CONTRIBUTO DIVULGATIVO

Tolleranza d’uso e usucapione: quando utilizzare un bene per molti anni non basta

Tolerated use and adverse possession: when using a property for many years is not enough

Daniela Ferro

Dottorando di ricerca · Università telematica Pegaso

IDENTIFICATIVO
Contributo n. 11982
ISSN 2421-7123

LICENZA
CC BY-NC-ND 4.0

STORIA EDITORIALE
Pubblicato il 16 ottobre 2026
Contributo divulgativo

COME CITARE
DANIELA FERRO, *Tolleranza d’uso e usucapione: quando utilizzare un bene per molti anni non basta*, in Riv. Cammino Diritto, ISSN 2421-7123.

ABSTRACT

L’uso prolungato di un immobile può portare all’usucapione, ma non sempre. Quando il godimento del bene nasce dalla tolleranza del proprietario, soprattutto nei rapporti familiari, può mancare proprio quel possesso necessario per acquistare la proprietà. La Cassazione è ritornata, in tempi recenti, sulla questione soprattutto quando il problema afferisce i rapporti tra coeredi

Prolonged use of a property can lead to acquisition by adverse possession (usucapione), though not in every case. When the enjoyment of the asset stems from the owner's tolerance, particularly within family relationships, the specific type of possession required to acquire ownership may be lacking. The Court of Cassation has recently revisited this issue, especially regarding disputes between co-heirs.

SOMMARIO

1. Premessa 3
2. La tolleranza d'uso e i rapporti di parentela 4
3. L'ordinanza n. 16739/2026 e il mutamento del compossesso 6
4. L'ordinanza n. 23115/2026 e la comunione ereditaria 8
5. Il rapporto tra le due ordinanze: dal tempo alla riconoscibilità del mutamento 10
6. L'onere della prova e il momento iniziale del possesso utile 10
7. Considerazioni conclusive 11

Premessa

L'uso prolungato di un immobile può condurre all'usucapione, ma la durata del godimento non costituisce, di per sé, un elemento sufficiente a dimostrare l'esistenza del possesso utile all'acquisto del diritto. Quando il godimento del bene trova origine nella tolleranza del titolare, soprattutto nell'ambito di rapporti familiari o di comunione ereditaria, la protrazione nel tempo dell'utilizzazione può infatti rimanere compatibile con la posizione giuridica degli altri soggetti interessati.

Il problema assume particolare rilievo quando l'utilizzatore sia già titolare di una quota del bene, come avviene nei rapporti tra comproprietari o coeredi. In tale situazione, infatti, l'esercizio del potere di fatto sulla cosa costituisce normalmente una manifestazione del compossesso e non può essere automaticamente interpretato come possesso esclusivo della quota altrui. Ai fini dell'usucapione, diventa quindi necessario individuare il momento nel quale la situazione originaria si sia eventualmente trasformata in un esercizio esclusivo del bene, incompatibile con la possibilità di godimento degli altri partecipanti alla comunione[1].

Il contributo analizza il rapporto tra usucapione e tolleranza d'uso, con particolare riferimento ai rapporti di stretta parentela e alle situazioni di comunione ereditaria. Attraverso l'esame delle recenti ordinanze della Corte di Cassazione n. 16739/2026 e n. 23115/2026, si approfondisce la distinzione tra possesso utile all'acquisto del diritto e mero godimento tollerato, soffermandosi sui requisiti necessari affinché il comproprietario o il coerede possa usucapire la quota altrui.

Particolare attenzione è dedicata alla diversa funzione che il tempo assume nei due ambiti considerati: se, in linea generale, la protrazione del godimento può costituire un elemento presuntivo dell'esistenza di un possesso e dell'assenza di tolleranza, nei rapporti di stretta parentela tale inferenza perde la propria automatica efficacia. Parallelamente, viene esaminato il problema dell'onere della prova, con riferimento ai comportamenti concretamente idonei a manifestare un possesso esclusivo, quali l'esclusione degli altri partecipanti dal godimento, la disponibilità delle chiavi, le modalità di accesso al bene, la gestione dell'immobile e il rapporto tra manutenzione, pagamento delle spese e volontà di possedere uti dominus.

