possessore attuale, che tale sia stato anche in un momento anteriore, abbia posseduto anche in epoca intermedia. Tanto premesso, bisogna analizzare, ora, quali sono le cause che possono interrompere la continuità del possesso utile ai fini dell'usucapione. Autorevole dottrina, al proposito, distingue tra interruzione «naturale» e interruzione «civile»: ricorre la prima allorché il possessore è stato privato del possesso per oltre un anno per fatto di un terzo (ad es. in conseguenza di uno spoglio del bene); si tratta, invece, di interruzione civile ogni qual volta contro il possessore è stata esercitata una domanda giudiziale (ad es. una delle azioni petitorie, ossia quelle a difesa della proprietà) tesa a contestare la legittimità del potere esercitato sulla cosa. **Per l'interruzione del possesso *ad usucapionem*, l'art. 1165 c.c. richiama le norme sull'interruzione della prescrizione, in quanto compatibili con l'usucapione.** I semplici atti di diffida e contestazione posti in essere da colui che assuma di essere il proprietario della cosa non valgono ad infirmare la legittimità, né ad interrompere l'usucapione, poiché l'applicazione all'usucapione delle regole

generalì in materia di prescrizione estintiva presuppone la loro compatibilità con la natura dell'usucapione, che non permette di attribuire efficacia ad atti destinati ad operare soltanto in relazione a diritti di obbligazione e perciò non configurabili in difetto di un debitore.

La configurabilità di un riconoscimento del diritto del proprietario, da parte del possessore, quale fatto idoneo ad interrompere il termine dell'usucapione (art. 1165 c.c.) postula l'espressione di una volontà attributiva di detto diritto al suo titolare, non essendo a tal fine sufficiente un mero atto che evidenzi la consapevolezza del possessore, circa la spettanza ad altri della proprietà. È dunque **idoneo ad interrompere il decorso del tempo utile all'usucapione qualsiasi atto con cui il possessore manifesti la volontà di attribuire al titolare il diritto reale da lui esercitato.** La notifica dell'atto di citazione è sufficiente ad interrompere la prescrizione, indipendentemente dallo svolgimento e dall'esito del relativo giudizio poiché, in base al disposto dell'art. 2945 c.c. (applicabile anche in tema di usucapione, giusta il richiamo contenuto nell'art. 1165 c.c.), anche in caso di estinzione del processo, resta fermo l'effetto interruttivo della prescrizione prodotto dagli atti indicati nei primi due commi dell'art. 2943 c.c., e quindi anche dalla notificazione dell'atto di citazione o di una domanda proposta nel corso di un giudizio. **La divisione**, considerata atto ad effetto dichiarativo e

È idoneo ad interrompere il decorso del tempo utile all'usucapione qualsiasi atto con cui il possessore manifesti la volontà di attribuire al titolare il diritto reale da lui esercitato

RIFERIMENTI NORMATIVI

ART. 1165 C.C.

Applicazione di norme sulla prescrizione.

Le disposizioni generali, quelle relative alle cause di sospensione e di interruzione e al computo dei termini si osservano, in quanto applicabili, rispetto all'usucapione.

non costitutivo, **non è idonea a interrompere il corso dell'usucapione e non interrompe l'usucapione neanche il testamento con cui si dispone della cosa posseduta da altri, mentre è atta a interrompere l'usucapione l'azione di riduzione, comunque proposta.** Sono altresì atti idonei a interrompere l'usucapione sia l'azione petitoria, con cui il proprietario chiede che gli sia riconosciuto il suo diritto reale, sia l'esperimento delle azioni possessorie, e la domanda diretta ad ottenere la risoluzione per inadempimento di un contratto, mentre non costituiscono atti interruttivi, né la mera attività di difesa compiuta dal proprietario convenuto dal possessore, né la demolizione del bene oggetto di possesso.

L'atto nullo non costituisce un titolo idoneo al trasferimento della proprietà all'usucapione decennale

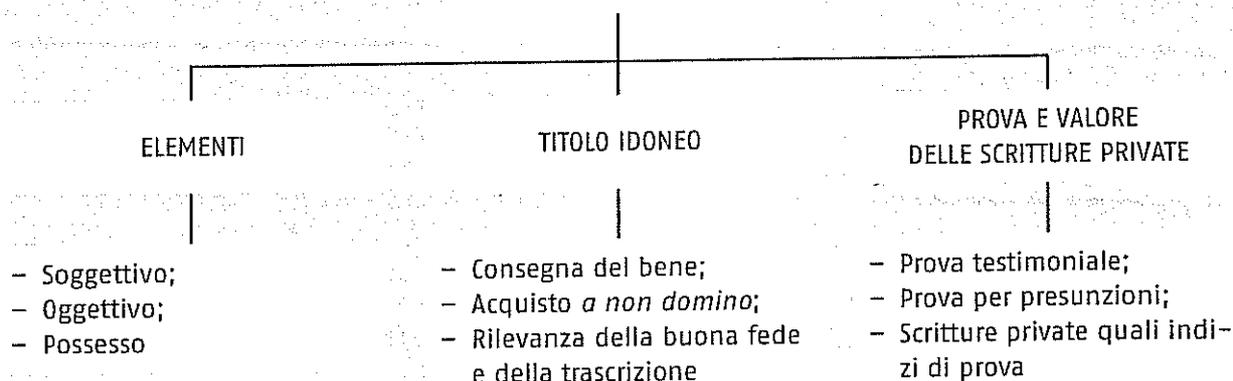
3 Il valore delle scritture private con cui alcune parti si obbligano a trasferire la proprietà del bene, che risulterà poi in proprietà con altri.

