

STUDIO LEGALE		
DDI D'ISA DDI		
CIVILE - PENALE - AMMINISTRATIVO - TRIBUTARIO - LAVORO		
SEDE DI NAPOLI	SEDE DI SORRENTO	SEDE DI SALERNO
Via M. Schipa 59 80122 Napoli (Na) Tel: +39 081 248 24 43 Fax: +39 081 240 47 61	Via Padre S. Giuliani 24 80067 Sorrento (Na) P.IVA: 06785481216 Tel: +39 081 877 48 42 Fax: +39 081 877 48 42 Cell: +39 339 85 31 464 E-Mail: info@studiodisa.it PEC: info@pec.studiodisa.it	Corso G. Garibaldi 194 84122 Salerno (Sa) Tel: +39 089 258 04 38 Fax: +39 089 258 04 38
www.studiodisa.it		

L'usucapione



Rassegna giurisprudenziale e dottrina

*Codice civile – Libro III della proprietà –
Titolo VIII del possesso – sezione III – artt.
1158 – 1167)*

Avv. Renato D'Isa
18/02/2013



Studio legale D'Isa

r.disa@studiodisa.it

Tel/fax
+390818774842
www.studiodisa.it
info@studiodisa.it

 [Studio legale D'Isa](#)

 [@AvvRenatoDIsa](#)

 avvrenatodisa.wordpress.com



Sommario

1	Usucapione	Pag. 2
	A) Nozioni ed elementi costitutivi dell'usucapione	pag. 2
	1) Animus Possidendi	pag. 3
	2) Interruzione del possesso	pag. 8
	3) Applicazione delle norme sulla prescrizione	pag. 10
	4) Rinuncia	pag. 14
	5) Composesso	pag. 14
	6) Questioni processuali	pag. 15
	B) Oggetto	pag. 23
	C) Natura e contenuto dell'acquisto	pag. 31
	D) Usucapione abbreviata	pag. 33
	1) La buona fede	pag. 34
	2) Titolo astrattamente idoneo	pag. 35
	3) Trascrizione	pag. 37
	4) Oggetto	pag. 37



1) L'usucapione

A) Nozione ed elementi costitutivi dell'usucapione ¹

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 (1° elemento) continuato** [(quindi non deve essere saltuario od occasionale) e **non interrotto**] **per venti (20) anni (2° elemento)**.*



L'usucapione è il modo di acquisto della proprietà e di altri diritti reali di godimento, che si concretizza attraverso il possesso continuato del bene per il tempo stabilito dalla legge ex art. 1158.

Secondo la definizione della S.C.² **l'usucapione è un modo di acquisto della proprietà e dei diritti reali di godimento**, fondato essenzialmente sul possesso continuato per un tempo determinato; e, come tale, è riconosciuta e disciplinata dal codice civile vigente.

In altri termini, per la stessa Cassazione³, l'acquisto della proprietà per usucapione dei beni immobili ha per fondamento una situazione di fatto caratterizzata dal **mancato esercizio del diritto** da parte del proprietario e dalla **prolungata signoria di fatto** sulla cosa da parte di chi si sostituisce a lui nell'utilizzazione di essa. La pienezza e l'esclusività di questo potere che soddisfano il requisito dell'univocità del possesso e lo rendono idoneo a determinare il compiersi della prescrizione acquisitiva vanno dal giudice di merito apprezzate e valutate non in astratto ma con riferimento alla specifica natura del bene, alla sua destinazione economica e produttiva, alle utilità che esso secondo un criterio di normalità è capace di procurare al proprietario ed il cui conseguimento costituisce secondo un analogo criterio il precipuo contenuto delle sue facoltà di godimento.

Tale modo di acquisto è esplicitazione dell'esigenza di attribuire certezza giuridica alla pacifica utilizzazione del bene che si protrae nel tempo.

I due requisiti indispensabili perché si compia l'usucapione sono

¹ **Vedi par.fo 9, lettera A – Le azioni in generale, pag. 117 – aprire il seguente collegamento –**  **II**
possesso l'usucapione e le azioni a tutela del possesso 

² Corte di Cassazione, sentenza 26-3-73, n. 837

³ Corte di Cassazione, sentenza 22-4-92, n. 4807, conf. Corte di Cassazione, sentenza 23-6-67, n. 1538



- 1) il possesso in senso tecnico da parte di chi non è titolare del diritto corrispondente, e
- 2) la durata dello stesso per un certo tempo stabilita dalla legge, entrambi accompagnati dall' *animus rem sibi habendi*, la cui sussistenza non è esclusa dalla consapevolezza del possessore di non essere il titolare del diritto che si vuole usucapire⁴.

Per possesso deve intendersi, come qualificato dall'art. 1140 c.c., il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Giurisprudenza e dottrina sono concordi ormai a ritenere che, ai fini del compimento dell'usucapione, questo potere deve estrinsecarsi in un comportamento continuo, ininterrotto, pacifico, pubblico ed inequivoco .

1) L'animus possidendi

Per quanto riguarda l'*animus possidendi*, invece, che è ritenuto elemento indispensabile del possesso *ad usucapionem* dalla costante giurisprudenza della S.C.⁵, può essere desunto dalle concrete circostanze di fatto che caratterizzano la relazione di fatto con la cosa.

Quindi, tale elemento, che consiste unicamente nell'intento di tenere la cosa come propria o di esercitare il diritto come a sé spettante, indipendentemente dalla coscienza che si abbia del diritto altrui e del regime giuridico del bene su cui si esercita il potere di fatto, è da presumere *iuris tantum* in presenza del *corpus possessionis*⁶.

Per ultima Cassazione ⁷ l'*animus possidendi*, necessario all'acquisto della proprietà per usucapione da parte di chi esercita il potere di fatto sulla cosa, non consiste nella convinzione di essere proprietario (o titolare di altro diritto reale sulla cosa), bensì nell'intenzione di comportarsi come tale, esercitando corrispondenti facoltà, mentre la buona fede non è requisito del possesso utile ai fini dell'usucapione.

⁴ Corte di Cassazione, sentenza Civ., sez. II, n. 1176, del 18.2.1980

⁵ Corte di Cassazione, sentenza n. 15446/2007; Corte di Cassazione, sentenza n. 11419/2003; Corte di Cassazione, sentenza n. 5293/2000; Corte di Cassazione, sentenza n. 5964/1996; Corte di Cassazione, sentenza n. 4436/1996; Corte di Cassazione, sentenza n. 4092/1992

⁶ Corte di Cassazione, sentenza n. 11626/2008; Corte di Cassazione, sentenza n. 6079/2002; Corte di Cassazione, sentenza n. 4701/1999

⁷ Per la lettura della sentenza integrale aprire il seguente collegamento



Di conseguenza, la consapevolezza di possedere senza titolo, ed il compimento di attività negoziali o di altra natura, finalizzate a ottenere il trasferimento della proprietà del bene posseduto o la stabilità sul piano formale della situazione giuridica rispetto ad esso non esclude che il possesso sia utile ai fini dell'usucapione.

Tuttavia, la presenza di tale elemento va esclusa

- 1) nel caso di riconoscimento del diritto altrui da parte del possessore, quale atto incompatibile con la volontà di godere del bene *uti dominus*⁸, o
- 2) nel caso in cui sia dimostrato che il possessore del bene abbia la consapevolezza di non potere assumere iniziative in ordine alla conservazione e alla disposizione del bene ovvero che l'intestatario del bene non abbia dismesso l'esercizio del suo diritto di proprietà⁹
- 3) o nel caso di atti soltanto di gestione consentiti dal proprietario o anche atti tollerati¹⁰ dallo stesso titolare del diritto dominicale perché comportanti solo il soddisfacimento di obblighi o l'erogazione di spese per il miglior godimento della cosa¹¹.

Ai fini dell'usucapione non è richiesto che il possessore, oltre *all'animus rem sibi habendi*, abbia anche *l'animus usucapiendi*, cioè l'intento di pervenire all'acquisto per usucapione della proprietà o di altro diritto reale sulla cosa posseduta¹².

- **Possesso continuato**¹³

Il possesso deve essere quindi continuato, stesso concetto si ritrova nell'art. 1170, secondo, c.c., dovendosi considerare equivalenti i termini «continuato» e «continuo» riferendosi il primo ad una fattispecie esaurita e il secondo ad un possesso ancora in atto.

Secondo il consolidato orientamento di questa Corte¹⁴, ai fini della configurabilità di un possesso *ad usucapionem* è necessaria la sussistenza di un comportamento continuo e non interrotto che dimostri inequivocabilmente l'intenzione di esercitare il potere

⁸ *ex plurimis* Corte di Cassazione, sentenza n. 25250/2006; Corte di Cassazione, sentenza n. 18207/2004, Corte di Cassazione, sentenza n. 2590/1997; Corte di Cassazione, sentenza n. 5264/1989

⁹ Corte di Cassazione, sentenza n. 4444/2007

¹⁰ **Vedi par.fo 6, lettera D – Gli atti di tolleranza – Definizione, pag. 46 – aprire il seguente collegamento –** **Il possesso l'usucapione e le azioni a tutela del possesso**

¹¹ Corte di Cassazione, sentenza n. 16841/2005; Corte di Cassazione, sentenza n. 5127/1999

¹² Corte di Cassazione, sentenza 21-12-88, n. 6989

¹³ **Vedi par.fo 6, lettera A – acquisto ipso jure – Accessione, pag. 41 – aprire il seguente collegamento –** **Il possesso l'usucapione e le azioni a tutela del possesso**

¹⁴ Corte di Cassazione, sentenza 5 giugno 2012, n. 9062, tra le tante Corte di Cassazione, sentenza 12-4-2010 n. 8662; Corte di Cassazione, sentenza 24-8-2006 n. 18392; Corte di Cassazione, sentenza 9-8-2001 n. 11000; Corte di Cassazione, sentenza 13-12-1994 n. 10652



corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno *jus in re aliena*, e quindi una signoria sulla cosa che permanga, senza interruzione, per tutto il tempo indispensabile per usucapirla, sia per quanto riguarda l'*animus* che il *corpus*, occorre, pertanto, che il possessore espliciti costantemente il potere di fatto corrispondente al diritto reale posseduto e lo manifesti con il compimento puntuale di atti di possesso conformi alla qualità ed alla destinazione della cosa, e tali da rivelare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria di fatto sulla cosa stessa, contrapposta all'inerzia del titolare del diritto. Ne consegue che non può ritenersi prova sufficiente di un possesso utile ai predetti fini la produzione di un titolo di acquisto del bene¹⁵. Nel caso di specie alla luce degli enunciati principi, correttamente, si continua a leggere nella sentenza, il giudice di appello ha ritenuto la mancanza di prova circa il possesso *ad usucapionem* del muro di fabbrica in questione, avendo rilevato, all'esito di un'attenta disamina delle risultanze processuali, che i testi escussi, pur avendo riferito di un possesso esercitato nel tempo dagli attori e dai loro danti causa sia sulla striscia di terreno che sul muro di fabbrica, con riguardo a tale ultima entità immobiliare hanno reso dichiarazioni del tutto generiche, senza descrivere gli specifici comportamenti attraverso i quali sarebbe stata esercitata la signoria di fatto. E' evidente, infatti, che il generico riferimento, operato dai testi, ad una situazione di possesso, è inidoneo a legittimare la pretesa degli attori in ordine all'acquisto per usucapione del bene in questione, in mancanza di oggettivi elementi di riscontro circa le modalità di tale possesso, necessari al fine di verificare se la relazione di fatto con la cosa si sia effettivamente estrinsecata, per il tempo necessario all'usucapione, attraverso atti corrispondenti all'esercizio del diritto dominicale.

Non significa tuttavia che il possesso debba comportare un'assidua ingerenza sul bene, perché, se così fosse il legislatore avrebbe dovuto escludere l'usucapione per quei diritti il cui possesso si esercita in modo saltuario od occasionale. Su questo aspetto parte della dottrina si poneva in posizione contraria, non trovando però sostegno nella giurisprudenza, propensa piuttosto a sostenere che l'eventuale intermittenza, nel caso per esempio delle servitù di prospetto, di atti di godimento della *res*, non scalfisce la continuità del possesso, la quale persiste fin tanto che permane la possibilità concreta di effettuare l'*inspectio* e la *prospectio*¹⁶.

