

Usucapione eredità indivisa

11 Aprile 2021



Il coerede può usucapire la casa in comproprietà con gli altri eredi ma solo a determinate condizioni.

Immaginiamo una persona che riceva in eredità, insieme ai suoi fratelli e alla madre, una casa di proprietà del padre deceduto. La persona in questione è l'unica ad avere le chiavi dell'immobile, che lo usa per fini personali. Nello stesso tempo sostiene delle spese per la ristrutturazione del bene. Dopo 20 anni, il possessore rivendica l'usucapione dell'immobile nei confronti dei suoi familiari. Che chance ha di vincere la causa?

Il semplice fatto di utilizzare un immobile in comunione con altri coeredi, e di farlo ininterrottamente per più di vent'anni, non implica perciò solo l'acquisizione della proprietà a titolo di usucapione. Affinché scatti l'usucapione dell'eredità indivisa sono necessari ulteriori presupposti. A chiarirlo è una recente ordinanza della Cassazione [1].

Ricordiamo che l'**usucapione** richiede tre presupposti: a) il possesso ininterrotto del bene per almeno 20 anni; b) l'esercizio, nel corso di questo ventennio, delle facoltà sul bene che solo il proprietario potrebbe esercitare; c) la mancata rivendicazione della proprietà del bene da parte del legittimo titolare.

Ebbene, il coerede è, per legge, autorizzato a possedere l'immobile derivatogli tramite la successione ereditaria e ad esercitare su di esso tutti i poteri spettanti al proprietario; egli infatti è titolare di una quota di proprietà sullo stesso, quota che si estende sull'intero bene. Nessuno degli altri coeredi quindi potrebbe impedirglielo.

Questo dunque non può costituire, da solo, il presupposto dell'usucapione.

Il fatto che il coerede abbia continuato ad essere il solo ad avere la disponibilità dell'immobile, disponendo dell'unico mazzo di chiavi, non prova il possesso esclusivo del bene.

Dunque, secondo la Cassazione, il coerede non ha diritto a rivendicare l'usucapione sulla casa ricevuta in eredità dai genitori, insieme ai suoi fratelli, solo perché è l'unico che ha le chiavi dell'immobile. La circostanza che abbia continuato a essere il solo ad avere la disponibilità dell'abitazione non prova infatti il possesso esclusivo del bene. Inoltre, sempre secondo la Cassazione, l'accollo delle spese relative all'immobile non rappresenta una condizione per usucapire il bene. La prova del pagamento delle tasse sulla casa e degli altri costi relativi alla sua manutenzione, non sono sufficienti a escludere il compossesso dei coeredi.

La pronuncia in commento ricorda che un soggetto già coerede che voglia rivendicare l'usucapione sull'immobile in proprietà indivisa deve provare l'esercizio esclusivo del bene, deve cioè dimostrare di aver escluso tutti gli altri coeredi dal compossesso del bene, impedendo loro di utilizzare l'immobile.

Nel caso di specie, un uomo, coerede di un immobile lasciatogli dal padre insieme alla madre e alla sorella, aveva convenuto in giudizio queste ultime chiedendo che fosse accertato in suo favore l'acquisto per usucapione dell'intera proprietà di un immobile. Le convenute hanno chiesto in via riconvenzionale di accertare l'illegittima occupazione del bene e la condanna al pagamento dell'indennità.

Il tribunale di Trento rigettava la domanda di usucapione. In secondo grado, anche la Corte d'appello di Trento - in linea con i giudici di primo grado - ha ritenuto che le prove orali assunte nel corso del giudizio di primo grado non apparissero sufficienti per ritenere provato un possesso inconciliabile con la possibilità di godimento con gli altri coeredi.

La vertenza è così giunta in Cassazione. La Suprema corte, nell'accogliere il ricorso, ha affermato che la disponibilità esclusiva delle chiavi non poteva essere ritenuta «elemento di per sé sufficiente ad attestare il possesso» necessario per l'acquisto per usucapione della proprietà del bene. È vero, ha proseguito il collegio, che il coerede che, a seguito della morte del *de cuius*, sia rimasto nel possesso del bene ereditario può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri, senza necessità di interversione del possesso. Tuttavia è tenuto a estendere tale possesso in termini di esclusività, il che avviene quando il coerede goda del bene con modalità incompatibili con la possibilità di godimento altrui e tali da evidenziare una inequivoca volontà di possedere *uti dominus* e non più *uti condominus*. Pertanto, il fatto che l'originario ricorrente, che già abitava con il padre e quindi aveva le chiavi dell'appartamento, abbia continuato a essere il solo ad averne la disponibilità «non indica, di per sé, il possesso esclusivo dell'immobile».

Quanto invece alla tolleranza degli altri coeredi, la Cassazione ha ricordato che la lunga durata dell'uso di un bene può integrare un elemento presuntivo nel senso

dell'esclusione della tolleranza qualora non si tratti di rapporti di parentela, ma di rapporti di mera amicizia o buon vicinato, giacché nei secondi, di per sé labili e mutevoli, è più difficile, a differenza dei primi, il mantenimento della tolleranza per un lungo arco di tempo. In ogni caso però, ha concluso la Cassazione, il riferimento alla tolleranza non è conferente nel caso di specie dal momento che l'originario ricorrente, essendo coerede e possessore del bene, era tenuto a dimostrare l'esercizio esclusivo del dominio sull'immobile conteso.

note

[1] Cass. ord. n. 9359/21.

(da www.laleggepertutti.it)