Solamente un contratto con effetti reali può costituire un titolo idoneo per l'acquisto del possesso ad usucapione. Il contratto obbligatorio configura solo una situazione soggettiva di detenzione in colui che riceve il bene oggetto di possesso. Quanto al titolo, la natura immobiliare dell'oggetto fa sì che, in ogni caso, debba essere rispettata la forma disciplinata dall'art. 1350 c.c. **Il titolo deve, sia pur astrattamente, dar luogo ad una successione o comunque ad un acquisto derivativo a titolo particolare e ciò, soprattutto, in considerazione dell'affermata necessità che il titolo indichi senza possibilità di dubbio il bene, in modo che si possa verificare che vi sia corrispondenza perfetta tra quello così identificato e quello posseduto ai fini dell'usucapione.** Come già detto, affinché il titolo sia idoneo è necessario che esso non sia invalido o inefficace. Come sottolinea il GAZZONI, se c'è titolo idoneo all'acquisto della proprietà a titolo derivati-

vo, l'acquirente, possedendo, può anche usucapire e quindi avvalersi dell'acquisto a titolo originario, specie sul piano probatorio. **Se però il titolo è inidoneo, perché invalido o inefficace, se c'è consegna può solo maturare l'usucapione** (art. 1422 c.c. «l'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione, salvi gli effetti dell'usucapione e della prescrizione delle azioni di ripetizione»), **non essendo il possesso ostacolato dal vizio del titolo, che incide solo sull'acquisto del diritto. Se poi, da ultimo, il titolo è idoneo, ma solo in astratto perché, chi trasferisce non è titolare del diritto e non è quindi possibile un acquisto a titolo derivativo, l'acquirente, se il bene non è mobile e ricorrono ulteriori requisiti, può usucapire in un periodo più breve dell'ordinario.** È quindi pacifico che non possa venire in considerazione un titolo nullo, assolutamente simulato o, comunque, putativo; e che non sia, invece, ostativa la semplice annullabilità. La Suprema Corte ha più volte statuito che **l'atto nullo non costituisce un titolo idoneo al trasferimento della proprietà all'usucapione decennale,** così come non rappresenta titolo idoneo un provvedimento amministrativo di espropriazione che sia nullo, in quanto mancante del presupposto dell'acquisto *a non domino* e di un titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà, così come chi abbia acquistato da un rappresentante sprovvisto dei poteri di rappresentanza. Nel caso guida, il contratto preliminare del 1985 e il compromesso del 1986 erano stati sottoscritti, in qualità di venditori, solamente da parte di alcuni degli effettivi intestatari (in tali anni precisamente tre su sei). Tizio non ne era a conoscenza, ma è evidente che se la di lui buona fede avesse potuto venire in essere solamente nel caso in cui il bene fosse stato di esclusiva proprietà dei soli iniziali cointestatari, al fine di valutare la rilevanza per l'applicazione dell'usucapione abbreviata unitamente alla trascrizione del titolo, senza dubbio nessuna rilevanza giuridica avrebbero potuto avere nel caso di specie le

IL RAGIONAMENTO

USUCAPIONE (ART. 1158-1167 C.C.)



Schema di ragionamento:

- 1 Gli elementi fondamentali dell'usucapione sono: l'elemento psicologico di chi intende usucapire, il decorso del tempo ed il possesso, che deve essere pubblico, pacifico, continuo ed ininterrotto.
- 2 Usucapisce un bene immobile colui che lo acquista in buona fede da chi non è proprietario, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e sia stato debitamente trascritto.
- 3 Sono atte a dimostrare l'intervenuta usucapione del bene le prove testimoniali, le prove per presunzione e, come indizi di prova, anche le scritture private.