1. L'usucapione e la correlazione con l'elemento temporale

L'usucapione è un modo di acquisto della proprietà o di altri diritti reali attraverso il possesso continuato nel tempo, secondo le condizioni stabilite dalla legge, che pone una stretta correlazione tra possesso, uso esclusivo e tempo di questo uso. Nell'ipotesi della proprietà immobiliare, l'art. 1158 c.c. prevede, in via generale, il decorso del termine ventennale. Il dato temporale rappresenta pertanto un elemento strutturale dell'istituto, ma non esaurisce i requisiti necessari affinché il possesso possa produrre l'effetto acquisitivo, proprio in ragione della necessaria correlazione tra gli elementi che si rende più evidente nel momento della prova[2].

L'aspetto centrale della questione è rappresentato, principalmente, dalla qualità del rapporto instaurato con il bene. Non ogni utilizzazione protratta per vent'anni, per quanto stabile e intensa, può essere automaticamente qualificata come possesso utile *ad usucapionem*. Occorre che l'esercizio del potere di

1. *C. CICERO*, Possesso ad usucapionem e atti di tolleranza tra familiari, *nota a sentenza in Rivista del notariato, fascicolo 4, 2026, 5 ss.*
2. *M. DE GIORGI*, L'usucapione. Aspetti sostanziali e profili processuali controversi, *Milano, 2011, 244 ss.*

fatto sia riconducibile a una situazione possessoria e che non trovi, invece, la propria spiegazione in una mera detenzione, in un rapporto di godimento consentito dal titolare o, secondo la previsione dell'art. 1144 c.c., in atti compiuti con l'altrui tolleranza.

La lunga durata dell'attività corrispondente all'esercizio del diritto reale può costituire, in linea generale, un elemento presuntivo dell'esclusione della tolleranza. Alla base di questo ragionamento emerge come un comportamento esercitato per un periodo molto lungo, con modalità stabili e non occasionali, tenda normalmente a risultare difficilmente conciliabile con una mera concessione precaria o transitoria.

Tale presunzione, tuttavia, non ha carattere assoluto e, soprattutto, non è di per sé idonea a costituire una prova. La stessa giurisprudenza di legittimità ha più volte evidenziato che il valore probatorio della durata deve essere valutato in relazione alle circostanze concrete del rapporto e, in particolare, alla natura delle relazioni esistenti tra le parti[3].

Si tratta di una precisazione molto significativa che assume rilievo, in particolar modo, nei rapporti di stretta parentela nei quali, infatti, è plausibile che il titolare tolleri per un periodo anche considerevole l'utilizzazione del bene da parte del familiare, senza ritenere necessario manifestare continuamente la propria volontà di esercitare il diritto o pretendere la cessazione del godimento.

Accanto a questo, è importante osservare come la prova idonea ad ottenere una sentenza favorevole che riconosca l'usucapione debba tenere conto della qualità del rapporto tra le parti in ragione non solo dell'aspetto della tolleranza ma anche della presumibile consapevolezza dell'uso del bene. La prova, infatti, dell'avvenuta usucapione su un bene il cui proprietario sia estraneo al ricorrente è, verosimilmente, più agevole poiché, appunto, non presuppone un atteggiamento di favore o di condiscendenza nei confronti di un possesso e di un uso non autorizzato.

Il problema, quindi, non consiste semplicemente nello stabilire se il termine ventennale sia trascorso, ma nell'individuare quale situazione possessoria si sia protratta per quel periodo. Il tempo consolida una situazione che deve essere già qualificabile come possesso; non può, invece, sostituire la prova della natura del rapporto di fatto.

In questa prospettiva, la dimensione temporale deve essere considerata insieme a quella qualitativa. L'utilizzo continuativo del bene costituisce un dato certamente rilevante, ma il suo significato dipende dalle modalità attraverso le quali il godimento è stato esercitato e dal rapporto giuridico e personale esistente tra le parti.