La continuità si riferisce al comportamento tenuto dal possessore, nonché alla relazione intercorrente tra possessore stesso e la *res*, nè si può parlare di discontinuità nel caso in cui il possessore perda il potere sul bene per fatti naturali o interventi di terzi, in questi

¹⁵ Corte di Cassazione, sentenza 9-8-2001 n. 11000

¹⁶ Corte di Cassazione, sentenza 12762 del 28.11.1991



casi si parla di interruzione dell'usucapione ai sensi dell'art. 1167 c.c. qualora entro un anno dallo spoglio non sia stata esercitata l'azione per il recupero del possesso.

Quel che rileva è che la signoria sul bene non sia dovuta a mera tolleranza, la quale è da ravvisarsi tutte le volte che il godimento della cosa tragga origine da spirito di condiscendenza o da ragioni di amicizia o di buon vicinato con il titolare effettivo del bene¹⁷.

La continuità è stata talvolta identificata con l'uniformità degli atti di esercizio del possesso, per cui è continuo se rimane uguale a se stesso per tutto il suo decorso, ovviamente il concetto di uniformità non va inteso in senso rigido bensì in modo da permettere al possessore variazioni nell'esercizio del possesso. Su questa strada si è espressa anche la giurisprudenza di merito sostenendo che il requisito di continuità non viene meno per il fatto che il bene oggetto di usucapione sia stato concesso in godimento a terzi¹⁸.

- **Possesso intermedio**

La fattispecie, infine, deve essere considerata anche in relazione del principio della presunzione del possesso intermedio, cioè, ai sensi dell'art.1142 c.c., il possessore attuale che ha posseduto in tempo più remoto, si presume che abbia posseduto anche in tempo intermedio.

Questa presunzione, nell'ipotesi di usucapione, comporta l'inversione dell'onere della prova, non essendo il possessore tenuto a dimostrare la continuità del possesso, ma è onere della controparte provare l'intervenuta interruzione¹⁹.

- **Pacífico e palese**

Per usucapire il bene il possesso deve essere pacífico e palese –

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.

¹⁷ così Corte di Cassazione, sentenza 18.7.1989, n.3344

¹⁸ Trib. Milano, 30.11.1998, n. 13028

¹⁹ vedi Corte di Cassazione, sentenza 25.9.2002, n. 13921



La violenza, infatti, impedisce l'usucapione, poiché rende socialmente riprovevole il possesso – facendo, in tal modo, venire meno il motivo di preferenza del possessore rispetto al proprietario – e la clandestinità la preclude perché l'utilizzazione celata di un bene non è socialmente rilevante e, pertanto, non rende il possessore più meritevole di tutela rispetto al proprietario.

Il possesso deve altresì essere connotato, secondo l'espressa disposizione dell'art.1163 c.c., dal carattere della pacificità ed essere palese.

Risulta infatti inutile, ai fini del compimento dell'usucapione, quel possesso acquisito mediante violenza e clandestinamente, in tali casi i termini per usucapire decorrono dal momento in cui violenza e clandestinità sono cessate.

Sull'argomento la giurisprudenza²⁰ ha precisato che è irrilevante che la violenza, morale o fisica, sia stata esercitata in un momento successivo all'acquisto del possesso, e a sua volta la clandestinità va riferita non agli atti che il possessore può compiere per apparire proprietario, bensì al fatto che il possesso è stato acquistato in modo visibile e pubblicamente.

Si osserva che pacifico non significa incontrovertito, e ciò permette che un possessore convenuto in azione di rivendica possa eccepire l'avvenuta usucapione, senza che eventuali diffide e messe in mora facciano venir meno la pacificità del possesso.

- **Non equivoco**

Ulteriore requisito è la non equivocità, più precisamente il possesso deve consistere, in modo certo e indubbio, nell'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di un altro diritto reale.

Soddisfano il requisito dell'univocità, la pienezza e l'esclusività del potere di fatto su un bene, il giudice dovrà tuttavia valutarle non in astratto ma con riferimento alla specifica natura del bene, alla sua destinazione economica e produttiva.

²⁰ Corte di Cassazione, sentenza Civ., 17.7.98, n. 6997



2) Interruzione del possesso

a) naturale –

si verifica qualora il possessore venga messo nell'impossibilità di esercitare il possesso, a seguito di atto illecito oppure di spoglio; quest'ultimo non interrompe il possesso qualora il possessore provveda entro l'anno a proporre l'azione contro chi ha preso il bene e, conseguentemente, ne ottiene la restituzione.

b) civile –

si realizza a seguito di un atto giuridico che interrompa il decorso dell'usucapione; vale, pertanto, ad interrompere il possesso, una domanda giudiziale (fondata), proposta contro il possessore, ma non gli atti stragiudiziali o la messa in mora del possessore, perché tali atti non fanno venir meno il potere di fatto del possessore, né il titolo in base al quale possiede.

- **Mancata interruzione**

È altresì necessario, perché si compia l'usucapione, che il possesso sia ininterrotto, ossia che non vi sia stata una interruzione nell'esercizio del possesso per più di un anno, per effetto dell'intervento di un terzo o di un evento naturale.

Bisogna distinguere tra "discontinuità" e "interruzione", la prima è una vicenda interna al rapporto possessorio, derivante dalla irregolare attività del possessore che non esercita puntualmente gli atti del possesso; la seconda ipotesi è invece una vicenda estintiva, determinata da una causa esterna al possessore e indipendente dalla sua volontà.

Da questa distinzione ne derivano due trattamenti giuridici: la discontinuità fa perdere in modo definitivo efficacia al periodo di possesso precedente, l'interruzione invece permette di utilizzare il periodo anteriore se il possessore, entro un anno dalla perdita del possesso, promuove azione diretta al recupero dello stesso.

In termini generali, gli atti idonei ad interrompere il possesso devono comportare per il possessore, destinatario degli stessi, la perdita della *res* e del potere di fatto su di essa; inoltre molti di tali atti sono previsti dal legislatore mediante rinvio alle norme dettate in tema di prescrizione.

L'interruzione è decretata dalla proposizione di una domanda giudiziale contro il possessore attuale, nel caso di azione possessorie, di quelle cautelari, e l'azione petitoria. L'efficacia interruttiva è invece esclusa, secondo la dottrina, in caso di domanda giudiziale presentata da chi non è legittimato ad agire o non è proprietario del bene, secondo la giurisprudenza, in caso di messa in mora del possessore, oppure di



riconoscimento da parte di quest'ultimo del diritto di proprietà. Sono altresì inidonei, quegli atti non diretti al possessore e da questi neppure conoscibili, quindi nel caso di processo di esecuzione promosso dai creditori del proprietario, o in caso di concessione di ipoteca²¹.

Per altra sentenza²² più recente in tema di usucapione, poiché dal combinato disposto degli artt. 1165 e 2943 c.c. risultano tassativamente elencati gli atti interruttivi del possesso, e tale tipicità non ammette equipollenti, non è consentito attribuire efficacia interruttiva ad atti diversi da quelli stabiliti dalla legge, benché con essi si sia inteso manifestare la volontà di conservare il diritto, a nulla rilevando che tali atti provengano dalla P.A. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva riconosciuto efficacia interruttiva del possesso, rilevante ai fini dell'usucapione, alle ordinanze di sgombero emesse dal sindaco quale ufficiale di governo e dall'intendenza di finanza, nonché alle difese al riguardo sviluppate dalla stessa P.A. nei relativi giudizi amministrativi).

Inoltre a mente dell'art. 2943, primo comma, 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 chiedo, 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 recuperarne il possesso²³.

La costituzione in mora ha efficacia interruttiva limitatamente ai diritti di obbligazione²⁴.

Gli atti interruttivi dell'usucapione eseguiti nei confronti di un compossessore²⁵ non hanno effetto 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 interrompe 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 vincolo di solidarietà dovendosi, invece, fare riferimento ai

²¹ Corte di Cassazione, sentenza Civ. 14.11.2000, n.14733

²² Corte di Cassazione, sentenza 13625 del 11-6-2009

²³ Corte di Cassazione, sentenza 7509 del 30-3-2006

²⁴ Corte di Cassazione, sentenza 11-10-73, n. 2559

²⁵ **Vedi par.fo 4 - Soggetti – compossesso, pag. 29 – aprire il seguente collegamento –**  **II**
possesso l'usucapione e le azioni a tutela del possesso 



singoli comportamenti dei compossessori, che giovano o pregiudicano solo coloro che li hanno posti in essere²⁶.

3) Applicazione di norme sulla prescrizione

art. 1165 c.c. **applicazione di norme sulla prescrizione:** *le disposizioni generali sulla prescrizione (c.c.2934 e seguenti), quelle relative alle cause di sospensione e d'interruzione (2941 e seguenti) e al computo dei termini (c.c.2962 e seguenti) si osservano, in quanto applicabili, rispetto all'usucapione.*

art. 1167 c.c. **interruzione dell'usucapione per perdita di possesso:**
l'usucapione è interrotta (c.c.2945) quando il possessore è stato privato del possesso per oltre un anno.
L'interruzione si ha come non avvenuta se è stata proposta l'azione (c.c.2953) diretta a recuperare il possesso e questo è stato recuperato.

In tema di usucapione, il rinvio dell'art. 1165 c.c. alle norme sulla prescrizione in generale, ed, in particolare, a quelle relative alle cause di sospensione ed interruzione, incontra il limite della compatibilità di queste con la natura stessa dell'usucapione, con la conseguenza che non è consentito attribuire efficacia interruttiva del possesso se non ad atti che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa oppure ad atti giudiziali, siccome diretti ad ottenere *ope iudicis* la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapiente.

Non sono, invece, idonei come atti interruttivi del termine utile per l'usucapione la diffida o la messa in mora in quanto può esercitarsi il possesso anche in aperto contrasto con la volontà del titolare del diritto reale. (Nella specie²⁷, vertendosi in tema di usucapione ad opera della P.A., la Corte che escluso che potesse attribuirsi valore interruttivo ad un atto introduttore un procedimento amministrativo inteso ad accertare l'intervenuto acquisto dell'area di sedime per accessione ai sensi dell'art. 946 c.c. previgente).

²⁶ Corte di Cassazione, sentenza 7-12-82, n. 6668

²⁷ Corte di Cassazione, sentenza 14917 del 23-11-2001



- **Norme sulla prescrizione**

art. 2934 c.c. **estinzione dei diritti:** *ogni diritto si estingue per prescrizione, quando il titolare non lo esercita per il tempo determinato dalla legge.*

Non sono soggetti alla prescrizione i diritti indisponibili e gli altri diritti indicati dalla legge (c.c.248 e seguente, 263, 272, 533, 715, 948,1422).

art. 2935 c.c. **decorrenza della prescrizione:** *a prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere.*

art. 2936 c.c. **inderogabilità delle norme sulla prescrizione:** *è nullo ogni patto diretto a modificare la disciplina legale della prescrizione (c.c.1418 e seguenti).*

art. 2937 c.c. **rinunzia alla prescrizione:** *non può rinunciare alla prescrizione chi non può disporre validamente del diritto.*

Si può rinunciare alla prescrizione solo quando questa è compiuta.

La rinunzia può risultare da un fatto incompatibile con la volontà di valersi della prescrizione (c.c.1310).

art. 2938 c.c. **non rilevabilità d'ufficio:** *il giudice non può rilevare d'ufficio la prescrizione non opposta.*

art. 2939 c.c. **opponibilità della prescrizione da parte dei terzi:** *la prescrizione può essere opposta dai creditori e da chiunque vi ha interesse, qualora la parte non la faccia valere. Può essere opposta anche se la parte vi ha rinunciato (c.c.2900).*



- **Dell'interruzione della prescrizione**

art. 2943 c.c. **interruzione da parte del titolare:** *la prescrizione è interrotta (c.c.1310) dalla notificazione dell'atto con il quale si inizia un giudizio, sia questo di cognizione (C.p.c. 163, 638) ovvero conservativo (C.p.c. 670 e seguente, 688, 700, 703) o esecutivo (C.p.c. 474 e seguenti).*

E' pure interrotta dalla domanda proposta nel corso di un giudizio.

L'interruzione si verifica anche se il giudice adito è incompetente.

La prescrizione è inoltre interrotta da ogni altro atto che valga a costituire in mora il debitore e dall'atto notificato con il quale una parte, in presenza di compromesso o clausola compromissoria, dichiara la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede per quanto le spetta alla nomina degli arbitri.

art. 2944 c.c. **interruzione per effetto di riconoscimento:** *la prescrizione è interrotta dal riconoscimento del diritto da parte di colui contro il quale il diritto stesso può essere fatto valere.*

art. 2945 c.c. **effetti e durata dell'interruzione:** *per effetto dell'interruzione s'inizia un nuovo periodo di prescrizione.*

Se l'interruzione è avvenuta mediante uno degli atti indicati dai primi due commi dell'art. 2943, la prescrizione non corre fino al momento in cui passa in giudicato la sentenza che definisce il giudizio (C.p.c. 324).