due scritture, chiaramente nulle perché sottoscritte non da tutti gli effettivi proprietari *pro quota* del bene. È ovviamente il Giudice del merito tenuto alla verifica in contraddittorio di tutti gli interessati, anche nel corso del giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 102 c.p.c.. Tutt'al più, sotto un mero profilo fattuale, il **Giudice potrà ricavare alcuni elementi in merito alla pacificità del possesso posto in essere da Tizio e dalla di lui famiglia con riferimento alla situazione del bene «disabitato dal 1946»** come dichiarato da Caio, Sempronio e Mevio nel compromesso del 1986. La giurisprudenza ha peraltro chiarito che nel caso in cui il bene - oggetto di usucapione - appartenga in proprietà indivisa a più soggetti, l'atto di interruzione della prescrizione proveniente da uno solo dei comproprietari ed è idoneo a interrompere il decorso del tempo ai fini dell'usucapione nei confronti degli altri comproprietari. Mentre gli effetti interruttivi dell'usucapione eseguiti nei

confronti di un compossessore non hanno effetto interruttivo nei confronti degli altri compossessori, in quanto il principio di cui all'art. 1310 c.c., secondo cui gli atti interruttivi contro uno dei debitori in solido, interrompono la prescrizione contro il comune creditore con effetto verso gli altri debitori, trova applicazione in materia di diritti di obbligazione e non di diritti reali, per i quali non sussiste il vincolo di solidarietà, dovendosi, invece fare riferimento ai soli comportamenti dei compossessori, che giovano o pregiudicano solo coloro che li hanno (o nei cui confronti sono stati) posti in essere.

CONCLUSIONI

Nel caso guida sussistono tutti gli elementi richiesti dalla fattispecie e delineati dall'unanime giurisprudenza di legittimità per far sì che Tizia, quale successore a titolo universale di Tizio, ex art. 1146 c.c., possa proporre - come ha effettivamente proposto - domanda giudiziale volta a far accertare l'intervenuta

nuta usucapione e conseguentemente a far dichiarare di essere divenuta proprietaria dell'immobile ove, peraltro ha sempre risieduto. Il di lei marito, Tizio, acquistò l'immobile attiguo nei primi anni settanta e vi si trasferì con la famiglia. Quello confinante, oggetto poi della odierna domanda giudiziale, era disabitato fin dal dopoguerra, come gli stessi comproprietari (*rectius* alcuni di essi) confermarono nelle scritture private del 1985 e 1986. Implicitamente vi era già, a quella data, da un lato un «disinteresse», un mancato comportamento positivo da parte dei contestatari sul bene e, dall'altro, la consegna e quindi l'immissione nel possesso del bene e il conseguente esercizio *uti dominus* di Tizio. Prova (indizio) ne è il fatto che predisposero, unitamente a Tizio, una scrittura (ripetuta l'anno seguente), in cui dichiarano di vendere l'immobile di loro proprietà. Il titolo ha una importanza centrale. Come abbiamo visto, non basta un titolo che giustifichi il possesso, occorre un titolo che, se provenisse dal proprietario, trasferirebbe la proprietà: ecco perché l'atto non deve essere viziato da una causa di nullità o di inefficacia. **Il titolo deve indicare con chiarezza l'immobile e non può essere integrato desumendo elementi dal possesso.** È evidente che il titolo non poteva e non potrà considerarsi idoneo al trasferimento della proprietà: in tal caso, se si fosse provveduto alla stesura del rogito, nessun interesse a esperire la procedura volta all'accertamento dell'intervenuta usucapione avrebbe avuto l'acquirente. Gli atti non erano rogabili perché provenienti solo da alcuni degli effettivi cointestatari dell'immobile. Qualora ciò fosse avvenuto - ammettendo per ipotesi con errore da parte del notaio - e il titolo fosse stato «debitamente trascritto», Tizia avrebbe potuto ricorrere all'istituto della usucapione abbreviata (decennale), di cui all'art. 1159 c.c. È chiaro che Caio, Mevio e Sempronio avrebbero potuto, nei preliminari, precisare (correttamente) di vendere la di loro quota, ma mai (come avvenuto) l'intero bene. Ecco perché, nel caso di specie, potrà

farsi ricorso solamente alla fattispecie ordinaria ventennale, facendo uso di quelle scritture come indizio temporale, quanto meno presuntivo, ai fini della decorrenza del termine ventennale: vi era senza dubbio il requisito della buona fede ma mancava (ovviamente), la trascrizione del titolo. Tra la prima e seconda scrittura Tizio presentò al Comune la domanda di licenza (oggi concessione) edilizia volta a ristrutturare integralmente quell'immobile, che avrebbe poi unito a quello già abitato. La domanda fu accettata e i lavori furono eseguiti e terminati nell'anno 1987. Tizio pose in essere un comportamento possessorio continuo e non interrotto, inteso inequivocabilmente ad esercitare sulla cosa, per tutto il tempo previsto dalla legge: un potere corrispondente a quello di coloro che si erano qualificati come gli unici e effettivi comproprietari del bene. Il comportamento tenuto da Tizio, e dalla di lui moglie per successione nel 1990, si è sempre manifestato con il compimento di atti conformi alla qualità ed alla destinazione del bene e tali da rivelare sullo stesso, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria, in contrapposizione all'inerzia dei contitolari. Quali elementi di prova, documentale come data certa, si pensi alla domanda di concessione edilizia, alla realizzazione dei lavori straordinari e, nel 1998, al pagamento della tassa sullo smaltimento dei rifiuti dopo apposito accertamento inerente i tre anni precedenti compiuto dal Comune, ove era stato appurato un ampliamento della superficie utile di oltre 100 mq rispetto all'immobile acquistato nel 1970. Come noto, **il pagamento delle tasse da parte del soggetto che esercita il possesso *ad usucapionem* ha rilevanza in tema di comportamento *uti dominus* rispetto al pagamento** (influyente se non da un punto di vista fiscale e tributario) **compiuto dal proprietario intestatario dell'immobile**, che vi è obbligato per legge e non potrà certo eccepire di non essere stato inerte rispetto a quell'immobile per avervi sempre pagato gli oneri di legge.