2. La tolleranza d'uso e i rapporti di parentela

La tolleranza può essere descritta come la situazione nella quale il titolare di un bene consente ad altri di utilizzarlo senza che tale comportamento implichi il riconoscimento, in capo all'utilizzatore, di un autonomo diritto sul bene.

L'art. 1144 c.c. stabilisce, infatti, che gli atti compiuti con l'altrui tolleranza non possono servire di fondamento all'acquisto del possesso. La disposizione assume particolare importanza proprio nei casi in

3. *Corte di Cassazione, Sezione II Civile, ordinanza 7 febbraio 2024, n. 3493 in www.dejure.it*

cui il comportamento materiale dell'utilizzatore potrebbe, a una prima osservazione, apparire indistinguibile dall'esercizio del diritto corrispondente[4].

Si pensi, ad esempio, al caso del genitore che consenta al figlio di utilizzare stabilmente una porzione dell'immobile familiare, oppure al caso di un coerede che, dopo l'apertura della successione, continui ad abitare un immobile ereditario con il consenso, espresso o anche semplicemente desumibile dalle circostanze, degli altri coeredi. In situazioni di questo tipo, l'utilizzatore può esercitare concretamente un potere sulla cosa, può abitarla, provvedere alla sua manutenzione e persino sostenerne alcune spese, senza che tali condotte implichino necessariamente l'esistenza di un possesso esclusivo.

Ciò che si deve osservare, preliminarmente, su questo aspetto, è come la norma ponga il limite imposto dalla tolleranza non già al godimento ed all'uso del bene ma alla qualificazione del possesso attribuendo allo stesso delle qualità che, al di là della mera situazione di fatto che giuridicamente lo qualifica, sono necessarie a determinarne i contorni ed i limiti anche funzionali alla qualificazione di una futura usucapione[5].

Il punto decisivo è quindi costituito dalla ragione del godimento. Il medesimo comportamento materiale può assumere un significato giuridico differente a seconda del contesto nel quale si colloca. L'occupazione esclusiva di un immobile, ad esempio, può rappresentare un elemento significativo dell'esercizio di un possesso quando sia accompagnata da comportamenti incompatibili con la posizione del titolare; può invece risultare compatibile con una situazione di tolleranza quando si inserisca in un rapporto familiare consolidato e non emerga alcuna manifestazione di esclusione dell'avente diritto[6].

Ne deriva che la tolleranza non può essere identificata esclusivamente attraverso la durata o l'intensità del godimento. È necessario considerare il complesso delle circostanze nelle quali il potere di fatto è stato esercitato, verificando se gli altri titolari abbiano continuato ad essere posti nella condizione di esercitare il proprio diritto oppure se il soggetto utilizzatore abbia concretamente manifestato una pretesa incompatibile con tale possibilità.

La giurisprudenza della Cassazione si è più volte interrogata sulla relazione tra durata dell'utilizzazione e distinzione tra possesso e tolleranza. In termini generali, un'attività esercitata sul bene per un periodo molto lungo, con modalità non marginali e non occasionali, può costituire un elemento presuntivo dell'esistenza di un vero possesso anziché di una semplice tolleranza[7].

Tale criterio, tuttavia, deve essere applicato con particolare attenzione quando tra le parti esistano rapporti personali qualificati. La parentela, infatti, non modifica la disciplina dell'usucapione, ma può incidere sulla valutazione probatoria del comportamento tenuto dalle parti come abbiamo avuto modo di precisare in precedenza.

---

4. *L. BRIENZA*, Le azioni possessorie e di nunciazione, *Milano, 2018, 124 ss.*

5. *R. OMODEI SALÈ*, La detenzione e le detenzioni. Unità e pluralismo nelle situazioni di fatto contrapposte al possesso, *Padova, 2012, 212 ss.*

6. *R. SACCO & R. CATERINA*, Il Possesso, Proprietà e possesso, *Dipartimento di diritto privato e storia del diritto, Università degli Studi di Milano, Milano, 2014, 94 ss.*

