Provvedimento oscurato nei dati personali e identificativi

Cassazione civile sez. II, 13/07/2026, n. 23115

## Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta da:
Dott. [redacted] - Presidente
Dott. [redacted] - Consigliere
Dott. [redacted] - Consigliere Rel.
Dott. [redacted] - Consigliere
Dott. [redacted] - Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 7040/2021

proposto da:

[redacted] e [redacted] (quest'ultimo quale erede di [redacted] rappresentati e difesi dall'Avv. [redacted] come da procura speciale allegata al ricorso;

ricorrenti

contro

[redacted] e [redacted] (gli ultimi due quali eredi di [redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted] come da procura in calce al controricorso;

controricorrenti

avverso la sentenza n. 2316/2020 della Corte di appello di Firenze depositata il 18/12/2020 e non notificata.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10/07/2026 dal Consigliere [redacted]

FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza non definitiva n. 872 del 3 giugno 2014, il Tribunale di Pisa, accogliendo la domanda riconvenzionale proposta da [redacted] e [redacted] contro [redacted] e [redacted] dichiarava l'avvenuto acquisto per usucapione di alcuni beni a favore di [redacted] (un'abitazione a P), a favore di [redacted] (un'altra abitazione sempre a P) e, a favore di entrambi in comunione, di un manufatto edilizio e un resede, una porzione di manufatto edilizio e un'area urbana.

La causa era stata introdotta con atto di citazione notificato il 21 aprile 2010 da [redacted] e [redacted] al fine di ottenere lo scioglimento della comunione ereditaria concernente una serie di beni, tra cui le unità immobiliari site in via (Omissis), occupate secondo gli attori senza titolo dai convenuti [redacted] e [redacted] i quali, costituendosi, avevano però eccepito di essere da tempo divenuti proprietari per usucapione delle

porzioni immobiliari in questione, da escludere pertanto dalla massa ereditaria.

Il giudice adito, rilevato il carattere pregiudiziale della valutazione sulla fondatezza della domanda riconvenzionale di usucapione rispetto allo scioglimento delle comunione ereditaria, nel merito riteneva provato il godimento esclusivo dei convenuti, mentre "alcuna prova sostiene la assunta tolleranza del possesso esclusivo (...) tutt'altro che transitorio o saltuario, ma anzi (...) si è protratto senza soluzione di continuo dall'epoca della morte dei danti causa dei convenuti, intorno agli anni settanta". In definitiva, mentre "alcun argomento seriamente verificabile" suffragava, a parere del giudice, la tesi degli attori, i convenuti avevano dimostrato di avere posseduto i beni "non già come comproprietari iure hereditario (...) bensì come proprietari in via esclusiva, ciascuno per la propria parte ed entrambi solo per il manufatto e il resede". Donde l'accennata pronuncia parziale, con successiva rimessione della causa sul ruolo per procedere alla divisione dei beni relitti "diversi da quelli oggetto di usucapione".

2. Sull'impugnazione di [redacted] e [redacted] la Corte d'Appello di Firenze rigettava il gravame, evidenziando che: a) [redacted] e [redacted] a partire dai rispettivi matrimoni (avvenuti nel 1970 e nel 1972) avevano portato le mogli nel complesso immobiliare di via (Omissis), lì dove erano poi nati i figli; b) gli stessi, a partire dalla morte dei padri (avvenuta a distanza di un mese l'un dall'altro nel 1987) si erano occupati della gestione e della manutenzione degli appartamenti rispettivamente occupati, nonché congiuntamente del resede e delle pertinenze comuni; c) deponevano nel senso del possesso esclusivo degli immobili controversi per oltre un ventennio, oltre alle dichiarazioni confessorie contenute nell'originario atto introduttivo del giudizio, le deposizioni testimoniali; d) non incidevano sul detto possesso esclusivo la lettera del 2007 di [redacted] e [redacted] contenente l'invito a sciogliere bonariamente la comunione ereditaria, il pagamento delle imposte connesse alla proprietà immobiliare controversa, il deposito presso il magazzino o le pertinenze dell'immobile di alcuni beni mobili e la presenza nell'abitazione al piano terra di [redacted] (madre di [redacted] di [redacted] e di [redacted] fino al momento del decesso avvenuto nel 2008, nonché il libero accesso delle figlie per andare a far visita alla madre, avendo la disponibilità delle chiavi di accesso.

3. Avverso tale sentenza hanno proposto ricorso per cassazione [redacted] e [redacted] (quest'ultimo quale erede di [redacted] sulla base di due motivi. [redacted] e [redacted] (gli ultimi due quali eredi di [redacted] hanno resistito con controricorso.