Del resto, non si trattò di possesso clandestino proprio perché le scritture di cui agli atti, dimostrano la pubblicità del possesso ai sensi dell'art. 1163 c.c. Ci si domanda se, dedotta dalla parte l'usucapione ventennale, il Giudice possa rilevare dagli atti i requisiti dell'usucapione abbreviata e viceversa. La risposta deve essere negativa: nel primo caso, è mancato il contraddittorio sulle circostanze occorrenti per dare luogo all'usucapione abbreviata; nel secondo caso, è mancato il contraddittorio sull'esercizio del possesso nel periodo necessario per completare l'usucapione normale e che apparirebbe superfluo per completare l'usucapione abbreviata.

Concludiamo, segnalando sia l'importante contributo in tema di "alienazioni di immobili acquistati per usucapione non accertata giudizialmente" del dott. MARCO D'ORAZI (Rivista del notariato 1/2006), sia un recente studio (n. 176-2008/C.), approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 28 marzo 2008, ricavabile dal sito dei praticanti notai www.romoloromani.it, in tema di negozi accertativi in materia immobiliare, tipologia, eventuali limiti al-

l'autonomia privata, problemi di pubblicità immobiliare specie per il negozio che accerti l'usucapione. Usucapione "dichiarata" dal cedente e atti dispositivi. In particolare lo studio prende in esame il problema dell'ammissibilità di una attività accertativa negoziale volta a superare una incertezza di natura oggettiva, che surroghe l'accertamento giurisdizionale, ritenuto, a torto, insostituibile da alcune pronunce piuttosto risalenti e da una importante dottrina. In tale caso il negozio viene ritenuto meritevole di tutela e, salvo alcune precisazioni ricavabili dal corposo e completo parere, suscettivo di pubblicità con efficacia tipica poiché, sostanzialmente, si realizza una vicenda latamente modificativa come nel negozio transattivo, con la differenza che quest'ultimo è caratterizzato necessariamente dalle reciproche concessioni. Prendendo lo spunto da questa conclusione lo studio esamina, insieme ad altri casi, la legittimità di un negozio accertativo dell'usucapione, concudendone per l'ammissibilità con particolare riferimento al problema della sua trascrivibilità in alcune ipotesi e solo a determinate condizioni. ■

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

DOMANDA DI USUCAPIONE

Orientamento maggioritario

Trib. Messina, Sez. I, 8.02.2008, «Redaz. Giuffrè» 2008

Ai fini dell'accoglimento della domanda di usucapione, ai sensi dell'art. 1144 c.c., la circostanza che l'attività svolta sul bene abbia avuto durata non transitoria e sia stata di non modesta entità, cui normalmente può attribuirsi il valore di elemento presuntivo per escludere che vi sia stata tolleranza, è destinata a perdere tale efficacia nel caso in cui i rapporti tra le parti siano caratterizzati da vincoli particolari (nella specie la comune appartenenza alla compagine sociale, che giustifica la considerazione delle particolari esigenze del socio), in forza di un apprezzamento di fatto demandato al Giudice di merito.

Cass. civ., Sez. II, 27.09.2007, n. 20330, «Giust. Civ. Mass.» 2007, 9

La parte convenuta in un giudizio di carattere reale può utilmente contrastare l'azione così esercitata nei suoi confronti anche sollevando un'eccezione riconvenzionale di usucapione, senza necessità di formulare la relativa domanda.

TAR Lombardia Brescia, Sez. I, 1.06.2007, n. 466, «Foro amm. TAR» 2007, 6, 1904

Ai sensi dell'art. 43, t.u. approvato con il D.P.R. n. 327/2001, l'occupazione "sine titulo" integra un illecito permanente, ed il suo autore è tenuto a restituire il suolo e a risarcire il danno cagionato, salvo il potere di convertire l'obbligo di restituzione in obbligo risarcitorio con l'atto di acquisizione del bene al proprio patrimonio: in disparte quindi l'applicabilità della discipli-

na civilistica in materia di usucapione, l'art. 43 preclude testualmente che l'amministrazione possa acquistare un bene in assenza di un titolo previsto dalla legge e l'Ente pubblico può divenire proprietario o alla conclusione fisiologica del procedimento - con il decreto di esproprio o con la cessione bonaria del bene - ovvero con l'adozione del decreto di acquisizione, rimediando a dinamiche patologiche dell'iter espropriativo.