Se il processo si estingue (C.p.c. 306), rimane fermo l'effetto interruttivo e il nuovo periodo di prescrizione comincia dalla data dell'atto interruttivo.

Nel caso di arbitrato la prescrizione non corre dal momento della notificazione dell'atto contenente la domanda di arbitrato sino al momento in cui il lodo che definisce il giudizio non è più impugnabile o passa in giudicato la sentenza resa sull'impugnazione.

art. 1166 c.c. **inefficacia delle cause di impedimento e di sospensione rispetto al terzo possessore:** *nell'usucapione ventennale non hanno luogo, riguardo al terzo possessore di un immobile o di un diritto reale sopra un immobile, né l'impedimento derivante da condizione o da termine (c.c.2935), né le cause di sospensione indicate dall'art. 2942.*

L'impedimento derivante da condizione o da termine e le cause di sospensione menzionate nel detto articolo non sono nemmeno opponibili al terzo possessore nella prescrizione per non uso dei diritti reali sui beni da lui posseduti (c.c.954, 970, 1014).



- **Della sospensione della prescrizione applicabile all'usucapione ex art. 1165 c.c.**

art. 2941 c.c. **sospensione per rapporti tra le parti:** *la prescrizione rimane sospesa (c.c.1310):*

- 1) *tra i coniugi;*
- 2) *tra chi esercita la potestà di cui all'art. 316 o i poteri a essa inerenti (c.c.260, 409) e le persone che vi sono sottoposte;*
- 3) *tra il tutore e il minore (c.c.346 e seguenti) o l'interdetto (c.c.424) soggetti alla tutela, finché non sia stato reso e approvato il conto finale (c.c.386), salvo quanto e disposto dall'art. 387 per le azioni relative alla tutela;*
- 4) *tra il curatore e il minore emancipato (c.c.390 e seguenti) o l'inabilitato (c.c.424);*
- 5) *tra l'erede e l'eredità accettata con beneficio d'inventario (c.c.484 e seguenti);*
- 6) *tra le persone i cui beni sono sottoposti per legge o per provvedimento del giudice all'amministrazione altrui e quelle da cui l'amministrazione è esercitata, finché non sia stato reso e approvato definitivamente il conto;*
- 7) *tra le persone giuridiche e i loro amministratori, finché sono in carica, per le azioni di responsabilità contro di essi (c.c.18, 2393, 2487);*
- 8) *tra il debitore che ha dolosamente occultato l'esistenza del debito e il creditore, finché il dolo non sia stato scoperto (disp.di att. al c.c. 247 e seguente).*

art. 2942 c.c. **sospensione per la condizione del titolare:** *la prescrizione rimane sospesa:*

- 1) *contro i minori non emancipati (c.c.316) e gli interdetti per infermità di mente (c.c.414 e seguenti), per il tempo in cui non hanno rappresentante legale e per sei mesi successivi alla nomina del medesimo o alla cessazione dell'incapacità;*
- 2) *in tempo di guerra, contro i militari in servizio e gli appartenenti alle forze armate dello Stato e contro coloro che si trovano per ragioni di servizio al seguito delle forze stesse, per il tempo indicato dalle disposizioni delle leggi di guerra.*



4) Rinuncia

Più che rinuncia è una sorta di desistenza del soggetto interessato all'azione di accertamento.

Poiché la parte che rinunci a far valere l'acquisto per usucapione maturatosi per effetto del possesso ininterrotto del fondo protrattosi per un certo periodo di tempo non rinuncia ad un diritto di proprietà già acquisito, bensì solo ad avvalersi della tutela giuridica apprestata dall'ordinamento per garantire la stabilità dei rapporti giuridici, sicché a tale rinuncia — indipendentemente dalla forma, esplicita o tacita, di essa — è inapplicabile l'art. 1350 n. 5 c.c., che impone l'osservanza della forma scritta, a pena di nullità, per gli atti di rinuncia a diritti reali, assoluti o limitati, su beni immobili²⁸.

La **rinuncia tacita** a far valere l'acquisto per usucapione di un diritto reale su un bene immobile può risultare da un comportamento della parte contrario all'acquisto e **non richiede** la necessità della **forma scritta** ad *substantiam*²⁹.

5) Compossesso ³⁰



Occorre un breve accenno alla precisa ipotesi in cui vi sia un compossesso di più soggetti sulla medesima *res*: in tale ipotesi un compossessore potrà variare il proprio titolo divenendo possessore esclusivo, e sarà a partire da quel momento che inizierà a decorrere il tempo utile per usucapire.

Ovviamente dovranno porsi in essere atti univoci diretti contro gli altri compossessori in modo da rendere loro palese l'intenzione di non possedere più come semplici possessori, bensì come possessori esclusivi. Questa trasformazione in possessore esclusivo sarà a ben vedere irrilevante nei confronti del proprietario e spiegherà i suoi effetti solo verso gli altri compossessori, ma potrà iniziare a decorrere il termine per usucapire la proprietà del bene in capo al possessore esclusivo.

Secondo ultima sentenza della S.C. ³¹, infatti, su di un immobile di proprietà esclusiva di un soggetto può ben crearsi una situazione di compossesso *pro indiviso* tra lo stesso soggetto proprietario ed un terzo, con il conseguente possibile acquisto, da parte di

²⁸ Corte di Cassazione, sentenza 28-5-96, n. 4945

²⁹ Corte di Cassazione, sentenza 1-4-99, n. 3122

³⁰ **Vedi par.fo 4 – Soggetti – compossesso, pag. 29 – aprire il seguente collegamento –**  **II possesso l'usucapione e le azioni a tutela del possesso** 

³¹Per la lettura della sentenza integrale aprire il seguente collegamento  **Corte di Cassazione, sezione II, sentenza n. 16914 del 2 agosto 2011** 



quest'ultimo, della comproprietà pro indiviso dello stesso bene, una volta trascorso il tempo per l'usucapione, nella misura corrispondente al possesso esercitato Né tale situazione di compossesso – prosegue la Corte – che consiste nel comune potere di fatto sulla cosa, *in tota et in qualibet* parte della stessa, da parte di due soggetti, esige la esclusione del possesso del proprietario (che in tal caso si tratterebbe di possesso esclusivo); né richiede che il compossessore esclusivo ignori l'esistenza del diritto altrui, non valendo la contraria eventualità ad escludere *l'animus possidendi* che sorregge i comportamenti effettivamente tenuti dal possessore il quale abbia usato della cosa *uti con dominus*³²

6) Questioni processuali

- Onere della prova

Chi agisce in giudizio per essere dichiarato proprietario deve provare sia il *corpus possessionis* sia *l'animus possidenti*

Tale situazione di possesso, come relazione di fatto con la cosa, deve essere dimostrata da chi la invochi a un qualunque effetto, ai sensi dell'art. **2697** c.c.³³

Per la configurabilità del possesso *ad usucapionem* è necessaria la sussistenza di un comportamento pacifico e non interrotto, inteso inequivocabilmente a esercitare sulla cosa, per tutto il tempo previsto dalla legge, un potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno *ius in re aliena*, cioè un potere di fatto corrispondente al diritto reale posseduto, manifestato con il compimento puntuale di atti di possesso conformi alla qualità e alla destinazione della cosa e tali da rilevare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria sulla cosa stessa contrapposta all'inerzia del titolare del diritto.

³² Corte di Cassazione Sezione II civile, sentenza 09 settembre 2002, n. 13082. Su di un immobile di proprietà esclusiva di un soggetto può ben crearsi una situazione di con possesso "pro indiviso" tra lo stesso soggetto proprietario ed un terzo, con il conseguente possibile acquisto, da parte di quest'ultimo, della comproprietà "pro indiviso" dello stesso bene, una volta trascorso il tempo per l'usucapione, nella misura corrispondente al possesso esercitato. Né tale situazione di compossesso, che consiste nell'esercizio del comune potere di fatto sulla cosa, "in tota et in qualibet parte" della stessa, da parte di due soggetti, esige la esclusione del possesso del proprietario (chè in tal caso si tratterebbe di possesso esclusivo); nè richiede che il compossessore effettivo ignori l'esistenza del diritto altrui, non valendo la contraria eventualità ad escludere *l'animus possidendi* che sorregge i comportamenti effettivamente tenuti dal possessore il quale abbia usato della cosa "uti condominus"

³³ *cf.* fra le altre Corte di Cassazione, sentenza n. 10191/2010; Corte di Cassazione, sentenza n. 17339/2009; Corte di Cassazione, sentenza n. 12984/2002



A tale proposito occorre rilevare che chi agisce in giudizio per essere dichiarato proprietario di un bene, affermando di averlo usucapito, deve dare la prova di tutti gli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva e, quindi, non solo del *corpus possessionis*, ma anche dell'*animus possidendi*³⁴.

La prova può essere data da:

- 1) Testimonianze; **la prova degli estremi integratori di un possesso ad usucapionem, vertendo su una situazione di fatto, non incontra alcuna limitazione nelle norme concernenti gli atti soggetti a forma scritta, ad substantiam o ad probationem, e, pertanto, può essere fornita per testimoni**³⁵
- 2) Presunzioni e fatti notori; la prova del possesso richiesto ai fini dell'usucapione può essere desunta anche **in base a presunzioni ed a fatti notori**, ancorché la notorietà sia limitata ad un ristretto ambito territoriale³⁶. Inoltre, 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 proprietà³⁷.

La prova del possesso idoneo alla usucapione, per quanto concerne sia il corpus che l'elemento subiettivo dell'animus, deve essere fornita dalla parte che chiede il riconoscimento in suo favore della realizzazione della dedotta fattispecie acquisitiva³⁸.

In particolare, per quanto concerne il primo requisito, è necessaria la sussistenza di un comportamento possessorio pacifico (cioè acquisito senza violenza che, quale elemento escludente l'esistenza di un possesso utile ai fini dell'usucapione, deve verificarsi al momento dell'acquisto del possesso, per cui la sopravvenienza di tale elemento non

³⁴Corte di Cassazione, sentenza 23 maggio 2012, n. 8164 La Corte, infatti, ha più volte avuto modo di affermare che chi agisce in giudizio per ottenere di essere dichiarato proprietario di un bene, affermando di averlo usucapito, deve dare la prova di tutti gli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva e quindi, tra l'altro, non solo del *corpus*, ma anche dell'*animus*; il secondo, tuttavia, può eventualmente essere desunto in via presuntiva dal primo, se lo svolgimento di attività corrispondenti all'esercizio del diritto dominicale è già di per sé indicativo dell'intento, in colui che le compie, di avere la cosa come propria, sicché allora è il convenuto che deve dimostrare il contrario, provando che la disponibilità del bene è stata conseguita dall'attore mediante un titolo che gli conferiva un diritto di carattere soltanto personale (tra le tante v. Corte di Cassazione, sentenza 11/6/2010 n. 14092; Corte di Cassazione, sentenza 6-8-2004 n. 15145; Corte di Cassazione, sentenza 13-12-2001 n. 15755; Corte di Cassazione, sentenza 5-7-1999 n. 6944).

³⁵ Corte di Cassazione, sentenza 17-4-81, n. 2326

³⁶ Corte di Cassazione, sentenza 10-12-75, n. 4068

³⁷ Corte di Cassazione, sentenza 15446 del 10-7-2007

³⁸ Corte di Cassazione, sentenza 8-5-67, n. 909



incide sull'inizio del termine per usucapire³⁹ e continuo, inteso inequivocabilmente a esercitare sulla cosa, per tutto il tempo previsto dalla legge, un potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno *ius in re aliena*, manifestato con il compimento puntuale di atti di possesso conformi alla qualità e alla destinazione della cosa e tali da rilevare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria sulla cosa stessa contrapposta all'inerzia del titolare del diritto⁴⁰.

In ogni caso, il giudizio in ordine all'esistenza e al contenuto del potere di fatto ai fini dell'acquisto per usucapione del corrispondente diritto per essere adeguato, e come tale incensurabile in Cassazione, deve fondarsi sui reali rapporti con la cosa per la cui identificazione e definizione occorre necessariamente considerare anche il contrastante potere di fatto che altri deduca di aver esercitato e che può emergere anche dalla significativa presenza di idonei elementi oggettivi⁴¹.

Ad escludere l'esistenza dell'*animus possidendi* agli effetti dello acquisto per usucapione non è sufficiente la mera indicazione di una fonte documentale remota che consenta di dedurre una tolleranza iniziale del proprietario, ma occorre la **prova di fatti e circostanze tali che dimostrino il persistere della situazione di dipendenza del possessore dal titolare di un diritto reale**⁴².