7. *Corte di Cassazione, Sezione II Civile, 16 aprile 2018, n. 9275 (in in www.dejure.it) la sentenza afferma che l'uso prolungato nel tempo è normalmente incompatibile con la mera tolleranza, che è invece caratterizzata da transitorietà e occasionalità. Quando vi sia un esercizio sistematico e reiterato del potere di fatto, la tolleranza deve essere specificamente dimostrata; Corte di Cassazione, Sezione II Civile, 27 aprile 2006, n. 9661 (in www.dejure.it) rappresenta un precedente fondamentale perché formula proprio il criterio della durata non transitoria e della non modesta entità dell'attività. La Corte precisa però che il valore presuntivo di tali elementi può attenuarsi o venir meno quando tra le parti esistano particolari rapporti, come parentela o società, come analogamente argomentato in seguito da Corte di Cassazione, Sezione II Civile, 4 giugno 2019, n. 15183 (in www.dejure.it)*

Il rapporto di parentela incide sulla valutazione degli elementi indiziari, impedendo che la sola durata dell'utilizzazione venga automaticamente assunta come prova della cessazione della tolleranza[8].

È quindi necessario individuare ulteriori elementi dai quali possa desumersi che il comportamento dell'utilizzatore abbia assunto una connotazione possessoria autonoma. La questione diventa ancora più complessa quando l'utilizzatore sia già comproprietario del bene, poiché in tale situazione egli esercita originariamente un potere di fatto che trova giustificazione nella propria qualità di partecipante alla comunione.

3. L'ordinanza n. 16739/2026 e il mutamento del compossesso

L'ordinanza della Corte di Cassazione n. 16739 del 28 maggio 2026 affronta proprio il problema dell'usucapione della quota di proprietà indivisa da parte di un soggetto che già partecipa alla situazione di comunione.

La fattispecie è particolarmente significativa perché consente di distinguere il problema dell'usucapione della quota altrui da quello dell'usucapione di un bene posseduto originariamente senza alcun titolo di comproprietà. Il comproprietario, infatti, esercita già un potere sulla cosa e tale potere è normalmente compatibile con il godimento degli altri partecipanti alla comunione. Il suo utilizzo del bene, anche quando sia quantitativamente maggiore rispetto a quello degli altri, non determina automaticamente il passaggio dal compossesso al possesso esclusivo[9].

Secondo il principio richiamato dalla Corte, ai fini dell'usucapione della quota indivisa il possesso utile decorre dal momento in cui il compossesso originariamente esercitato si trasformi in un possesso esclusivo, manifestato attraverso comportamenti pubblici e durevoli incompatibili con la possibilità di godimento del bene da parte degli altri partecipanti. È dunque necessario un mutamento qualitativo della situazione possessoria, non una semplice intensificazione dell'utilizzazione.

La distinzione assume particolare importanza perché evita che il mancato utilizzo del bene da parte di alcuni comproprietari venga automaticamente interpretato come rinuncia al loro diritto. La comunione può infatti comportare che uno dei partecipanti utilizzi materialmente il bene in misura maggiore degli altri per ragioni di comodità, vicinanza, esigenze abitative o semplice accordo familiare, senza che ciò significhi che gli altri abbiano cessato di essere compossessori.

Perché possa iniziare a decorrere il termine utile all'usucapione della quota altrui, occorre pertanto che emerga una situazione diversa: il soggetto che intende usucapire deve avere esercitato sul bene un potere incompatibile con la permanenza del compossesso degli altri. Non è sufficiente che egli si sia comportato da amministratore di fatto del bene, che abbia provveduto alla sua conservazione o che ne abbia tratto un godimento maggiore[10].

L'ordinanza n. 16739/2026 è particolarmente utile, quindi, perché pone al centro della questione il momento di trasformazione del compossesso in possesso esclusivo. È questo il momento che assume

8. *Corte di Cassazione Sezione II Civile del 29 maggio 2015 n. 11277/2015 (in www.ius.lefebvregiuffre.it), la successiva Corte di Cassazione, Sezione II Civile del 29 febbraio 2016 n. 3923/2016, l'Ordinanza Corte di Cassazione, Sezione II Civile del 30 luglio 2019 n. 20508/2019 e le più recenti come la ordinanza della Corte di Cassazione, Sezione II Civile del 7 febbraio 2024 n. 3493/2024 e l'ordinanza della Corte di Cassazione, Sezione II Civile del 28 novembre 2025 n. 31126/2025 (tutte in www.foroplus.it)*

9. *P. POLA*, L'usucapione, *Padova, 2011, 234 ss.*

rilievo anche ai fini della decorrenza del termine ventennale: il periodo precedente, durante il quale il soggetto utilizzava il bene nella sua qualità di comproprietario, non può essere automaticamente computato come periodo di possesso esclusivo della quota altrui.