Cass. civ., Sez. II, 29.05.2007, n. 12496, «Giust. Civ. Mass.» 2007, 5

Il legittimario totalmente pretermesso dall'eredità, che impugna per simulazione un atto compiuto dal "de cuius" a tutela del proprio diritto alla reintegrazione della quota di legittima, agisce in qualità di terzo e non in veste di erede, con-

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

dizione che acquista solo in conseguenza del positivo esercizio dell'azione di riduzione, ai cui fini non è tenuto alla preventiva accettazione dell'eredità con beneficio di inventario. (Sulla base di tali principi la S.C. ha ritenuto che correttamente il Giudice di merito avesse ritenuto inopponibile ai legittimari la sentenza, intervenuta fra il "de cuius" e l'erede, con la quale era stata accertato in favore di quest'ultimo l'usucapione del bene. Peraltro la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza impugnata, in quanto, dopo aver escluso che nella fattispecie oggetto della sentenza di accertamento dell'usucapione riconnesso gli estremi formali di una donazione, non aveva verificato se ricorressero quella della donazione indiretta).

Trib. Mondovì, 31.03.2007, n. 131, «Redaz. Giuffrè» 2007

Affinché possa maturarsi usucapione a favore di un soggetto è necessario che costui eserciti sul bene una signoria di fatto sullo stesso, con utilizzo "uti dominus" tale da rilevare all'esterno e da mostrare una signoria piena e indiscussa contrapposta all'inerzia del titolare del bene. Pertanto, colui che intende usucapire deve fornire una prova certa e rigorosa, nonché gli atti compiuti in relazione alle concrete particolarità, inequivocabilmente rivelino l'intenzionalità del possesso e che i fatti siano tali da apparire per il titolare della cosa come inequivocabilmente diretti a far sorgere, a favore di chi li compie, un diritto reale sulla cosa stessa.

Cass. civ., Sez. II, 27.02.2007, n. 4444, «Giust. Civ. Mass.» 2007, 4

Ai fini dell'usucapione del diritto di proprietà di beni immobili, l'elemento psicologico, consistente nella volontà del possessore di comportarsi e farsi considerare come proprietario del bene, può essere desunto dalle concrete circostanze di fatto che caratterizzano la relazione del possessore con il bene stesso. In questo contesto va esclusa la sussistenza dell'elemento psicologico, richiesto ai fini dell'usucapione, qualora sia dimostrato che il possessore aveva la consapevolezza di non potere assumere iniziative sulla conservazione e disposizione del bene e

qualora l'intestatario dello stesso non ha dismesso l'esercizio del suo diritto di proprietà, ma abbia invece continuato ad assumersene i relativi diritti e facoltà, i corrispettivi obblighi ed oneri.

Cass. civ., Sez. II, 21.02.2007, n. 4035, «Giust. Civ. Mass.» 2007, 2

L'accertamento relativo al possesso "ad usucapionem", alla rilevanza delle prove ed alla determinazione del decorso del tempo utile al verificarsi dell'usucapione, è devoluto al Giudice del merito ed è incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua ed immune da vizi logici.

Trib. Bari, Sez. I, 23.01.2007, n. 156, «Giurisprudenzabarese.it» 2007

La sussistenza del possesso continuo "animus domini", del tempo necessario ad usucapire, nonché del difetto di pretese di terzi sul bene immobile, rende legittimo l'acquisto della proprietà per usucapione ultra ventennale (fattispecie relativa all'usucapione di grotte in forza del cumulo possessorio, tra quello esercitato dagli istanti ed il loro dante causa ex art. 1146 c.c.).

Trib. Palmi, 2.10.2006

In tema di possesso, l'*animus possidenti* valido ai fini dell'acquisto della proprietà per usucapione - da presumersi "*iuris tantum*" in presenza del "*corpus possessionis*" - consiste unicamente nell'intento di tenere la cosa come propria o di esercitare il diritto come a sé spettante, indipendentemente dalla conoscenza che si abbia del diritto altrui e del regime giuridico del bene su cui si esercita il potere di fatto. Nell'ordinamento vigente, infatti, il possesso si concreta nell'esercizio del potere di fatto sulla cosa che si manifesta in una attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale e si distingue dalla detenzione solo per l'atteggiamento psicologico del soggetto che lo esercita, caratterizzato, nel possesso, dal c.d. *animus rem sibi habendi* (ossia, l'intenzione di esercitare la signoria che è propria del proprietario o del titolare del diritto reale) e, nella detenzione, dal c.d. *animus detinendi*, che implica il riconoscimento dell'altrui signoria.

