



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica

<https://rivista.camminodiritto.it>



NON BASTA IL POSSESSO PER USUCAPIRE UN IMMOBILE

Commento alla Sent. Cass. n. 23673/2015 del 19/11/2015. La trasmissione del possesso per patto negoziale senza la trasmissione del diritto di proprietà o altro diritto reale non è consentita ai sensi dell'art. 1140 del codice civile.

di **Alessandra Inchingolo**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Raffaele Giaquinto

Publicato, Martedì 24 Novembre 2015

L'immissione nel possesso, all'atto del preliminare di vendita di un immobile, non può costituire di per sé titolo idoneo abilitativo al fine di una eventuale usucapione del bene, se non ha luogo il rogito. Dunque non verificandosi il trasferimento di proprietà di un immobile non si instaura il possesso necessario per l'usucapione.

Ciò che si trasferisce è solo l'oggetto del possesso, il quale, invece, non si compra e non si vende, non si cede e non si riceve per l'effetto di un negozio.

A stabilirlo è la seconda sezione civile della Suprema Corte con sentenza del **19/11/2015 n. 23673/2015**.

La vicenda prende le mosse dal ricorso presentato da una società immobiliare che aveva sottoscritto con una coppia di coniugi una scrittura privata registrata, avente ad oggetto il preliminare di vendita di un appartamento con cantina.

Il rogito definitivo non era mai stato stipulato, né i coniugi avevano ottenuto esecuzione della sentenza di condanna della società al trasferimento dei beni. Da ciò ne derivò la successiva prescrizione delle relative obbligazioni.

La Corte d'Appello, ribaltando la decisione del Giudice di 1° grado, riconosceva l'avvenuta usucapione dell'immobile da parte dei coniugi, derivante dal possesso continuato e protratto sin dal 1970.

Tuttavia, in virtù di quanto stabilito dai principi generali in materia di possesso, i quali non consentono la trasmissione del possesso per patto negoziale indipendente e antecedente alla trasmissione del diritto di proprietà o altro diritto reale di cui costituisca esercizio, la Cassazione ha statuito che l'immissione nel possesso in sede di preliminare di vendita di immobile non costituisce titolo valido e idoneo ai fini di un'eventuale usucapione del bene.