La Corte ha inoltre valorizzato la concreta idoneità dei comportamenti a rendere riconoscibile tale mutamento ovvero la valutazione degli elementi che possono essere particolarmente significativi sul piano probatorio. Nella fattispecie esaminata, il ricorrente aveva posto al centro delle vicende le attività di conservazione del bene poste in essere dallo stesso in uno all'uso esclusivo del bene stesso correlato al possesso esclusivo delle chiavi dell'immobile. La questione della disponibilità delle chiavi assumeva rilievo proprio perché poteva consentire di individuare un momento oggettivamente riconoscibile di esclusione degli altri partecipanti. Diversamente, la sostituzione della porta operata dal ricorrente medesimo era stata collocata temporalmente in epoca troppo recente rispetto al ventennio necessario.

Quello che emerge, dunque, dalle considerazioni portate avanti dalla Cassazione è come l'elemento temporale rilevi nelle allegazioni probatorie del ricorrente, ma in funzione della centralità del godimento esclusivo del bene. In tal senso, dunque, la disponibilità esclusiva delle chiavi per il periodo di tempo necessario può costituire un elemento di valutazione idoneo nella direzione di riconoscere l'usucapione. Diversamente, la manutenzione del bene, che può implicare anche la sostituzione di serramenti, non è di per sé un elemento idoneo a costituire prova, tanto più quando non sia sufficientemente risalente nel tempo.

Il dato è significativo anche perché mostra come, in materia di usucapione tra comproprietari, non sia sufficiente dimostrare una situazione di fatto apparentemente esclusiva poiché occorre anche collocare temporalmente l'inizio di tale situazione e dimostrare che essa abbia avuto caratteristiche tali da rendere riconoscibile agli altri il superamento del precedente assetto di compossesso, in ragione delle considerazioni che abbiamo appena svolto.

Questo pronunciamento, dunque, ci permette di osservare ancora una volta un dato che sembra andare a costituire un principio nodale in materia di usucapione, ovvero che la valutazione del singolo elemento temporale legato al possesso esclusivo non rappresenta elemento di per sé idoneo ad ottenere una pronuncia favorevole di usucapione poiché gli elementi devono essere valutati nella loro complessità e, ovviamente, in relazione a quella che è la specificità del caso concreto dedotto all'osservazione del giudice.

Pertanto, in ragione di quanto argomentato fino a questo punto, la complessità è principalmente sul piano probatorio, considerato, inoltre, che l'onere della prova grava, come è logico, sul ricorrente.

Chi invoca l'usucapione deve dimostrare i fatti costitutivi dell'acquisto e, quindi, non può limitarsi ad allegare l'utilizzazione del bene per un periodo superiore a vent'anni. Occorre dimostrare che il potere di fatto sia stato esercitato con modalità corrispondenti all'esercizio del diritto che si pretende di acquistare.

Nel caso del comproprietario o del coerede, tale onere assume una dimensione ulteriore. Non basta dimostrare l'esistenza del proprio possesso, poiché questo è già compatibile con la titolarità della quota. È

10. *K. MASCIA*, L'usucapione, La casistica giurisprudenziale di acquisto della proprietà di beni mobili e immobili di altri diritti reali attraverso il decorso del tempo, *Roma, 2007, 269 ss.*

necessario dimostrare l'estensione del potere di fatto oltre i limiti del compossesso e, quindi, l'esclusione concreta degli altri partecipanti.