In prossimità dell'adunanza camerale entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente, va evidenziato che nel giudizio di usucapione proposto contro più soggetti, questi ultimi sono legati da un rapporto di litisconsorzio necessario sostanziale sul lato passivo, ai sensi dell'art. 102 c.p.c., poiché la sentenza incide unitariamente sul diritto reale e deve essere resa nei confronti di tutti i titolari del diritto inciso.

Ne consegue che la contumacia non elimina la qualità di parte e, purché con l'atto di appello alcuni dei soggetti nei cui confronti è stata proposta domanda di usucapione (nella specie, [redacted] e [redacted] abbiano impugnato la sentenza di primo grado, gli altri soggetti legati ad essi dal detto rapporto di litisconsorzio necessario sostanziale (nella specie, [redacted] e [redacted] ben possono proporre ricorso per cassazione avverso la sentenza d'appello ad essi sfavorevole, atteso che non può ritenersi essersi formato il giudicato in loro danno sui capi già impugnati in appello.

1.1. Del pari in via preliminare va evidenziato che, come è noto, il decesso della resistente [redacted] in pendenza del presente giudizio non determina, in cassazione, l'interruzione del giudizio.

2. Con il primo motivo i ricorrenti deducono la violazione e falsa applicazione degli artt.

1102, 1141e 1158 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., per non aver la Corte territoriale considerato che gli atti compiuti con l'altrui tolleranza non possono servire di fondamento all'acquisto del possesso, che la mera manutenzione e gestione degli appartamenti e delle pertinenze dell'immobile di via (Omissis) non erano idonee a consentire alle controparti di invocare l'acquisto della proprietà esclusiva per usucapione e che l'utilizzo degli immobili da parte degli asseriti usucapenti era avvenuto all'inizio a titolo di detenzione.

2.1. Il motivo è fondato.

Nella fattispecie in esame va fatta corretta applicazione dei seguenti principi:

a) il partecipante alla comunione che intenda dimostrare l'intenzione di possedere non a titolo di compossesso, ma di possesso esclusivo (uti dominus), non ha la necessità di compiere atti di interversio possessionis alla stregua dell'art. 1164 c.c., dovendo, peraltro, il mutamento del titolo consistere in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed animo domini della cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui, non essendo al riguardo sufficienti atti soltanto di gestione, consentiti al singolo compartecipante o anche atti familiarmente tollerati dagli altri, o ancora atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o l'erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dare luogo ad una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 16841 del 11/08/2005; conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 9100 del 12/04/2018);

b) il coerede che dopo la morte del de cuius sia rimasto nel possesso del bene ereditario, può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri eredi, senza necessità di interversione del titolo del possesso; a tal fine, egli, che già possiede animo proprio ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, il che avviene quando il coerede goda del bene in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare una inequivoca volontà di possedere uti dominus e non più uti condominus, non essendo sufficiente che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa comune (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 7221 del 25/03/2009; conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 10734 del 04/05/2018);

c) in materia di acquisto per usucapione di diritti reali immobiliari, poiché l'uso prolungato nel tempo di un bene non è normalmente compatibile con la mera tolleranza, essendo quest'ultima configurabile, di regola, nei casi di transitorietà ed occasionalità, in presenza di un esercizio sistematico e reiterato di un potere di fatto sulla cosa, spetta a chi lo abbia subito l'onere di dimostrare che lo stesso è stato dovuto a mera tolleranza (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 3404 del 11/02/2009; conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 9275 del 16/04/2018);

d) l'uso prolungato nel tempo di un bene non è di per sé incompatibile con la mera tolleranza allorquando i rapporti tra le parti siano caratterizzati da vincoli di parentela. In quest'ottica, al fine di stabilire se la relazione di fatto con il bene costituisca una situazione di possesso ovvero di semplice detenzione dovuta a mera tolleranza di chi potrebbe opporvisi, come tale inidonea, ai sensi dell'art. 1144 c.c., a fondare la domanda di usucapione, la circostanza che l'attività svolta sul bene abbia avuto durata non transitoria e sia stata di non modesta entità, cui normalmente può attribuirsi il valore di elemento presuntivo per escludere che vi sia stata tolleranza, è destinata a perdere tale efficacia nel caso in cui i rapporti tra le parti siano caratterizzati da vincoli particolari, quali quelli di parentela o di società, in forza di un apprezzamento di fatto demandato al giudice di merito (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 9661 del 27/04/2006; conf. Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 17880 del 03/07/2019).