Ad esempio:

per una recente sentenza della Cassazione⁴³, la circostanza che la soffitta fosse chiusa e che solo la proprietaria ne detenesse le chiavi non vale a dimostrare che essa utilizzasse in via esclusiva anche il locale adiacente; evidenziando che nessuna prova è stata fornita dall'attrice circa l'uso esclusivo, pacifico, pubblico ed incontrastato, da parte sua, del locale de quo, né, tanto meno, della durata ultraventennale del preteso possesso.

La coltivazione in via esclusiva di un fondo con la messa a dimora di piante configura una attività che non è di per sé sufficiente all'accoglimento della domanda di accertamento dell'avvenuta usucapione dello stesso, allorché non sia accompagnata da comportamenti apertamente e oggettivamente contrastanti e incompatibili con il possesso altrui, tali da

³⁹ Corte di Cassazione, sentenza n. 6030/1988

⁴⁰ Corte di Cassazione, sentenza n. 11410/2010; Corte di Cassazione, sentenza n. 8662/2010; Corte di Cassazione, sentenza n. 12863/2008; *ex plurimis* Corte di Cassazione, sentenza n. 11000/2001; Corte di Cassazione, sentenza n. 4436/1996; Corte di Cassazione, sentenza n. 10652/1994

⁴¹ Corte di Cassazione, sentenza n. 4809/1992; Corte di Cassazione, sentenza n. 3046/1973

⁴² Corte di Cassazione, sentenza 12-1-80, n. 282

⁴³ Per una la consultazione del testo integrale aprire il seguente collegamento



rivelare in modo certo e inequivocabile l'intenzione di comportarsi come proprietario esclusivo⁴⁴.

La **concessione edilizia** consente di esercitare il diritto di costruire nei confronti della P.A., ma nei rapporti tra privati **non è idonea a far presumere la proprietà** del suolo su cui costruire a favore di colui al quale è rilasciata, né può comprimere i diritti dei terzi; né d'altro canto, ai fini dell'invocata usucapione, la data di rilascio di detta concessione è idonea **prova dell'inizio dei lavori** e della loro ultimazione prima del termine di decadenza di essa, potendo dipendere da un omesso accertamento della P. A. sull'attività materiale autorizzata⁴⁵.

- **Legittimati attivi**

La Pubblica Amministrazione può usucapire il bene privato del quale per oltre un ventennio, nella erronea convinzione che fosse demaniale, abbia disposto la concessione in uso a terzi, 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, costituisce uno dei modi di disposizione del bene e quindi di possesso dello stesso da parte della P.A.⁴⁶.

La limitata capacità delle associazioni non riconosciute di essere titolari di un patrimonio, entro l'ambito in cui è positivamente prevista dalla legge e, quindi, in base all'art. 37 c.c., con esclusivo riferimento ai contributi degli associati ed ai beni acquistati con tali contributi (ma senza l'obbligo dell'autorizzazione governativa), **riguarda solo gli acquisti a titolo derivativo, e non esclude la possibilità di acquisti a titolo originario, come l'usucapione**, in relazione alla quale, in particolare, non può essere disconosciuta l'efficacia, propria del possesso, ove questo con le modalità previste dall'art. 1158 c.c., venga esercitato su di un bene dagli associati non *uti singuli* bensì come appartenenti all'associazione e con la volontà di riferire a questa gli atti di possesso compiuti⁴⁷.

Il **partecipante alla comunione⁴⁸ può usucapire l'altrui quota indivisa del bene comune senza necessità di *interversio possessionis***, ma attraverso l'estensione del

⁴⁴ Corte di Cassazione, sent. 26 aprile 2011, n. 9325, Sez. II

⁴⁵ Corte di Cassazione, sentenza 3-4-98, n. 3428

⁴⁶ Corte di Cassazione, sentenza 14917 del 23-11-2001

⁴⁷ Corte di Cassazione, sentenza 10-6-81, n. 3773

⁴⁸ Per una maggiore disamina dell'istituto della comunione aprire il seguente collegamento  [La](#)



possesso medesimo in termini di esclusività. A tal fine si richiede, tuttavia, che tale mutamento del titolo (art. 1102, secondo comma, c.c.) si concreti in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed *animo domini* della cosa incompatibili con il permanere del compossesso altrui sulla stessa e non soltanto in atti di gestione della cosa comune consentiti al singolo partecipante o anche atti familiarmente tollerati dagli altri (art. 1141 c.c.) o ancora atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dar luogo a una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore⁴⁹.

Gli acquisti di beni immobili per usucapione effettuati da uno solo dei coniugi, durante il matrimonio, in vigenza del regime patrimoniale della comunione legale, entrano a far parte della comunione stessa, non distinguendo l'art. 177, primo comma, lettera a) del c.c. tra gli acquisti a titolo originario e quelli a titolo derivativo⁵⁰.

Ne consegue che il momento determinate l'acquisto del diritto *ad usucapionem* da parte dell'altro coniuge, attesa la natura meramente dichiarativa della domanda giudiziale, s'identifica con la maturazione del termine legale d'ininterrotto possesso richiesto dalla legge.

- **Legittimati passivi**

La legittimazione passiva ad *causam*, rispetto alla domanda diretta all'accertamento dell'acquisto per usucapione della proprietà di un bene, **va riconosciuta a chi contesti detta proprietà**, vantando un diritto proprio, mentre ogni questione sul fondamento della relativa pretesa attiene al merito, non a quella legittimazione⁵¹.

La domanda diretta a far accertare l'avvenuta usucapione di un bene richiede **la presenza in causa di tutti i comproprietari** in danno dei quali l'usucapione si sarebbe verificata, poichè, in tale ipotesi, risulta dedotta una situazione giuridica (usucapione e proprietà esclusiva) confliggente con quella preesistente (comproprietà), della quale il giudice non può conoscere se non in contraddittorio di tutti gli interessati⁵².

Sempre, in tema di comunione, anche in mancanza di un atto formale di interversione del possesso, può essere usucapita la quota di un comproprietario da parte degli altri, sempre che l'esercizio della signoria di fatto sull'intera proprietà comune non sia dovuto

⁴⁹ Corte di Cassazione, sentenza 23-10-90, n. 10294

⁵⁰ Corte di Cassazione, sentenza 20296 del 23-7-2008

⁵¹ Corte di Cassazione, sentenza 26-5-90, n. 4907

⁵² Corte di Cassazione, sentenza 20-10-81, n. 5478



alla mera astensione del titolare della quota ma risulti inconciliabile con la possibilità di godimento di quest'ultimo ed evidenzi, al contrario, in modo del tutto univoco, la volontà di possedere *uti dominus* e non *uti con dominus*⁵³. (Nella fattispecie, la Corte ha ritenuto acquistata per usucapione la proprietà di una quota di un edificio in comunione, ricostruito a seguito di perimento totale, da parte dei soli comproprietari che, fin dalla edificazione della nuova costruzione, avevano occupato interamente i tre piani del palazzo, nel totale disinteresse dell'altro comunista).

È proponibile la **domanda di acquisto della proprietà immobiliare per usucapione nei confronti della curatela fallimentare**⁵⁴, atteso il carattere di acquisto a titolo originario che, con essa, si intende far verificare, ed a ciò non risultando di ostacolo gli artt. 42 e 45 della legge fallimentare. La prima delle due disposizioni, infatti, limitandosi a porre il vincolo di indisponibilità sui beni del fallito — con equiparazione del fallimento al pignoramento — non può essere riferita a «fatti» acquisitivi di diritti reali tipici (che si assumono) già compiuti e produttivi di effetti in capo al fallito. La seconda, a sua volta, avendo riguardo espressamente in applicazione della stessa regola posta, per l'esecuzione individuale, dall'art. 2914 c.c. — alle condizioni di opponibilità, al fallimento, di «atti», si rivela del tutto estranea all'ipotesi in esame, non essendo configurabile, a carico di chi agisca per conseguire l'accertamento dell'usucapione, alcun onere di pubblicità, posto che l'art. 2651 c.c. si limita a disporre al riguardo una forma di «trascrizione» (della sentenza e non anche della domanda) la quale è priva di effetti sostanziali e limitata a rendere più efficiente il sistema pubblicitario.

- **Litisconsorzio**

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 futuro⁵⁵.

Poiché **la domanda diretta ad accertare l'avvenuta usucapione di un bene comune richiede la presenza in causa di tutti i comproprietari** in danno dei quali

⁵³ Corte di Cassazione, sentenza 12775 del 20-5-2008

⁵⁴ Corte di Cassazione, sentenza 26-11-99, n. 13184

⁵⁵ Corte di Cassazione, sentenza 6163 del 20-3-2006





l'usucapione si sarebbe verificata, nel caso di tempestiva impugnazione della relativa sentenza di accoglimento proposta da uno solo di essi il giudice di appello deve disporre l'integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 331 c.p.c. nei confronti degli altri comproprietari non appellanti che citati in integrazione sono abilitati anche a proporre impugnazione incidentale tardiva ai sensi dell'art. 334 c.p.c., restando, anche in caso di contumacia, parti nel giudizio di appello ritualmente instaurato dal loro litisconsorte, senza che possa ritenersi passata in giudicato nei loro confronti la sentenza di primo grado⁵⁶.

Da ultimo, per la S.C.⁵⁷ non ricorre un'ipotesi di litisconsorzio necessario, il caso in cui il giudice d'appello, nel respingere la domanda di usucapione avanzata dall'attore, riconosca che la titolarità del bene (nella specie, un locale posto in un edificio condominiale), in ordine al cui acquisto a titolo di usucapione appunto si controverta, appartenga ad un soggetto (il condominio) diverso da quello (il costruttore dell'intero edificio) evocato in giudizio dall'attore.

Sussiste il litisconsorzio necessario del coniuge in regime di comunione legale dei beni nel caso in cui venga contestato da un terzo l'acquisto per usucapione di una porzione immobiliare da parte dell'altro coniuge, perfezionatasi dopo l'entrata in vigore del nuovo regime giuridico del diritto di famiglia, rilevando ai fini dell'applicabilità del regime della comunione legale soltanto la data di acquisto della proprietà per usucapione e non la precedente perdita del possesso da parte del precedente proprietario⁵⁸.

⁵⁶ Corte di Cassazione, sentenza 14-3-88, n. 2438

⁵⁷ Per una la consultazione del testo integrale aprire il seguente collegamento  **Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 14 gennaio 2013, n. 709**  cfr. Corte di Cassazione, sentenza, Sez. II, 26 maggio 1990, n. 4907; Corte di Cassazione, sentenza, Sez. I, 8 aprile 2003, n. 5456; Corte di Cassazione, sentenza, Sez. Ili, 29 settembre 2005, n. 19170; Corte di Cassazione, sentenza, Sez. I, 9 giugno 2006, n. 13477; Corte di Cassazione, sentenza, Sez. II, 23 maggio 2012, n. 8175

⁵⁸ Corte di Cassazione, sentenza 19984 del 18-7-2008



- **Eccezioni**

Quando il convenuto opponga alla domanda diretta a far valere il diritto di proprietà su un bene determinato l'usucapione del bene stesso possono configurarsi una domanda riconvenzionale o un'eccezione. Ricorre la prima ipotesi quando il convenuto chieda l'accertamento del suo diritto di proprietà, al momento della decisione, sul bene in controversia; si è, invece, in presenza di un'eccezione se il convenuto si limiti ad opporre che, per effetto dell'usucapione, l'attore ha cessato di essere e quindi non è più attualmente titolare del diritto di proprietà di cui si discute⁵⁹.

L'**eccezione di usucapione**, in quanto tenda non alla costituzione del diritto, ma al mero accertamento dello stesso come strumento per paralizzare l'avversa pretesa, è **validamente proponibile in grado di appello**⁶⁰.

Le eccezioni nuove, seppure ammissibili in appello, concretando motivi d'impugnazione, possono essere specificamente formulate dall'appellante soltanto nell'atto di appello, il quale delimita l'ampiezza del dibattito nel giudizio di secondo grado⁶¹.

La proposizione da parte dell'appellante di nuove eccezioni in senso proprio nel giudizio di secondo grado (nella specie, eccezione di usucapione) costituisce esercizio del diritto di impugnazione e si deve attuare attraverso la formulazione dei motivi di gravame. Essa, pertanto, incontra un limite invalicabile nella norma dell'art. 342 c.p.c., nel senso che, diversamente dall'appellato, **l'appellante può dedurre le nuove eccezioni soltanto nell'atto di appello e non anche nell'ulteriore corso del giudizio di gravame**⁶².