Per questa ragione, gli elementi relativi all'uso dell'immobile devono essere valutati nel loro complesso. L'abitazione esclusiva del bene costituisce certamente un dato rilevante, ma non è automaticamente decisivo. Lo stesso vale per il pagamento delle utenze, per il sostenimento delle spese di manutenzione, per l'esecuzione di lavori e per la gestione materiale dell'immobile.

Tali circostanze possono infatti essere perfettamente compatibili con una situazione nella quale un solo comproprietario si occupi prevalentemente della conservazione del bene comune. La circostanza che gli altri partecipanti non sostengano le spese o non utilizzino materialmente l'immobile non dimostra, da sola, che abbiano perso o abbandonato il loro diritto.

Diversa è la situazione nella quale tali elementi siano accompagnati da comportamenti concretamente diretti a impedire agli altri l'esercizio del loro potere sulla cosa. In questa prospettiva, la disponibilità delle chiavi, la possibilità di accedere all'immobile, l'eventuale sostituzione delle serrature, il rifiuto di consegnare le chiavi o di consentire l'accesso, nonché ogni altro comportamento idoneo a rendere effettiva l'esclusione degli altri partecipanti possono assumere un rilievo probatorio maggiore.

Non si tratta, tuttavia, di attribuire a uno specifico elemento un valore predeterminato. La disponibilità delle chiavi, ad esempio, può essere significativa se costituisce espressione di una concreta esclusione degli altri dal bene, ma può assumere un significato diverso quando gli altri comproprietari abbiano comunque avuto accesso all'immobile o abbiano mantenuto una possibilità di godimento.

Analogamente, il pagamento integrale delle utenze o delle spese di manutenzione può rappresentare un elemento del quadro probatorio, ma non coincide necessariamente con l'esercizio di un possesso esclusivo. La gestione economica dell'immobile può infatti dipendere da ragioni pratiche e familiari, senza che da essa derivi una volontà di appropriarsi delle quote altrui.

Il giudice deve quindi verificare se gli elementi considerati, nella loro reciproca connessione, siano idonei a rappresentare una vera modificazione della situazione possessoria. La questione non è tanto quella di stabilire quanti siano gli indici favorevoli all'usucapione, quanto quella di verificare se tali indici siano coerenti con una condotta che abbia reso riconoscibile l'esclusione del compossesso altrui.

4. L'ordinanza n. 23115/2026 e la comunione ereditaria

Le considerazioni svolte con riferimento all'ordinanza n. 16739/2026 trovano un ulteriore sviluppo nell'ordinanza della Seconda Sezione civile del 13 luglio 2026, n. 23115, relativa a una situazione di comunione ereditaria. Il pronunciamento, quindi, deve essere letto nella direzione di approfondire le considerazioni già portate avanti dalla Cassazione andando a vagliare un'ipotesi ancora più specifica.

La vicenda riguardava alcuni immobili appartenenti a una comunione ereditaria, rispetto ai quali alcuni coeredi sostenevano di aver acquistato per usucapione la proprietà esclusiva delle porzioni da loro occupate. A sostegno della pretesa veniva valorizzata la lunga durata dell'abitazione e la gestione esclusiva degli immobili, comprese le attività di manutenzione, protrattesi anche dopo la morte dei genitori.

La pronuncia è particolarmente interessante perché consente di comprendere come la questione della tolleranza si intrecci con quella del compossesso tra coeredi. Come abbiamo detto, inoltre, in una comunione ereditaria l'utilizzazione esclusiva di fatto di un immobile da parte di uno dei coeredi non è sufficiente, da sola, a dimostrare il superamento della situazione di compossesso.

La Corte ha ribadito con il pronunciamento in questione che la lunga durata dell'attività può, in via generale, costituire un elemento presuntivo dell'esclusione della tolleranza, presunzione che tuttavia non opera allo stesso modo quando tra i soggetti interessati intercorra un rapporto di stretta parentela, poiché il particolare legame familiare può spiegare il protrarsi dell'utilizzazione senza che il titolare ritenga necessario rivendicare continuamente la propria posizione sul bene.