Orbene, nella fattispecie in esame, la Corte di merito ha evidenziato che: a) [redacted] e [redacted] Ci., a partire dai rispettivi matrimoni (avvenuti nel 1970 e nel 1972) avevano portato le mogli nel complesso immobiliare di via (Omissis), lì dove erano poi nati i figli (esercitando, per l'effetto, un possesso continuo, assorbente ed esclusivo); b) gli stessi, a partire dalla

morte dei padri (avvenuta a distanza di un mese l'un dall'altro nel 1987) si erano occupati in via esclusiva della gestione e della manutenzione degli appartamenti rispettivamente occupati, nonché congiuntamente del resede e delle pertinenze comuni; c) deponevano nel senso del possesso esclusivo degli immobili controversi per oltre un ventennio, oltre alle dichiarazioni confessorie contenute nell'originario atto introduttivo del giudizio (cfr. pag. 8 della sentenza impugnata: "i fabbricati di civile abitazione siti in P via (Omissis) 1, caduti in successione, sono occupati ed utilizzati in via esclusiva, sine titulo, rispettivamente dai convenuti [redacted] e [redacted] i quali mai chiedevano il consenso dei coeredi (...) né mai corrispondevano alcuna indennità per l'occupazione (...) tale uso personale è incompatibile con la comunione, poiché sottrae i beni in questione alla possibilità di godimento degli altri contitolari"), le deposizioni testimoniali; d) non incidevano sul detto possesso esclusivo la lettera del 2007 di [redacted] e [redacted] contenente l'invito a sciogliere bonariamente la comunione ereditaria (siccome non contenente una chiara manifestazione di volontà recuperatoria), il pagamento delle imposte connesse alla proprietà immobiliare controversa (rispondente al timore dei coeredi di venire altrimenti perseguiti dal Fisco come contribuenti morosi), il deposito presso il magazzino o le pertinenze dell'immobile di alcuni beni mobili (peraltro, vetusti e inutilizzati, se non addirittura abbandonati) e la presenza nell'abitazione al piano terra di [redacted] (madre di [redacted] di [redacted] e di [redacted] fino al momento del decesso avvenuto nel 2008 (elemento di per sé neutro, non emergendo che la [redacted] avesse contrastato la signoria esercitata da [redacted] nonché il libero accesso delle figlie per andare a fare visite alla madre (con le quali le medesime si limitavano a mantenere il rapporto affettivo con la persona che abitava nell'appartamento e non affermavano il loro compossesso sull'immobile nei confronti di [redacted]

Tuttavia, premesso che le affermazioni contenute nell'atto introduttivo del giudizio non hanno, all'evidenza, valenza confessoria (essendo finalizzate esclusivamente a rimarcare l'utilizzo illegittimo degli immobili da parte di [redacted] e [redacted] Ci.), l'uso persistente da padre della madre degli usucapienti almeno dell'appartamento al piano terra e il possesso delle chiavi dello stesso da parte delle di loro sorelle al fine di andare a trovare sistematicamente la comune madre, con accesso diretto e senza preannuncio al cespite, depongono nel senso di un compossesso esercitato sul comune bene, e non già per un possesso esclusivo esercitato dai Ci..

Va, pertanto, ribadito il principio, già enunciato (fra le tante) da Cass., Ord Sez. 2, n. 20508/2019, secondo cui "In materia di usucapione, nell'indagine diretta a stabilire se un'attività corrispondente al diritto di proprietà o di altro diritto reale sia stata compiuta con l'altrui tolleranza ex art. 1144 c. c. e sia, perciò, idonea all'acquisto mediante possesso, la lunga durata dell'attività medesima può integrare un elemento presuntivo della esclusione di detta situazione di tolleranza o della sussistenza di un vero e proprio possesso. Tale presunzione, tuttavia, è inoperante quando la tolleranza si colleghi ad un rapporto di parentela tra i soggetti interessati, giacchè lo stretto legame familiare consente al dominus di esimersi dalla necessità di rivendicare periodicamente la piena titolarità della res nei confronti del parente beneficiario del godimento del bene. Il protrarsi nel tempo di un'attività corrispondente al diritto di proprietà o di altro diritto reale, può, dunque, integrare un elemento presuntivo di esclusione della tolleranza solo nei rapporti labili e mutevoli, ma non nei casi di vincoli di stretta parentela, nei quali è plausibile il mantenimento di un atteggiamento tollerante, anche per un lungo arco di tempo".

3. Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano la violazione e falsa applicazione degli artt. 112 c.p.c. e 75 disp. att. c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., per aver la Corte d'Appello liquidato, a titolo di compensi professionali, un importo superiore rispetto alla richiesta contenuta nella nota spese depositata dalle controparti.

3.1. Il motivo resta assorbito nell'accoglimento del primo.

4. Alla stregua delle considerazioni che precedono, in accoglimento del primo motivo, la

| |
|---|
| sentenza impugnata, con conseguente rinvio della causa, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'Appello di Firenze. |
| |
| P.Q.M. |
| accoglie il primo motivo del ricorso e dichiara assorbito il secondo; cassa la sentenza impugnata con riferimento al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'Appello di Firenze in differente composizione. |
| Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenutasi in data 10 luglio 2026. |
| Depositato in Cancelleria il 13 luglio 2026. |