Per concludere questo esame sugli elementi necessari ad usucapire, precisiamo che il possesso, così caratterizzato, deve protrarsi per un certo periodo, stabilito per legge. Il legislatore ha previsto una durata minima ventennale per l'usucapione immobiliare ordinaria ex art.1158 c.c., che può ridursi in dieci anni nell'usucapione abbreviata, ex art.1159 c.c., e una durata di quindici anni (o cinque se c'è la buona fede) nell'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale ex art. 1159 *bis* c.c..

⁵⁹ Corte di Cassazione, sentenza 1-6-74, n. 1566

⁶⁰ Corte di Cassazione, sentenza 5-5-81, n. 2805

⁶¹ Corte di Cassazione, sentenza 27-3-90, n. 2459

⁶² Corte di Cassazione, sentenza 25-9-90, n. 9705



B) Oggetto dell'usucapione

Sono suscettibili di usucapione soltanto i diritti reali e non anche quelli personali⁶³.

art. 1159-bis c.c. **usucapione speciale per la piccola proprietà rurale:** *la proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni. Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia debitamente trascritto, un fondo rustico con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di cinque anni dalla data di trascrizione. La legge speciale stabilisce la procedura, le modalità e le agevolazioni per la regolarizzazione del titolo di proprietà.*

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale.

art. 1160 c.c. **usucapione delle universalità di mobili:** *l'usucapione di un'universalità di mobili (c.c.816) o di diritti reali di godimento sopra la medesima si compie in virtù del possesso continuato per venti anni. Nel caso di acquisto in buona fede (c.c.1147) da chi non è proprietario, in forza di titolo idoneo, l'usucapione si compie con il decorso di dieci anni.*

art. 1161 c.c. **usucapione dei beni mobili:** *in mancanza di titolo idoneo (c.c.922), la proprietà dei beni mobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato **per dieci anni**, qualora il possesso sia stato acquistato in buona fede. Se il possessore è di mala fede, l'usucapione si compie con il decorso di venti anni.*

⁶³ Corte di Cassazione, sentenza 27-10-65, n. 2277



art. 1162 c.c. **usucapione di beni mobili iscritti in pubblici registri:** *colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un bene mobile iscritto in pubblici registri (c.c.815, 2683; Cod. Nav. 146 e seguenti, 753 e seguenti), in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà (c.c.1321) e che sia stato debitamente trascritto, ne compie in suo favore l'usucapione col decorso di tre anni dalla data della trascrizione. Se non concorrono le condizioni previste dal comma precedente, l'usucapione si compie col decorso di dieci anni.*

Le stesse disposizioni si applicano nel caso di acquisto degli altri diritti reali di godimento (c.c.981, 1021).

In merito ai beni demaniali, **vedi par.fo 5, lettera B** – cose di cui non si può acquistare la proprietà – **pag. 32** ed ai beni immateriali **Vedi par.fo 5, lettera F** – **beni immateriali** – **pag. 36**

- **Diritto di proprietà**

Il possesso utile per l'usucapione ordinaria della proprietà, consta di un elemento materiale, costituito dall'esercizio, riguardo al bene, dei poteri attribuiti da tale diritto, **e di un elemento psicologico**, costituito dalla volontà del possessore di comportarsi come proprietario del bene medesimo, la cui sussistenza non è esclusa dalla consapevolezza che egli sappia di non essere proprietario del bene, giacché l'ignoranza di ledere l'altrui diritto è richiesta solo per la configurabilità del possesso di buona fede (art. 1147 c.c.), che, in sede di restituzione, attribuisce particolari benefici rispetto al comune possesso, ma non è richiesto dall'art. 1158 c.c. ai fini dell'usucapione⁶⁴.

In tema di beni immobili, la realizzazione, da parte del possessore di un fondo, di una stabile costruzione sullo stesso, **è indicativa dell'*animus rem sibi habendi***, incompatibile con l'intenzione di esercitare un potere di fatto sul bene corrispondente al contenuto di un diritto diverso da quello di proprietà, quale l'usufrutto, limitato allo *ius utendi fruendi, salva rerum substantia*⁶⁵.

⁶⁴ Corte di Cassazione, sentenza 18-2-80, n. 1172

⁶⁵ Corte di Cassazione, sentenza 11-2-2000, n. 1530



- **Diritto di servitù⁶⁶**

Ad integrare il possesso *ad usucapionem* di una servitù prediale è necessario che, **con l'esercizio continuo ed ininterrotto di una attività a vantaggio di un fondo e a carico di un altro, si accompagni anche l'intento di comportarsi e farsi considerare come titolare di quel diritto reale a cui corrisponde la concreta attuazione del potere di fatto⁶⁷.**

Il requisito dell'apparenza

Per usucapire una servitù apparente discontinua⁶⁸ non basta la sola opera visibile e permanente, se non v'è il concreto svolgimento di un'attività corrispondente al contenuto del diritto reale per tutto il periodo idoneo alla usucapione. Pur non occorrendo a tal fine la continuità materiale dell'uso, poiché il possesso può essere mantenuto anche «solo animo», tuttavia tal modo di conservazione del possesso è condizionato alla reale possibilità del soggetto di ripristinare ad libitum il corpus, mentre se viene meno la possibilità di disporre materialmente della cosa escludendo gli altri tutte le volte che si voglia, il solo elemento soggettivo (*animus possidendi*) non è più sufficiente alla conservazione del possesso, che si perde nello stesso momento in cui cessa tale possibilità.

Il requisito dell'apparenza della servitù richiesto ai fini dell'acquisto di essa per usucapione o per destinazione del padre di famiglia (art. 1061 c.c.) si configura come presenza di segni visibili di opere di natura permanente, obiettivamente destinate al suo esercizio e che rivelino in maniera non equivoca l'esistenza del peso gravante sul fondo servente, dovendo le opere naturali o artificiali rendere manifesto che non si tratta di attività compiuta in via precaria e senza l'*animus utendi iure servitutis*, ma di un onere preciso a carattere stabile, corrispondente in via di fatto al contenuto di una determinata servitù. Ne consegue che, ove si tratti di un andito o di un portone siti nel fabbricato del vicino, per definire apparente la servitù di passaggio non basta l'esistenza dell'opera, che può essere anche utilizzata per il

⁶⁶ Per una maggiore disamina del diritto di servitù aprire il seguente collegamento



⁶⁷ Corte di Cassazione, sentenza 25-5-87, n. 4698

⁶⁸ Corte di Cassazione, sentenza 23-11-87, n. 8640



passaggio soltanto dal proprietario, ma è necessario che tali opere risultino specificamente destinate all'esercizio della servitù⁶⁹.

Il requisito dell'apparenza necessario ai sensi dell'art. 1061 c.c. per l'acquisto della servitù per usucapione o per destinazione del padre di famiglia non può consistere nell'esercizio visibile dello *ius in re aliena* senza contestazioni da parte altrui, ma richiede l'esistenza di opere visibili e permanenti tali da rivelare ex se l'esistenza del peso gravante sul fondo servente a favore di quello dominante⁷⁰.

La servitù di passaggio

Ai fini dell'usucapione di una servitù di passaggio⁷¹, il possesso da considerare è esclusivamente quello che sia stato posto a base dell'usucapione, non potendo essersi usucapito qualcosa di più o di diverso di ciò che si è posseduto (*tantum praescriptum quantum possessum*).

L'elemento psicologico del possesso *ad usucapionem* della servitù di passaggio, consistente nella volontà del possessore di comportarsi come titolare del relativo diritto reale⁷², va desunto dalle concrete circostanze nelle quali il possesso si è estrinsecato, quali la abitudine del transito, con inizio nel preteso fondo dominante ed esercizio attraverso il preteso fondo servente, nonché il conseguimento di una obiettiva utilità per il primo a danno del secondo, cioè da una serie di elementi, caratterizzati da precise esplicazioni materiali e così suscettibili di controllo.

Con riferimento ad una servitù di passaggio per la sussistenza del requisito dell'apparenza⁷³, è necessario non solo che esistano in loco segni visibili concretantisi in opere permanenti, ma anche che tali opere costituiscano il mezzo necessario per l'esercizio della servitù e rivelino, in maniera non equivoca, per la loro struttura e consistenza, l'esistenza dell'onere. Allo stesso fine l'elemento psicologico del possesso consistente nella volontà del possessore di comportarsi come titolare del relativo diritto reale, va desunto, oltre che dalla qualità dei soggetti, dalle concrete circostanze nelle quali il possesso medesimo si sia estrinsecato, quali l'abitudine del transito con inizio dal preteso fondo dominante ed esercizio attraverso il preteso fondo servente nonché il conseguimento di una obiettiva utilità per il primo a danno del secondo senza che

⁶⁹ Corte di Cassazione, sentenza 18-10-91, n. 11020

⁷⁰ Corte di Cassazione, sentenza 4-3-93, n. 2650

⁷¹ Corte di Cassazione, sentenza 28-4-92, n. 5060

⁷² Corte di Cassazione, sentenza 11-6-86, n. 3864

⁷³ Corte di Cassazione, sentenza 30-7-90, n. 7640



possano giovare atti o comportamenti tollerati o permessi per condiscendenza o per mera cortesia.

Ad esempio, la messa a disposizione da parte del vicino — per un breve periodo e a titolo di cortesia — della chiave di un portone apposto nell'androne del fabbricato di sua proprietà, (anche) dal medesimo utilizzato per il passaggio, non assume valore di non ambiguo *opus manu factum* con efficacia ricognitiva della sussistenza di una servitù di passaggio (nel caso, pedonale e carraio) e del requisito dell'apparenza del relativo possesso *ad usucapionem* vantati dal proprietario confinante⁷⁴.

La **sporadicità** del relativo esercizio **non denota** che questo si verifichi per mera **tolleranza**, allorquando sia accertato che il passaggio corrisponda ad un interesse che non richiede una frequente utilizzazione del transito⁷⁵.

Servitù di uso pubblico

Perché un'area privata possa ritenersi assoggettata per usucapione alla servitù d'uso pubblico, occorre che l'uso risponda alla necessità o utilità di un insieme di persone agenti come esponenti della collettività e che sia esercitato continuativamente per venti anni con l'intenzione di agire non solo *uti cives*, ma misconoscendo il diritto del proprietario, tal che l'uso non possa essere attribuito a mera tolleranza di quest'ultimo⁷⁶.

L'avvenuto acquisto di una servitù di uso pubblico di passaggio su una parte determinata del fondo non ne comporta l'estensione all'intero fondo, ancorché esso costituisca un corpo unico senza soluzione di continuità, ove non trovi giustificazione nel titolo che, come stato di fatto, si identifica nel possesso (perdurato per il periodo necessario all'acquisto) secondo le modalità ed i limiti dell'oggetto su cui sia stato esercitato.

A tal fine non rileva la funzione di predialità attiva connessa all'utilità di un fondo dominante, in rapporto alla quale possa venire spostato il *locus servitutis*, atteso che la stessa non sussiste ove il diritto spetti ad una collettività di persone in quanto tale⁷⁷.

⁷⁴ Corte di Cassazione, sentenza 10696 del 20-5-2005

⁷⁵ Corte di Cassazione, sentenza 25-3-97, n. 2598

⁷⁶ Corte di Cassazione, sentenza 8-9-86, n. 5468

⁷⁷ Corte di Cassazione, sentenza 26-8-86, n. 5201



Servitù di prospetto

Per l'usucapione di una servitù di prospetto è necessario il solo requisito dell'apparenza il quale va riferito alle opere (art. 1061 c.c.) destinate all'esercizio della servitù (nella specie una finestra) mentre non è necessaria la continuità degli atti di utilizzazione delle opere, con la conseguenza che l'eventuale intermittenza di tali atti di godimento non scalfisce la continuità del possesso, la quale persiste fin tanto che permane la possibilità concreta di effettuare l'*inspectio* e la *prospectio*⁷⁸.