Trib. Savona, 14.09.2006, «Redaz. Giuffrè» 2007

Nell'ipotesi di domanda giudiziale di usucapione, il pacifico ed ininterrotto possesso ed utilizzo dei terreni ultraventennale, in assenza di contestazioni dei convenuti rimasti contumaci in giudizio, si considera provato ai fini dell'acquisto del titolo di proprietà.

Cass. civ., Sez. II, 24.08.2006, n. 18392, «Giust. Civ. Mass.» 2006, 7-8, 69

Ai fini della configurabilità del possesso *ad usucapionem*, è necessaria la sussistenza di un comportamento possessorio continuo e non interrotto, inteso inequivocabilmente ad esercitare sulla cosa, per tutto il tempo previsto dalla legge, un potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di un diritto reale, manifestato con il compimento di atti conformi alla qualità ed alla destinazione del bene, e tali da rivelare sullo stesso, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria, in contrapposizione all'inerzia del titolare.

Cass. civ., Sez. II, 22.08.2006, n. 18293, «Guida al diritto» 2006, 42, 58

Al fine del perfezionarsi dell'usucapione di beni immobili, la legge richiede che il possesso avvenga in modo pubblico (cioè, non clandestinamente) e in presenza di questo requisito non rileva se il proprietario abbia, o meno, avuto conoscenza del fatto. La pubblicità del possesso, infatti, avrebbe consentito al titolare di porre in essere le opportune attività di contrasto, esercitando i diritti dominicali che gli competevano.

Trib. Lamezia Terme, 9.08.2006, «Redaz. Giuffrè» 2007

Il soggetto avente un diritto reale minore (nella fattispecie, di superficie) ha titolo di acquistare per usucapione la nuda proprietà circostante, qualora ricorrano le condizioni della "*interversio possessionis*" ex art. 1164 c.c.

Cass. civ., Sez. II, 9.02.2006, n. 2857, «Dir. e Giust.» 2006, 14, 37

Ai fini dell'usucapione, l'*"animus rem sibi habendi"* non deve necessariamente consistere nella convinzione di esercitare un potere di fatto in quanto titolare del relativo diritto, essendo sufficiente che tale potere venga esercitato come se si

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

fosse titolari del corrispondente diritto, indipendentemente dalla consapevolezza che invece esso appartiene ad altri.

COMPROPRIETÀ DI IMMOBILI*Orientamento maggioritario*

Cass. civ., Sez. II, 20.09.2007, n. 19478, «Guida al diritto» 2007, 46, 77

In tema di compossesso, il godimento esclusivo della cosa comune (nella specie gestione del fondo agricolo) da parte di uno dei compossessori non è, di per sé, idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso *ad usucapionem* e non anche, invece, conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte dell'altro compossessore, risultando necessario, a fini della usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla *res communis* da parte dell'interessato attraverso un'attività durevole, apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene. (Il principio è stato affermato dalla S.C. che ha confermato la sentenza d'appello denegativa dell'acquisto per usucapione da parte di un comproprietario, della quota degli altri comproprietari, con riguardo al compossesso di un terreno agricolo, oggetto di coltivazione esclusiva da parte prima del dante causa e poi degli eredi di un compossessore e di contemporanea non frequentazione dei luoghi da parte dell'altro comproprietario, in assenza di comportamenti apertamente contrastanti e incompatibili con il possesso altrui e volti ad evidenziare una inequivoca volontà di possedere *uti "dominus"* e non più *uti con "dominus"*).

Trib. Palermo, 30.03.2007, «Il merito» 2007, 18

La domanda diretta all'accertamento dell'usucapione di un bene – nel caso di specie introdotta dai convenuti con domanda riconvenzionale – richiede la presenza in causa di tutti i comproprietari in danno, dei quali l'usucapione si sarebbe verificata perché comporta l'accertamento di una situazione giuridica (usucapione e proprietà esclusiva) con-

fliggente con quella preesistente (comproprietà degli altri) della quale il Giudice può solo conoscere in contraddittorio di tutti gli interessati. Pertanto in tale ipotesi va ordinata la integrazione del contraddittorio pure in corso di giudizio, ove rilevata dal Giudice la necessità.

Trib. Rimini, 17.02.2007, «Corriere del merito» 2007, 6, 706

Affinché il comproprietario di un bene immobile indiviso usucapisca l'intera proprietà del bene nei confronti degli altri comproprietari, è necessario che dimostri l'estensione del possesso ed uno stato di fatto incompatibile con l'esercizio del diritto da parte degli altri comproprietari, con dimostrazione non equivoca dell'intento di possedere in via esclusiva; nonché la prova di una manifestazione del dominio esclusivo sul bene, attraverso una attività apertamente contrastante ed incompatibile con il possesso altrui. Cass. civ., Sez. III, 14.11.2006, n. 24201, «Giust. Civ. Mass.» 2006, 11

