

Diritti reali. Ma se l'utilizzo del bene si prolunga nel tempo apre la strada al «possesso» e al passaggio di titolarità

La tolleranza esclude l'usucapione

Se un bene è utilizzato da un soggetto diverso dal proprietario per **tolleranza** di costui, l'utilizzatore non si trova in una situazione di «possesso» ma di mera «detenzione», cosicché non può maturare l'**usucapione** (che presuppone appunto una situazione di «possesso»). La tolleranza, e cioè la condiscendenza, è una situazione che si verifica specialmente in ragione dei rapporti tra il proprietario e l'utilizzatore: amicizia, parentela, vicinato. Se però, nel caso dei rapporti di amicizia e di buon vicinato, l'utilizzazione del bene altrui dura per un lungo periodo, la situazione evolve in vero e proprio «possesso», il che legittima la formazione dell'usucapione. È quanto la Cassazione ha deciso nella sentenza n. 16371 del 4 agosto 2015.

Il «possesso» è una situazione di fatto che si ha quando un soggetto si comporta verso un dato bene altrui come se ne fosse il proprietario, senza però esserlo; la «detenzione» è invece la situazione in cui si trova chi utilizza il bene altrui, riconoscendo l'altrui diritto. Possessore è il ladro (perché si comporta verso il bene rubato come se ne fosse il proprietario, ma non ne matura l'usucapione perché si tratta di un possesso acquistato violentemente); detentore è l'inquilino, perché, pagando (o dovendo pagare) il canone, riconosce il diritto di proprietà del soggetto che gli ha concesso in locazione il bene che l'inquilino utilizza.

L'usucapione è l'acquisto della proprietà del bene altrui per effetto del «possesso» perdurato per un certo tempo indicato dalla legge. Per aversi usucapione, occorre il possesso; la mera detenzione non porta all'usucapione. Per il maturare dell'usucapione, il possesso deve essere continuato (e cioè non discontinuo), non interrotto (non cessato per il venir meno dell'inerzia del titolare del diritto), pacifico (non conseguito con violenza) e non clandestino (non conseguito nascostamente).

Si dice «tolleranza» la situazione in cui l'utilizzatore di un dato bene altrui ne abbia la disponibilità per il fatto che il proprietario ne sia condiscendente (in modo esplicito o implicito); in sostanza, si tratta del proprietario che “chiude un occhio”: ad esempio, Tizio tollera che il suo vicino di casa Caio parcheggi nel posto-auto di Tizio mentre costui è in vacanza.

La tolleranza massimamente si ha per il fatto che proprietario e utilizzatore sono amici, parenti o vicini. Ma se l'utilizzo tollerato di un dato bene dura assai a lungo, c'è da chiedersi se tratti sempre di tolleranza (e quindi di “detenzione”) o se il rapporto tra proprietario e utilizzatore sia evoluto in una situazione diversamente qualificabile.

Ebbene, secondo la Cassazione, se è vero che i rapporti di parentela, di amicizia e di buon vicinato sono indice di tolleranza; è pur anche vero che se l'utilizzazione dura per lungo tempo, questo fatto rende improbabile la qualificazione della situazione in termini di tolleranza, in quanto, qualora almeno si verta in tela di rapporti di amicizia o di buon vicinato, che sono di per sé labili e mutevoli, la lunghezza del periodo di utilizzo fa propendere per una situazione di vero e proprio “possesso” e cioè una situazione da cui può in effetti derivare l'usucapione del bene da parte del soggetto che lo utilizza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A.Bu.

CORRELATI

[Il denaro donato registrato nell'atto](#)

[La requisitoria del Pm Greco / 2](#)

[Immobili a prova di donazione](#)

[L'atto plurimo paga una sola volta il registro](#)

[Esenti le quote portatrici del «controllo»](#)