*Servitù di veduta*⁷⁹

Al fine di stabilire se l'esercizio di attività corrispondenti a servitù poste in essere dall'usufruttuario possa condurre all'usucapione del relativo diritto a favore del nudo proprietario occorre avere riguardo all'animus dell'usufruttuario e alla sua esteriorizzazione. (Nella specie, due fondi confinanti appartenenti a due distinti nudi proprietari erano goduti in usufrutto da una stessa persona. Cessato l'usufrutto, il proprietario di uno dei due fondi assumeva di avere acquistato per usucapione una servitù di presa d'acqua a carico dell'altro fondo di più ampio contenuto di quella preesistente alla costituzione dell'usufrutto, in virtù dell'esercizio della corrispondente attività esercitata dall'usufruttuario. I giudici del merito, dopo aver ritenuto che l'*animus* dell'usufruttuario era ambiguo data la promiscuità della sua posizione, avevano ritenuto che per la valutazione *dell'animus possidendi* dovesse aversi riguardo allo stato soggettivo del nudo proprietario, che non poteva dirsi equivoco. La S.C. accogliendo il ricorso ha enunciato il principio sopra riportato)⁸⁰.

⁷⁸ Corte di Cassazione, sentenza 28-11-91, n. 12762

⁷⁹ Per una maggiore disamina dell'istituto aprire il seguente collegamento



⁸⁰ Corte di Cassazione, sentenza 10-5-72, n. 1419



Distanze⁸¹



La deroga alla disciplina delle **distanze fra le costruzioni**, risolvendosi in una menomazione per l'immobile che alla distanza legale avrebbe diritto, integra una servitù che può costituirsi mediante il possesso *ad usucapionem* per la durata prevista dalla legge⁸².

Diritto di enfiteusi



La proprietà, naturalmente, **può essere acquistata da chiunque con il possesso ad usucapionem protratto per il termine di legge**, ma l'enfiteuta, proprio perché il suo possesso corrisponde all'esercizio di un diritto reale su cosa altrui, non può — per il preciso disposto dell'art. 1164 c.c.⁸³ vigente e dell'art. 2116 del c.c. abrogato — **usucapire la proprietà**⁸⁴ se il titolo del suo possesso non è mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il diritto del proprietario: l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo del possesso, neppure nel singolare caso che al pagamento sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva.

Il possesso di un fondo a titolo enfiteutico è caratterizzato, da un lato, dall'esercizio con l'animo del titolare, dei diritti spettanti sullo stesso fondo all'enfiteuta e, dall'altro, dal riconoscimento del diritto del concedente, attraverso il pagamento a nome proprio del canone.

Pertanto, **l'usucapione dell'enfiteusi richiede un possesso di tale diritto riconoscibile sia da parte dell'utilista spossessato, sia da parte del proprietario** e non può verificarsi senza che l'usucapiente assuma, in pari tempo, la posizione di obbligato al pagamento del canone, corrispondendolo apertamente in nome proprio⁸⁵.

⁸¹ Per una maggiore disamina dell'istituto aprire il seguente collegamento  [Le distanze tra le costruzioni ex artt. 873 e ss c.c.](#) 

⁸² Corte di Cassazione, sentenza 14-2-97, n. 1372

⁸³ **Vedi par.fo 1, lettera B) Interversione, pag. 14, 2** ^{A ipotesi} — aprire il seguente collegamento —  [Il possesso l'usucapione e le azioni a tutela del possesso](#) 

⁸⁴ Corte di Cassazione, sentenza 15-11-76, n. 4231

⁸⁵ Corte di Cassazione, sentenza 28-11-74, n. 3896



Preliminare

Nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori; pertanto la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente, è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile *ad usucapionem*, salvo la dimostrazione di una intervenuta *interversio possessionis* nei modi previsti dall'art. 1141 c.c.⁸⁶

Ditta individuale

Il diritto dell'imprenditore sulla ditta può formare oggetto di acquisto per usucapione nel concorso della duplice condizione che si sia verificata la cessazione del suo uso da parte del titolare originario e che si sia instaurato un uso a titolo di possesso *ad usucapionem* da parte di altro esercente la ditta, e non anche quando il titolare originario si sia limitato a tollerare l'usurpazione altrui pur continuando nel proprio uso legittimo⁸⁷.

⁸⁶ Per la lettura della sentenza integrale aprire il seguente collegamento

sezione II, sentenza 15 novembre 2012, n. 2011 

⁸⁷ Corte di Cassazione, sentenza 22-12-78, n. 6150



C) Natura e contenuto dell'acquisto

L'acquisto per usucapione si ha titolo originario considerato che non è subordinato alla posizione del titolare precedente, ma all'esistenza dei requisiti previsti dalla legge, cioè del possesso e del tempo.

Il contenuto dell'acquisto per usucapione si determina con riguardo al contenuto del possesso; pertanto il possesso pieno porta all'acquisto della proprietà, mentre il possesso minore risulta utile per l'acquisto degli altri diritti reali di godimento.

È necessario fare riferimento al contenuto del possesso al fine di risolvere il problema della c.d. *usucapio libertatis*, cioè il problema se l'acquisto per usucapione liberi il bene dai diritti sulla *res*.

In giurisprudenza prevale la soluzione negativa, fondata sul rilievo che il codice espressamente prevede l'effetto liberatorio all'art. 1153 secondo comma, c.c. in tema di acquisto di cosa mobile dal non proprietario pertanto, la mancata menzione dell'effetto liberatorio in tema di usucapione starebbe a significare l'esclusione di tale effetto.

art. 1153 ^{2^{co}} c.c. effetti dell'acquisto del possesso:
La proprietà si acquista libera da diritti altrui sulla cosa, se questi non risultano dal titolo e vi è la buona fede dell'acquirente.

Nello stesso modo si acquistano diritti di usufrutto, di uso e di pegno (c.c.981, 1021, 2784).

Non sembra essere convincente per un autore⁸⁸ l'ipotesi dell'applicazione analogica di questa norma – ossia l'art. 1153 c.c. – agli acquisti per usucapione.

In mancanza di un preciso dato normativo è necessario fare riferimento al principio generale della estinzione dei diritti per incompatibilità; questo principio non legittima, però, l'*usucapio libertatis*.

In realtà, chi esercita un possesso pieno del bene potrà usucapire la proprietà libera da vincoli – che comporterebbero limitazioni del possesso – mentre se l'usucapione ha subito una limitazione del possesso, a causa della presenza dei diritti reali altrui, tali diritti rimarranno.

⁸⁸ Capozzi



- **Effetti retroattivi**

Il principio della cosiddetta retroattività reale dell'usucapione — secondo cui si ritiene che l'usucapiente sia stato titolare del diritto di proprietà — sin dal primo momento in cui ha cominciato a possedere la cosa si giustifica con contingenti ragioni di necessità e di opportunità pratica, sicché trova applicazione puntuale nei casi in cui, senza pregiudizio dei terzi (che nell'intervallo abbiano ad esempio acquistato dal proprietario) occorra sanare o rendere certe e definitive, situazioni alle quali abbiano dato luogo gli atti intermedi dell'usucapiente⁸⁹.

L'**usucapione** compiutasi all'esito di possesso ventennale esercitato da un soggetto privo di titolo trascritto **estingue le iscrizioni e trascrizioni** risultanti **a nome del precedente proprietario** (tale effetto estintivo riconducendosi non già ad una presunta *usucapio libertatis*, bensì all'efficacia retroattiva dell'usucapione stessa), con la conseguenza che il notaio rogante nella successiva vendita del bene compiuta dall'usucapiente non è tenuto a verificare l'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli di data anteriore a quella della trascrizione della sentenza di accertamento dell'intervenuta usucapione⁹⁰.

Infine, ad esempio, presupposto logico-giuridico dell'attuazione della disciplina della distanza delle costruzioni dalle vedute di cui all'art. 907 c.c. e l'antiorità dell'acquisto del diritto alla veduta sul fondo vicino rispetto all'esercizio, da parte del proprietario di quest'ultimo, della facoltà di costruire. Pertanto, nel caso in cui l'usucapione del diritto di esercitare la servitù di veduta si sia maturata, per compimento del termine utile, dopo l'ultimazione dell'edificio costruito sul fondo vicino, il titolare della servitù non può richiedere l'arretramento di tale edificio alla distanza prevista dalla citata norma. Né vale invocare in contrario il principio della retroattività degli effetti dell'usucapione, in quanto, se è vero che l'usucapiente diventa titolare del diritto usucapito sin dalla data d'inizio del suo possesso, tuttavia i suddetti effetti sono commisurati alla situazione di fatto e diritto esistente al compimento del termine richiesto: ne consegue che se, durante il maturarsi del termine, il soggetto, che avrebbe potuto contestare l'esercizio della veduta, ha modificato tale situazione, avvalendosi della facoltà di costruire sul proprio fondo, e a tale situazione che occorre far riferimento per stabilire il contenuto ed i limiti del diritto di veduta usucapito⁹¹.

⁸⁹ Corte di Cassazione, sentenza 17-11-73, n. 3082

⁹⁰ Corte di Cassazione, sentenza 28-6-2000, n. 8792

⁹¹ Corte di Cassazione, sentenza del 9 aprile 1976, n. 1239





D) Usucapione abbreviata ⁹²

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 (c.c.2643 e seguenti affinché avverta i terzi dell'esistenza dell'atto, assolvendo così la funzione di pubblicità propria dei registri immobiliari), ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di dieci anni (3 anni per i beni mobili registrati) dalla data della trascrizione.*

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

Il fattore temporale, requisito indispensabile per il perfezionamento dell'usucapione, è determinante, ai fini dell'usucapione abbreviata ⁹³ di cui agli artt. 1159 c.c. e ss., oltre alla buona fede del possessore, il titolo astrattamente idoneo al trasferimento e la trascrizione dello stesso.

Per la S.C.⁹⁴ **l'usucapione decennale** presuppone **l'acquisto in buona fede** di un immobile a non domino e postula la identità tra la zona alienata e quella posseduta nonché la **trascrizione del titolo**, il quale deve specificamente riguardare l'immobile che si è inteso con esso trasferire e del quale si sostiene l'acquisto per decorso del decennio, in modo che, attraverso la trascrizione e la **perfetta corrispondenza tra l'oggetto del titolo e quello del possesso**, i terzi interessati siano posti in grado di conoscere in maniera sicura ed autentica l'acquisto per usucapione che dell'immobile venga facendo il possessore.

⁹² Vedi par.fo 5, lettera A – acquisto ipso jure – Accessione, pag. 41 – aprire il seguente collegamento –  Il possesso l'usucapione e le azioni a tutela del possesso 

⁹³ La diversità sostanziale tra usucapione ordinaria ed abbreviata sembrerebbe confermata dalla circostanza che costituisce domanda nuova, e quindi inammissibile, quella introdotta in corso di causa dalla parte, la quale chiede l'accertamento dell'usucapione breve in luogo di quella ordinaria originariamente dedotta (così Corte di Cassazione, sentenzan. 3815/1991, e Corte di Cassazione, sentenzan.10962/1994). Tuttavia questa affermazione è stata, in parte, sconfessata dalla stessa Suprema Corte (Cfr. Corte di Cassazione, sentenza n.1459 del 1995) che ha statuito che non incorre in vizio di ultrapetizione il giudice che, richiesto di accertare la ricorrenza dell'usucapione abbreviata del diritto, invece, giunge ad appurare, con il conforto delle prove acquisite al processo, l'esistenza del preteso diritto sulla base di un diverso titolo: ossia l'usucapione ordinaria. Peraltro, a ben vedere, la soluzione preferibile appare, forse, quella di consentire, nel corso del procedimento, la deduzione del nuovo titolo giuridico di acquisto, (in luogo di quello originario), del diritto reale di godimento. Difatti, i diritti reali, (passibili di usucapione), permangono sempre gli stessi a prescindere dalla fonte (usucapione ordinaria piuttosto che compravendita ecc.) che li abbia generati.

⁹⁴ Corte di Cassazione, sentenza 16-7-66, n. 1923



1) La buona fede



La buona fede, come già analizzata in precedenza⁹⁵, che la legge esige debba accompagnarsi al possesso, è quella di tipo soggettivo prevista dall'art. 1147 c.c., ossia l'ignoranza incolpevole di ledere un diritto altrui.

Essa, ai sensi della norma da ultimo citata, si presume, ed è sufficiente, che sussista al momento della presa di possesso del bene, se successiva alla stipulazione del negozio traslativo⁹⁶.

Per ultima Cassazione⁹⁷ in tema di usucapione decennale di beni immobili, la buona fede di chi ne acquista la proprietà in forza di titolo astrattamente idoneo è esclusa soltanto quando sia in concreto accertato che l'ignoranza di ledere l'altrui diritto dipenda da colpa grave, ai sensi dell'art. 1147, secondo comma, c.c.