Se il possessore di un terreno assoggettato ad esecuzione per consegna e rilascio abbia proposto opposizione di terzo alla sentenza posta in esecuzione, da cui sostiene di essere pregiudicato, chiedendo il riconoscimento del proprio diritto di proprietà sui terreni medesimi in virtù dell'acquisto per usucapione, sussiste litisconsorzio necessario nei confronti di tutti i partecipanti al giudizio nel quale era stata emessa la sentenza posta in esecuzione, tale da richiedere la loro presenza nella causa di opposizione. Infatti, la sentenza esecutiva che riconosca la proprietà dell'immobile in capo ad un soggetto nei confronti di un'altra parte, costituisce una situazione giuridica incompatibile con il preteso diritto di proprietà sullo stesso oggetto vantato dal terzo opponente, sicché il vizio di omessa integrazione del contraddittorio nei confronti di tutte le parti della sentenza posta in esecuzione, rilevabile anche di ufficio dalla Corte di Cass., è tale da inficiare di nullità l'intera pronuncia. Cass. civ., Sez. II, 28.04.2006, n. 9903, «Giust. Civ. Mass.» 2006, 7-8

Il comproprietario può usucapire la quota degli altri comproprietari

estendendo la propria signoria di fatto sulla *res communis* in termini di esclusività, ma a tal fine non è sufficiente che gli altri partecipanti si siano limitati ad astenersi dall'uso della cosa, occorrendo, per converso, che il comproprietario usucapiente ne abbia goduto in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui, in modo tale, cioè, da evidenziarne una inequivoca volontà di possedere *uti dominus* e non più *uti condominus*. Cass. civ., Sez. II, 20.03.2006, n. 6163, «Giust. Civ. Mass.» 2006, 3

In tema di giudizio diretto all'accertamento dell'usucapione, la fattispecie del litisconsorzio necessario, ricorre esclusivamente nel caso in cui la pluralità soggettiva sia rinvenibile dal lato passivo del rapporto, cioè tra coloro in danno dei quali la domanda è diretta, non anche nell'ipotesi in cui essa si riscontri dal lato attivo, atteso che, in tale evenienza, l'azione proposta è diretta a costituire una situazione compatibile con la pretesa che i soggetti non citati in giudizio potranno eventualmente vantare in futuro.

INTERRUZIONE DEL DECORSO DEL TEMPO*Orientamento maggioritario*

TAR Basilicata, Potenza, Sez. I, 2.01.2008, n. 4, «Red. amm. TAR» 2008, 01

L'interruzione dell'usucapione della proprietà di un immobile oggetto di occupazione illecita da parte della Pubblica Amministrazione può avvenire solo con la proposizione di un'apposita domanda giudiziale, essendo insufficienti a tal fine eventuali atti di contestazione, diffida e messa in mora.

Cass. civ., Sez. II, 23.06.2006, n. 14654, «Giust. Civ. Mass.» 2006, 7-8

Ai fini della configurabilità del riconoscimento del diritto del proprietario da parte del possessore, idoneo ad interrompere il termine utile per il verificarsi dell'usucapione, ai sensi degli artt. 1165 e 2944 c.c., non è sufficiente un mero atto o fatto che evidenzi la consapevolezza del possessore circa la spettanza ad altri del diritto da lui esercitato come proprio, ma si richiede che il possessore, per il modo in cui questa conoscenza è rivelata o per fatti in cui essa è implicita, esprima la

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

volontà non equivoca di attribuire il diritto reale al suo titolare.

Cass. civ., Sez. Un., 12.06.2006, n. 13523, «Dir. e Giust.» 2006, 35, 26

La domanda diretta a denunciare la violazione della distanza legale da parte del proprietario del fondo vicino e ad ottenere l'arretramento della sua costruzione, tendendo a salvaguardare il diritto di proprietà dell'attore dalla costituzione di una servitù di contenuto contrario al limite violato e ad impedirne tanto l'esercizio attuale, quanto il suo acquisto per usucapione, ha natura di "actio negatoria servitutis"; essa, pertanto, è soggetta a trascrizione ai sensi sia dell'art. 2653, n. 1, c.c., essendo suscettibile di interpretazione estensiva, è applicabile anche alle domande dirette all'accertamento negativo dell'esistenza di diritti reali di godimento, che a mente del successivo n. 5, che dichiara trascrivibili le domande che interrompono il corso dell'usucapione su beni immobili.

Cass. civ., Sez. II, 30.03.2006, n. 7509, «Giust. Civ. Mass.» 2006, 3

A mente dell'art. 2943, comma 1, c.c., richiamato dall'art. 1165 c.c. in tema di usucapione, la domanda giudiziale ha efficacia interruttiva del decorso del termine utile per usucapire, qualora sia diretta a far valere una pretesa incompatibile con gli effetti derivanti dal trascorrere del termine; pertanto, tale effetto non è prodotto dalla domanda con cui il proprietario del suolo chieda, ai sensi dell'art. 938 c.c., il pagamento del doppio del valore del terreno occupato in buona fede dalla costruzione eretta sul fondo attiguo, in quanto è diretta a dismettere il bene, non già a recuperare il possesso.