Per quanto possa apparire ripetitivo, questo passaggio costituisce uno degli elementi più significativi della pronuncia e permette di precisare il rapporto tra le due ordinanze esaminate. La n. 16739/2026 pone in primo piano la necessità di individuare il passaggio dal compossesso al possesso esclusivo mentre la n. 23115/2026 mostra, invece, come la valutazione di tale passaggio debba essere condotta considerando anche il particolare contesto relazionale nel quale il godimento si è sviluppato.

In estrema sintesi, si potrebbe argomentare che le due pronunce vadano lette in correlazione: se la prima precisa un elemento preliminare, ovvero quello legato al momento in cui cambia *l'animus possidendi*, la seconda ci dice che l'aspetto non può essere valutato nella sua univocità né solamente in correlazione all'elemento temporale[11].

Entrambi i pronunciamenti, infatti, muovono dalla necessità di individuare un comportamento incompatibile con il permanere dei diritti degli altri partecipanti, precisando, sul piano probatorio, che nei rapporti di stretta parentela, la lunga durata del godimento non può essere utilizzata automaticamente per dedurre il possesso esclusivo, perché la stessa durata può essere spiegata dalla persistenza di una situazione di tolleranza familiare.

Ciò non significa che la parentela renda impossibile l'usucapione tra coeredi. Una simile conclusione finirebbe per introdurre, in via indiretta, una regola di esclusione dell'usucapione nei rapporti familiari che la legge non prevede.

Per comprendere, ulteriormente, il ragionamento svolto dalla Corte sulla rilevanza del vincolo di parentela, si nota come la Corte abbia attribuito una significativa importanza alla presenza della madre degli usucapenti nell'immobile e alla disponibilità delle chiavi da parte delle sorelle, che potevano accedere al bene, in una fattispecie del tutto dissimile da quella dedotta nel precedente pronunciamento.

Queste specifiche circostanze risultavano incompatibili, come è comprensibile, con una ricostruzione fondata esclusivamente sul possesso esclusivo degli occupanti.

Il dato delle chiavi assume, in questo contesto, un significato che va oltre il semplice aspetto materiale poiché esprime la possibilità per gli altri coeredi di accedere al bene e costituisce una sorta di indice della permanenza di una relazione di godimento compatibile con il compossesso.

11. *M. CARICATO,* La prova del possesso ai fini dell'usucapione*, in Rivista di diritto privato, fascicolo 4 del 2024, 487-501.*

5. Il rapporto tra le due ordinanze: dal tempo alla riconoscibilità del mutamento

Il confronto tra le ordinanze n. 16739/2026 e n. 23115/2026 consente di individuare un filo conduttore più preciso, che consente di affermare come l'elemento temporale, in materia di usucapione, abbia perso, nel tempo, la sua univoca centralità.

Il tempo assume un ruolo che potremmo quasi definire come nuovo nella misura in cui si correla a quello che è accaduto durante il periodo di valutazione che, semplicisticamente, potremmo riferire ai venti anni tradizionali richiesti per l'usucapione immobiliare.

Nella prima ordinanza il problema viene affrontato principalmente dal punto di vista della struttura del possesso poiché chi è già compossessore deve dimostrare il passaggio a un possesso esclusivo e incompatibile con quello degli altri e questo determina che il termine dell'usucapione non possa essere fatto decorrere semplicemente dall'inizio dell'utilizzazione materiale del bene, ma da un momento successivo, perché in quel momento il soggetto esercitava il proprio potere nella qualità di comproprietario.

Nella seconda ordinanza il medesimo problema viene osservato alla luce della relazione familiare che impedisce di attribuire alla durata dell'uso un significato probatorio automatico, poiché la permanenza del godimento per molti anni può essere coerente con una situazione familiare tollerata.

Il nodo, quindi, può essere riscontrato nella centralità della condotta esteriormente riconoscibile in correlazione al mutamento della situazione possessoria.

La distinzione è importante anche sotto il profilo della certezza dei rapporti giuridici poiché laddove il semplice utilizzo individuale fosse sufficiente a far decorrere il termine dell'usucapione, il rischio sarebbe quello di trasformare il mancato utilizzo del bene da parte degli altri comproprietari in una perdita del diritto non necessariamente accompagnata da alcuna manifestazione esterna della volontà di escluderli.