Non può, allora, affermarsi che versi in colpa grave colui il quale, rivoltosi a un notaio per la redazione di un atto traslativo, senza averlo esonerato dal compiere le visure catastali ed ipotecarie, addivenga all'acquisto in considerazione delle garanzie di titolarità del bene e di libertà dello stesso fornite dall'alienante, o apparente tale, e nella ragionevole presunzione che l'ufficiale rogante abbia compiuto le opportune verifiche. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, per aver del tutto omesso di prendere in esame la tesi dell'attore, il quale aveva sostenuto che la propria buona fede al momento dell'acquisto dovesse essere desunta dalla circostanza che egli aveva incaricato del rogito un notaio "tra i più autorevoli della zona", sicché non avrebbe avuto ragione di dubitare circa il diligente compimento delle visure, dalle quali sarebbe risultata l'esistenza della trascrizione di una domanda giudiziale di trasferimento in proprietà del bene in questione, ai sensi dell'art. c.c., proposta da un terzo nei confronti del dante causa).

Principio già statuito dalla medesima Corte⁹⁸ secondo la quale in tema di usucapione decennale di beni immobili, la buona fede di chi ne acquista la proprietà in forza di titolo astrattamente idoneo è esclusa soltanto quando sia in concreto accertato che l'ignoranza di ledere l'altrui diritto dipenda da colpa grave (art. 1147 c.c.); in linea generale, non può

⁹⁵ **Vedi par.fo 7 – Effetti del possesso – lettera A) – La buona fede, pag. 50 – aprire il seguente collegamento –**  **Il possesso l'usucapione e le azioni a tutela del possesso** 

⁹⁶ Si veda al riguardo Corte di Cassazione, sentenzan.3703 del 08-11-1968. In dottrina, sul punto, si veda Bianca, in La proprietà, trattato Diritto Civile, Tomo VI°,1999, p. 822. Secondo una tesi minoritaria la buona fede deve sussistere al momento della trascrizione: essendo quest'ultima un elemento ulteriore che concorre al perfezionamento della fattispecie. Si veda al riguardo Gazzoni, La trascrizione immobiliare, I, in Comm. al C.c. diretto da Schlesinger, 1998, p.52

⁹⁷ Corte di Cassazione, Sezione 6 civile, Ordinanza 14 marzo 2012, n. 4063

⁹⁸ Corte di Cassazione, sentenza 15252 del 20-7-2005



affermarsi che versi in colpa grave colui il quale, rivoltosi a un notaio per la redazione di un atto traslativo e non avendolo esonerato dal compiere le cosiddette visure catastali ed ipotecarie, addivenga all'acquisto in considerazione delle garanzie di titolarità del bene e di libertà dello stesso fornite dall'alienante, o apparente tale, e nella ragionevole presunzione che l'ufficiale rogante abbia compiuto le opportune verifiche, atteso che il notaio, pur fornendo una prestazione di mezzi e non di risultato, è tenuto a consentire la realizzazione dello scopo voluto dalle parti con la diligenza media, riferibile alla categoria professionale di appartenenza, curando le adeguate operazioni preparatorie all'atto da compiere, senza ridurre la sua opera alla passiva registrazione delle altrui dichiarazioni. (Nella specie, è stata cassata la sentenza impugnata che, senza compiere alcuna specifica indagine in ordine alla colpa in concreto ascrivibile, aveva escluso la buona fede di coloro i quali avevano posseduto per oltre dieci anni l'immobile acquistato con atto regolarmente trascritto, sulla astratta considerazione che i predetti avrebbero potuto verificare attraverso le visure dei registri immobiliari l'esistenza — al momento del loro acquisto — della trascrizione della domanda giudiziale di accertamento del trasferimento della proprietà del medesimo bene a favore di terzi, che l'avevano in precedenza comprato dallo stesso dante causa in forza di atto non trascritto).

2) Titolo astrattamente idoneo

E' pure necessario, per il compimento dell'usucapione abbreviata, l'esistenza di un titolo astrattamente idoneo al trasferimento del bene oggetto del possesso.

Tale deve reputarsi un atto di natura traslativo-derivativa o traslativo-costitutiva proveniente a *non domino*.

In tema la S.C.⁹⁹ ha deciso che l'usucapione decennale postula l'esistenza del titolo, e cioè di **un negozio giuridico che sarebbe idoneo in astratto a produrre l'acquisto della proprietà o di un diritto reale minore**, se una circostanza particolare non impedisse in concreto il verificarsi di tale effetto. L'art. 1159 c.c., parlando di acquisto di un immobile o di un diritto reale sopra l'immobile, esprime questo concetto. In mancanza dell'effettivo trasferimento del diritto di proprietà o dell'effettiva costituzione di un diritto reale di godimento da parte di chi non è titolare, l'usucapione abbreviata non può quindi essere invocata.

⁹⁹ Corte di Cassazione, sentenza 12-2-68, n. 464. L'usucapione abbreviata postula l'esistenza di un titolo, cioè di un negozio giuridico che sarebbe idoneo a produrre l'acquisto della proprietà o di altro diritto reale minore in mancanza dell'effettivo trasferimento del diritto di proprietà o dell'effettiva costituzione di un diritto reale di godimento l'usucapione abbreviata non può, quindi, essere invocata. Corte di Cassazione, sentenza 23-4-71, n. 1186



Oltretutto, il titolo può essere considerato idoneo solo quando l'oggetto in esso descritto coincide con quello sul quale è concretamente esercitato il possesso.

Difatti per la S.C.¹⁰⁰, l'usucapione decennale presuppone l'acquisto in buona fede di un immobile a *non domino* e l'identità tra zona alienata e zona posseduta, nonché la trascrizione del titolo il quale deve specificamente riguardare l'immobile che si è inteso con esso trasferire e del quale si sostiene l'acquisto per decorso del decennio. Il titolo stesso è elemento autonomo ed essenziale, nel senso che deve indicare esattamente l'immobile ed il diritto immobiliare trasmesso, poiché la perfetta ed assoluta **identità** fra l'immobile posseduto e quello acquistato in buona fede a non domino va accertata in base ad una distinta valutazione del titolo d'acquisto e del possesso, rimanendo preclusa la possibilità di integrare le risultanze dell'uno con quelle dell'altro.

Ad esempio se, in un atto di compravendita viene individuato un immobile con i confini ed i dati catastali difformi da quelli caratterizzanti il bene oggetto del possesso, il titolo di trasferimento è inidoneo a fondare l'usucapione abbreviata.

Inoltre, in forza di una massima della S.C.¹⁰¹, **il titolo idoneo a trasferire la proprietà di beni immobili, richiesto per l'usucapione decennale, deve consistere in un negozio traslativo a titolo particolare** e non può essere, quindi, ravvisato in atti diretti ad attuare un acquisto *mortis causa*.

Ancora, sempre per la medesima Corte¹⁰², **non costituisce titolo astrattamente idoneo al trasferimento la donazione di un bene altrui, attesa l'invalidità a norma dell'art. 771 c.c. di tale negozio.**

Infine, **la vendita conclusa da un falsus procurator è del tutto inidonea a produrre l'effetto traslativo**, non stipulando egli in nome proprio e non avendo i poteri per impegnare altri, onde la vendita stessa risulta inefficace e priva di rilevanza giuridica nei confronti del titolare del diritto apparentemente trasmesso¹⁰³.

Mentre¹⁰⁴ **costituisce titolo idoneo a trasferire la proprietà a norma dell'art. 1159 c.c. l'atto annullabile**, il quale è perfettamente operante se e finché non venga annullato, **ma non l'atto affetto da nullità** giacché questo vizio è sempre rilevabile da chiunque vi abbia interesse e investe il titolo nella sua antigiuridica esistenza.

¹⁰⁰ Corte di Cassazione, sentenza 26-1-2000, n. 866

¹⁰¹ Corte di Cassazione, sentenza 26-7-77, n. 3342

¹⁰² Corte di Cassazione, sentenza 20-12-85, n. 6544

¹⁰³ Corte di Cassazione, sentenza 26-3-68, n. 947

¹⁰⁴ Corte di Cassazione, sentenza 15-11-71, n. 3255



3) La trascrizione

E' richiesta la trascrizione del titolo poiché, da quel preciso momento, decorre il tempo occorrente per l'usucapione del bene.

L'art. 2652, n. 6, c.c., nel disciplinare (tra l'altro) gli effetti della trascrizione della domanda di accertamento della nullità degli atti soggetti a trascrizione, fa salvi i diritti che i terzi hanno acquistato dal titolare apparente con atto trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda suddetta, purché questa non sia stata trascritta nel quinquennio successivo alla data di trascrizione dell'atto impugnato.

La dichiarazione della nullità del primo atto di trasferimento in quanto opponibile ai terzi rende il subacquirente (avente causa nel secondo atto di trasferimento) acquirente a non domino privo della tutela prevista dall'art. 2652 n. 6 c.c., ma non incide sulle situazioni giuridiche che trovano tutela indipendentemente dall'efficacia del titolo dichiarato nullo¹⁰⁵.

Da sottolineare che l'usucapione, maturata in conseguenza del soddisfacimento dei requisiti prescritti *ex lege*, non può essere contrastata da eventuali titoli d'acquisto dello stesso bene trascritti anteriormente a quello, (astrattamente idoneo), sul quale si fonda l'usucapione. Ciò si verifica, semplicemente, perchè il diritto sorto per effetto dell'usucapione estingue tutti i diritti preesistenti ed incompatibili con esso. Tuttavia, la giurisprudenza ha ritenuto che l'esistenza di trascrizioni nei pubblici registri a carico del bene, antecedenti a quella (di trascrizione sulla medesima *res*) funzionale al compimento dell'usucapione abbreviata, a motivo dell'effetto pubblicitario che ad esse si accompagna e, pertanto, per la loro conoscibilità da parte di un qualunque soggetto munito di ordinaria diligenza, esclude la buona fede, presunta ex art. 147 c.c., in capo all'usucapiente.

4) Oggetto

L'usucapione abbreviata, al pari di quella ordinaria, può avere ad oggetto non solo il diritto di proprietà bensì, anche, un diritto reale di godimento parziario come, ad es.: l'usufrutto, l'uso, l'enfiteusi, la superficie e la servitù apparente (in forza di un diritto idoneo a costituire la medesima e debitamente trascritto).

¹⁰⁵ Corte di Cassazione, sentenza 7-5-74, n. 1292



In tema di **servitù** è opportuno riportare alcune pronunce della Corte di legittimità secondo le quali:

- quando l'alienante **dichiari nell'atto di trasferimento** di un immobile che a favore del bene ceduto **esiste** una **servitù attiva** (nella specie, una servitù di passaggio) a carico del fondo di un terzo, la quale non risulti effettivamente costituita, **non** sussiste un **titolo idoneo** per l'usucapione decennale prevista dall'art. 1159 c.c., poiché tale titolo richiede, riguardo ad una servitù (che in occasione del trasferimento del fondo dominante si trasferisce all'acquirente non perché il venditore lo abbia voluto e dichiarato, ma per l'inerenza della servitù al fondo), la partecipazione, oltre che del proprietario del fondo a cui vantaggio opererebbe la servitù, anche dell'apparente proprietario del fondo servente, nei cui confronti deve operare la trascrizione prevista dallo stesso art. 1159¹⁰⁶.
- L'acquisto della servitù apparente per usucapione decennale presuppone la sussistenza di un atto a titolo particolare astrattamente idoneo ad attuare il «trasferimento» del diritto che si assume usucapito, e tale atto deve consistere in un titolo col quale il soggetto, il quale si qualifichi senza esserlo — proprietario del «fondo servente», abbia costituito una servitù in favore del «fondo dominante» il cui titolare ne vanti, poi, l'acquisto per usucapione¹⁰⁷. —

- **Beni Immobili**

L'usucapione abbreviata può riguardare sia beni immobili, sia beni mobili soggetti o meno a registrazione e sia, infine, universalità di mobili. A seconda della natura del bene oggetto di usucapione la legge prescrive, oltre alla sussistenza dei succitati requisiti, una durata del possesso più o meno lunga.

In particolare, l'usucapione abbreviata di immobili richiede che il possesso si sia protratto ininterrottamente per dieci anni, a far data dalla trascrizione del titolo.

Per la Corte di Cassazione¹⁰⁸, inoltre, il regime della usucapione abbreviata previsto dall'art. 1159 c.c. per l'acquirente di buona fede di un immobile in forza di titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà, **si applica anche alle cose le quali,**

¹⁰⁶ Corte di Cassazione, sentenza 14-2-97, n. 1374

¹⁰⁷ Corte di Cassazione, sentenza 12898 del 4-9-2003

¹⁰⁸ Corte di Cassazione, sentenza 21-7-65, n. 1672



ancorché non esplicitamente o chiaramente indicate nell'atto di acquisto del bene alienato, siano a questo legate da un rapporto pertinenziale.