App. Reggio Calabria, 24.11.2005, «Giust. Civ. Mass.» 2006, 7-8, 1693

In tema di usucapione, gli atti di disposizione del diritto dominicale da parte del proprietario del bene non rilevano ai fini dell'interruzione del tempo utile alla prescrizione acquisitiva. Per contro, hanno efficacia interruttiva gli atti che comportano, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, nonché gli atti giudiziali diretti ad ottenere "ope iudicis" la privazione del possesso.

LE PROVE

Orientamento maggioritario

Cass. civ., Sez. II, 17.10.2007, n. 21829, «Giust. Civ. Mass.» 2007, 10

In tema di onere della prova nell'azione di rivendicazione, quando non sia contestata l'originaria appartenenza del bene ad un comune dante causa, ma venga esclusivamente contrapposto non un titolo derivativo, anteriore o contemporaneo, ma l'usucapione successiva da parte del convenuto, senza fornire la prova, all'attore rivendicante è sufficiente dimostrare la prevalenza del proprio titolo di acquisto.

Cass. civ., Sez. II, 10.07.2007, n. 15446, «Giust. Civ. Mass.» 2007, 7-8

Ai fini della prova dell'intervenuta usucapione, la coltivazione di un terreno, in modo pubblico, pacifico, continuo ed ininterrotto per i venti anni richiesti dall'art. 1158 c.c. ben può configurare lo *jus possessionis* mentre la sussistenza dell'*animus possidendi* è desumibile in via presuntiva ed implicita dall'esercizio dell'attività materiale corrispondente al diritto di proprietà.

Cass. civ., Sez. II, 5.02.2007, n. 2485, «Giust. Civ. Mass.» 2007, 2

Non è nullo il contratto di compravendita con cui viene trasferito il diritto di proprietà di un immobile, sul quale il venditore abbia esercitato il possesso per un tempo sufficiente al compimento dell'usucapione, ancorché l'acquisto della proprietà da parte sua non sia stato giudizialmente accertato in contraddittorio con il precedente proprietario.

Cass. civ., Sez. II, 24.12.2006, n. 24955, «Giust. Civ. Mass.» 2006, 11

La disposizione dell'art. 2704 c.c., il quale stabilisce l'inopponibilità della data della scrittura non autenticata nella sua sottoscrizione né registrata, opera quando dalla scrittura si vogliano, in relazione alla sua data, conseguire gli effetti negoziali propri della convenzione contenuta nell'atto, non già nel caso in cui la scrittura sia invocata come semplice fatto storico, del quale è consentita la prova con qualsiasi mezzo. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, in un giudizio di rivendica di un terreno in cui era stata eccepita

l'usucapione, ha considerato una scrittura di compravendita di quell'immobile quale elemento significativo dell'intento del possessore di continuare ad esercitare sul bene i poteri spettanti al proprietario).

Trib. Napoli, Sez. II, 9.05.2006, «Giur. merito» 2007, 6, 1646

Quando ci si vuole avvalere dell'accessione del possesso dell'art. 1146, comma 2, c.c., per unire il proprio possesso a quello del dante causa ai fini dell'usucapione, si deve fornire la prova di aver acquisito un titolo astrattamente idoneo (ancorché invalido o proveniente «a non domino») a giustificare la «traditio» del bene oggetto del possesso.

Cass. civ., Sez. II, 30.03.2006, n. 7500, «Giust. Civ. Mass.» 2006, 7-8

Ai fini della prova del possesso di un fondo, utile per usucapione, la sua coltivazione è di per sé manifestazione di un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà; per cui, presumendosi ai sensi dell'art. 1141 c.c. il possesso in colui che esercita il potere di fatto sulla cosa, spetta a chi contesta tale possesso provare che il terreno è coltivato in base ad un titolo diverso dal diritto di proprietà.

Cass. civ., Sez. II, 10.03.2006, n. 5161, «Giust. Civ. Mass.» 2006, 3

Qualora il convenuto sostenga, in via riconvenzionale, di aver acquistato per usucapione la proprietà del bene rivendicato, si attenua l'onere probatorio posto a carico dell'attore in rivendicazione, poiché esso si riduce alla prova di un valido titolo di acquisto da parte sua e dell'appartenenza del bene ai suoi danti causa in epoca anteriore a quella in cui il convenuto assume di aver iniziato a possedere, nonché alla prova che quell'appartenenza non è stata interrotta da un possesso idoneo ad usucapire da parte del convenuto.

Trib. Savona, 28.12.2005, «Redaz. Giuffrè» 2007

Il pacifico ed ininterrotto possesso ed utilizzo dei terreni, confermato in tutte le sue circostanze da prova testimoniale, unitamente al comportamento processuale contumacia, costituiscono elementi utili per considerare maturata la richiesta di usucapione.