È importante, in tal senso, comprendere che esiste differenza tra mancato esercizio del diritto ed esclusione dal suo esercizio poiché il primo può dipendere da una scelta personale e non determina necessariamente alcuna modifica del rapporto possessorio mentre il secondo costituisce invece un fatto esterno che può manifestare il superamento della situazione precedente.

6. L'onere della prova e il momento iniziale del possesso utile

Proprio in ragione di questi aspetti la questione del momento iniziale del possesso assume un rilievo decisivo sotto il profilo probatorio: l'onere grava su chi invoca l'usucapione, il quale, come detto, non deve soltanto dimostrare l'esistenza di una situazione possessoria, ma deve anche dimostrare che essa si sia protratta per il periodo richiesto dalla legge[12].

Dalla lettura dei pronunciamenti in esame, congiuntamente a quanto già asserito dalla precedente giurisprudenza citata, assumono particolare rilievo comportamenti quali l'impedimento dell'accesso agli altri comproprietari, la sostituzione delle chiavi accompagnata dalla mancata consegna delle nuove, il

12. *E. BELLERI,* Acquisto della proprietà mediante usucapione: profili sostanziali e probatori*, in Il Foro Padano, 80, 2, Pisa, 182-187.*

rifiuto espresso di riconoscere i diritti altrui, l'esercizio di poteri sul bene incompatibili con la possibilità di godimento degli altri e, più in generale, ogni condotta durevole che renda percepibile il mutamento della situazione.

La lettura di questi comportamenti deve essere effettuata in concreto anche tenuto conto che non è possibile attribuire a un singolo comportamento un valore astratto e predeterminato. La sostituzione di una serratura, ad esempio, può essere dovuta a esigenze di sicurezza e non necessariamente esprimere una volontà di esclusione; il pagamento delle spese può essere collegato alla semplice gestione materiale del bene; la mancata utilizzazione da parte degli altri può essere volontaria e non determinata da alcun impedimento.

7. Considerazioni conclusive

L'analisi delle ordinanze della Corte di Cassazione n. 16739/2026 e n. 23115/2026 consente di ricondurre la problematica dell'usucapione nell'ambito di una più ampia riflessione sul rapporto tra esercizio del potere di fatto, riconoscibilità della situazione possessoria e tutela delle posizioni giuridiche preesistenti.

Il dato temporale conserva una funzione essenziale nell'istituto dell'usucapione, ma non può essere isolato dagli altri elementi che caratterizzano il possesso. Il decorso dei vent'anni acquista rilevanza soltanto se riferito a una situazione possessoria effettivamente idonea a produrre l'acquisto del diritto. Il tempo, in altri termini, non determina autonomamente la trasformazione del godimento in possesso, ma consolida una situazione che deve già presentare i requisiti richiesti dall'ordinamento.

Le due pronunce, pertanto, non devono essere lette come una svalutazione dell'elemento temporale, ma come una precisazione delle condizioni alle quali il tempo può acquistare valore probatorio.

In termini pratici, dunque, si deve porre particolare attenzione al momento in cui il godimento del bene assume una connotazione qualitativamente diversa rispetto a quella originaria tale da poter essere interpretato come quello da cui può essere fatto partire il decorso del termine utile all'usucapione della quota altrui.

In definitiva, le recenti pronunce della Corte di Cassazione confermano che l'usucapione non può essere ricostruita attraverso una valutazione meramente quantitativa del godimento, poiché la durata, per quanto necessaria, non è sufficiente se non letta in correlazione alla qualità del possesso ed alla riconoscibilità del suo eventuale mutamento.

La prospettiva di indagine in materia sembra, pertanto, delineata dalla Cassazione stessa che spinge sempre di più nella direzione dell'analisi delle peculiarità dei singoli casi concreti.

Si potrebbe, cercando un'estremizzazione, anche ipotizzare che la Cassazione tenda ad attribuire al ricorrente un lavoro maggiore in termini di allegazioni probatorie per semplificare l'elaborazione di una decisione che, non va dimenticato, ha una rilevanza cardine poiché determina la perdita e l'acquisizione di un diritto.