- **Piccola proprietà rurale**

Un'ipotesi particolare di usucapione abbreviata di immobili è quella regolata dall'art.1159 *bis* c.c. la quale ha ad oggetto la piccola proprietà rurale.

art. 1159 bis c.c. usucapione speciale per la piccola proprietà rurale

La proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni.

Colui che acquista in buona fede (1147 c.c.) da chi non è proprietario, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia debitamente trascritto, un fondo rustico con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di cinque anni dalla data di trascrizione (art. 2643 c.c.).

La legge speciale stabilisce la procedura, le modalità e le agevolazioni per la regolarizzazione del titolo di proprietà.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale.

La norma, introdotta con legge n.346 del 10-5-1976, contempla, sia i fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani (per tali intendendosi quelli situati per almeno l'80% della propria estensione al di sopra dei seicento metri di altitudine sul livello del mare) sia i fondi rustici con annessi fabbricati non classificati in comuni montani ed aventi un reddito dominicale non eccedente gli €.180,76, così come fissato dall'art. 6 della Legge n.97 del 31-1-1994 recante nuove disposizioni per le zone montane.

Ai sensi dell'art. 3 della predetta Legge il riconoscimento della proprietà acquistata per usucapione può essere ottenuto in forza di ricorso al tribunale del luogo in cui è situato il fondo.

Il provvedimento di accertamento della proprietà, emesso dall'autorità giudiziaria in caso di accoglimento dell'istanza, non acquista efficacia di cosa giudicata ma costituisce un mero titolo per ottenere la trascrizione del diritto.



Pertanto, coloro che ritengono di essere titolari di diritti contrastanti con quello accertato con il decreto, e che non abbiano partecipato al procedimento di riconoscimento, possono agire in sede contenziosa per l'accertamento del proprio diritto.

A mente di una sentenza della S.C.¹⁰⁹ difatti, il decreto emesso dal pretore ai sensi della legge 14 novembre 1962 n. 1610 in tema di cosiddetto usucapione abbreviata, pur non costituendo una sentenza neanche in senso sostanziale, e non essendo, quindi suscettibile di passare in cosa giudicata, **contiene, però, il riconoscimento giudiziale del diritto di proprietà, il quale si deve presumere *ius tantum* a favore del soggetto che abbia ottenuto tale decreto** (fino a quando non venga pronunciata una decisione di accertamento della proprietà del terzo che abbia contestato il diritto del beneficiario del provvedimento in questione), e, pertanto, ove il soggetto medesimo agisca in rivendicazione, può concorrere, insieme agli altri elementi del caso concreto (compreso l'atteggiamento difensivo del convenuto), a fornire la prova incombente sul rivendicante.

Ancora, per altra sentenza più recente¹¹⁰, in tema di usucapione speciale previsto dall'art. 1159 *bis* c.c. il decreto di riconoscimento della proprietà rurale di cui alla legge 346/1976 — non avendo valore di sentenza — non è idoneo a passare in cosa giudicata ma conferisce solo una presunzione di appartenenza del bene a favore del beneficiario del provvedimento fino a quando, a seguito dell'opposizione di cui all'art. 3 della citata legge o di un autonomo giudizio non sia emessa pronuncia di accertamento della proprietà; Ad un tal riguardo, l'eventuale estinzione del giudizio di opposizione determina la caducazione e non la consolidazione del decreto, come invece previsto per l'estinzione dell'opposizione a decreto ingiuntivo — suscettibile di acquisire il valore formale e sostanziale di cosa giudicata — o, in generale, nei giudizi di opposizione a provvedimenti dotati di una propria sfera di effetti.

Inoltre è bene anche sottolineare che nello speciale procedimento disciplinato dai commi quarto e quinto dell'art. 3 della legge 10 maggio 1976 n. 346 (usucapione speciale per la piccola proprietà rurale), avverso il decreto pretorile di accoglimento della richiesta di riconoscimento, che non costituisce sentenza, neppure in senso sostanziale, **va proposta opposizione dinnanzi allo stesso pretore (oggi Tribunale) e non appello al tribunale, che se proposto va dichiarato inammissibile¹¹¹.**

¹⁰⁹ Corte di Cassazione, sentenza 11-8-90, n. 8207

¹¹⁰ Corte di Cassazione, sentenza 14373 del 29-7-2004

¹¹¹ Corte di Cassazione, sentenza 15-3-93, n. 3047



Il provvedimento di riconoscimento *de quo* non è opponibile all'intestatario dei beni, usucapiti dal terzo, il quale non sia stato, preventivamente, sentito in contraddittorio con l'usucapiente in occasione del procedimento di accertamento.

La giurisprudenza, operando un'evidente interpretazione estensiva della norma, ritiene che l'art. 1159 *bis* c.c. debba trovare applicazione anche quando il fondo rustico sia privo di fabbricati e, nonostante, vi sia stato mutamento della destinazione da agricola ad urbana successivamente alla maturazione dell'usucapione.

In base alle modifiche apportate alla legge n. 346 del 1976 dalla legge n. 97 del 1994 la disposizione di cui all'art. 1159 *bis* c.c. si applica anche ai fondi rustici con annessi fabbricati situati in territori non classificati montani, quando il loro reddito dominicale iscritto in catasto non supera complessivamente le lire trecentocinquantamila¹¹².

Peraltro, quasi a voler controbilanciare il predetto allargamento della portata del dispositivo della norma citata, la stessa giurisprudenza ha sancito che l'usucapione potrà essere invocata, soltanto, se il fondo, iscritto al catasto terreni, sia concretamente destinato ad attività agricola.

Infatti per l'applicazione della usucapione speciale, di cui all'art. 1159 *bis*, c.c. — introdotta dalla legge 10 maggio 1976 n. 346 — non è sufficiente che il fondo sia iscritto nel catasto rustico, ma **è necessario che esso sia destinato in concreto all'attività agraria**, atteso che la suddetta usucapione può avere per oggetto soltanto un fondo rustico, inteso come entità agricola ben individuata, che sia destinata ed ordinata a una propria vicenda produttiva¹¹³.

Nella fattispecie in oggetto l'usucapione abbreviata del fondo matura con il possesso protratto per 5 anni dalla data della trascrizione del titolo.

La legge introduttiva dell'articolo 1159 *bis*, in esame, è irretroattiva, per cui, il possesso che sia maturato in epoca anteriore all'introduzione della novella, in termini sufficienti per il perfezionamento dell'usucapione abbreviata (ai sensi della nuova disciplina ma insufficienti per quella precedente), se interrotto prima dell'entrata in vigore della nuova legge, non potrà essere utilmente invocato per affermare l'avvenuta usucapione del bene.

Per la S.C.¹¹⁴ **la legge 10 maggio 1976 n. 346, nella parte in cui, introducendo l'art. 1159 *bis* c.c., prevede una usucapione speciale per la piccola proprietà rurale, con riduzione, rispettivamente, a quindici ed a cinque anni del**

¹¹² Corte di Cassazione, sentenza 14414 del 22-6-2006

¹¹³ Corte di Cassazione, sentenza 28-1-95, n. 1045

¹¹⁴ Corte di Cassazione, sentenza 7-1-84, n. 101



possesto ventennale e decennale contemplato dai precedenti artt. 1158 e 1159 c.c., non ha efficacia retroattiva.

Pertanto, con riguardo ad un possesso ad *usucapionem*, in relazione al quale si sia verificata una causa interruttiva, prima della maturazione del periodo di tempo necessario al compimento dell'usucapione stessa secondo le norme all'epoca vigenti, resta preclusa la possibilità di invocare la sopravvenienza della citata legge, ancorché detto possesso abbia avuto una durata sufficiente all'usucapione speciale.

L'efficacia immediata della legge di conversione di un decreto — legge può essere desunta dal contenuto delle sue disposizioni, anche in mancanza di un'espressa previsione in proposito.

Si deve, pertanto, ritenere che la legge 22 dicembre 1980 n. 874 — la quale nel convertire il D.L. 26 novembre 1980 n. 776 ha prorogato la sospensione dei termini sostanziali e processuali, relativi ad atti da compiersi nelle zone della Campania e della Basilicata interessate dal terremoto del 23 novembre 1980 dalla scadenza inizialmente fissata al 31 dicembre 1980 al 31 gennaio 1981 — è efficace dal giorno dopo la sua pubblicazione nella g.u. (avvenuta il 24 dicembre 1980), anche in mancanza di una espressa enunciazione circa l'inapplicabilità della *vacatio legis*, in quanto lo scopo della modifica era quello di prorogare la scadenza degli anzidetti termini, per la perdurante situazione di disorganizzazione conseguente al sisma, senza alcun intervallo o soluzione di continuità ed in considerazione del fatto che si trattava di semplice proroga dei termini e non della loro riapertura.

- **Beni mobili**

Diversamente, per i beni mobili non registrabili (art.1161 c.c.), quando manca il titolo idoneo, indispensabile per l'acquisto immediato del bene ex art. 1153 c.c., ma sussistono gli altri requisiti, l'usucapione si compie per effetto del possesso protratto per dieci anni.

art. 1161 c.c. usucapione dei beni mobili: *in mancanza di titolo idoneo, la proprietà dei beni mobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato **per dieci anni**, qualora il possesso sia stato acquistato in buona fede.*

Se il possessore è di mala fede, l'usucapione si compie con il decorso di venti anni.



La buona fede possessoria, che legittima ai sensi dello art. 1161 c.c. l'usucapione mobiliare abbreviata, è costituita non dall'ignoranza dell'altrui diritto, ma dall'ignoranza di arrecare danno all'altrui diritto, senza che al riguardo possa rilevare la conoscenza della validità (o invalidità) formale dell'atto dispositivo¹¹⁵.

L'usucapione decennale di cose mobili da parte del possessore di buona fede, disciplinata dall'art. 1161, primo comma, c.c., è istituito che non esisteva sotto il precedente codice e, poiché secondo la norma citata, **è rilevante la buona fede al momento dell'acquisto del possesso,** occorre, in ipotesi di possesso iniziato sotto il vigore del codice abrogato, rifarsi, ai fini dell'accertamento del verificarsi dell'usucapione, alla nozione che del possesso da il codice vigente. Al riguardo va rilevato che il codice civile vigente (art. 1147 c.c.) **non richiede a differenza dell'abrogato codice del 1865 art. 701, ai fini della configurazione del possesso di buona fede, l'esistenza di un titolo idoneo (sebbene viziato) a trasferire al possessore la proprietà della cosa posseduta,** onde qualifica la buona fede come puro e semplice stato soggettivo d'ignoranza della lesione, che, mediante il possesso, si arreca all'altrui sfera giuridica. Il riferimento alla nozione di buona fede data dal codice vigente, importa non già l'attribuzione di efficacia retroattiva alla norma dell'art. 1147 c.c.¹¹⁶

- **Beni mobili registrati**

I beni mobili iscritti in pubblico registro sono usucapibili in via abbreviata, ed in sussistenza degli altri elementi, in virtù del possesso continuato per tre anni (art. 1162 comma 1 c.c.).

Tuttavia, si osserva, il comma 2 del predetto articolo, prevedendo che in mancanza delle condizioni per l'usucapione abbreviata triennale l'usucapione matura comunque in dieci anni, si pone in aperto contrasto con quanto disposto dall'art. 1161 comma 2, c.c., il quale, stabilisce che per i beni mobili non soggetti a registrazione, se il possesso è in mala fede, l'usucapione si compie decorsi venti anni.

art. 1162 c.c. usucapione di beni mobili iscritti in pubblici registri: *colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un bene mobile iscritto in pubblici registri, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato*

¹¹⁵ Corte di Cassazione, sentenza 24-2-82, n. 1134

¹¹⁶ Corte di Cassazione, sentenza 28-10-70, n. 2190



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

Se non concorrono le condizioni previste dal comma precedente, l'usucapione si compie col decorso di dieci anni.

Le stesse disposizioni si applicano nel caso di acquisto degli altri diritti reali di godimento

- **Universalità di mobili**

Da ultimo, per l'usucapione breve delle universalità di mobili è richiesto, ex art.1160 c.c., unitamente agli altri requisiti, il possesso ininterrotto per 10 anni.

art. 1160 c.c. **usucapione delle universalità di mobili:** *l'usucapione di un'universalità di mobili [816] o di diritti reali di godimento sopra la medesima si compie in virtù del possesso continuato per venti anni.*

Nel caso di acquisto in buona fede da chi non è proprietario, in forza di titolo idoneo, l'usucapione si compie con il decorso di dieci anni.