METODO GIURIDICO — IUS ET RATIO
Rivista Scientifica Telematica di Diritto e Giurisprudenza • Edizione Ufficiale (Roma)
ISSN 3103-7305
DIAMOND OPEN ACCESS • FASCICOLO A4

NOTA A SENTENZA • DIRITTI REALI
Anno I (Vol. 1), Fasc. 2 (2026) • Art. 1600 • pp. 1–10 • §§ 1–21

L’usucapione di beni in compossesso esclude la mera tolleranza

English Edition Title: Adverse Possession of Co-Owned Property and the Rebuttal of Mere Tolerance

Giovanni Ercole Moscarini [Co-Direttore Scientifico & Editore]
Avvocato del Foro di Roma
Profilo Accademico e Bibliografia: https://www.metodogiuridico.it/autori/giovanni-ercole-moscarini/

Pubblicato il: 16 Lug 2026 • Contributo sottoposto a revisione scientifica • Testo integrale: pp. 1–10 (§§ 1–21)

ABSTRACT SCIENTIFICO
Il presente contributo esamina la pronuncia n. 15621/2026 della Suprema Corte in tema di usucapione di beni in compossesso. L'indagine si sofferma sul riparto dell'onere probatorio a carico del coerede o comproprietario pro indiviso che intenda usucapire la quota altrui, analizzando il complesso rapporto di tensione tra il godimento esclusivo del bene e gli atti di tolleranza familiare ex articolo 1144 del codice civile.

CITAZIONE UFFICIALE CONSIGLIATA (STANDARD ACCADEMICO AREA 12 — SCIENZE GIURIDICHE & OSCOLA)
G. E. Moscarini, L’usucapione di beni in compossesso esclude la mera tolleranza, in Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305), Anno I, n. 2, 16 luglio 2026, art. 1600, pp. 1–10, disponibile su https://www.metodogiuridico.it/2026/07/16/usucapione-bene-comune-compossesso/.

OSCOLA: Giovanni Ercole Moscarini, ‘L’usucapione di beni in compossesso esclude la mera tolleranza’ (2026) 1(2) Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305) Art 1600, 1–10 <https://www.metodogiuridico.it/2026/07/16/usucapione-bene-comune-compossesso/> accessed 14 November 2026.

Record OAI-PMH:	`oai:metodogiuridico.it:post/1600 (OpenAIRE / DOAJ / BASE)`
Permalink Canonico:	https://www.metodogiuridico.it/2026/07/16/usucapione-bene-comune-compossesso/
AEA JEL Codes:	K11 (Diritto della proprietà e diritti reali); K15 (Sistemi di Civil Law e diritto privato generale)
EuroVoc (UE):	MT 1211 diritto civile • proprietà patrimoniale [3929]; proprietà immobiliare [2815]
ECLI Pronunce:	`ECLI:IT:CASS:2021:9359CIV • ECLI:IT:CASS:2026:15621CIV • ECLI:IT:CASS:2007:19478CIV`

DIAMOND OPEN ACCESS • LICENZA CC BY-NC-ND 4.0 • ZERO APC
© 2026 Giovanni Ercole Moscarini. L'Autore conserva integralmente la titolarità dei diritti d'autore senza restrizioni. Distribuito con licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 4.0 Internazionale (CC BY-NC-ND 4.0). È consentita l'auto-archiviazione immediata senza embargo della presente versione editoriale (VoR) nei repository istituzionali (IRIS/CINECA, SSRN, OpenAIRE, Zenodo).

VERIFICA ONLINE

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

L'usucapione di beni in compossesso esclude la mera tolleranza

La prova della condotta oppositiva nei rapporti di parentela alla luce dell'ordinanza n. 15621/2026

Giovanni Ercole Moscarini — Foro di Roma

Aggiornato al 16 luglio 2026. Orientamento consolidato della Suprema Corte sull'onere probatorio per l'usucapione di quote indivise tra comproprietari coeredi.

Abstract: *Il presente contributo esamina la pronuncia n. 15621/2026 della Suprema Corte in tema di usucapione di beni in compossesso. L'indagine si sofferma sul riparto dell'onere probatorio a carico del coerede o comproprietario pro indiviso che intenda usucapire la quota altrui, analizzando il complesso rapporto di tensione tra il godimento esclusivo del bene e gli atti di tolleranza familiare ex articolo 1144 del codice civile.*

Abstract: *This article analyzes the Italian Supreme Court's ruling no. 15621/2026 regarding the acquisition of co-owned property by usucapion. The study focuses on the burden of proof placed upon the co-owner who claims exclusive possession, investigating the delicate balance between exclusive enjoyment and family tolerance under Article 1144 of the Civil Code.*

Punti Chiave dell'Analisi

- **Assenza di interversione:** Il comproprietario o coerede in compossesso può usucapire la quota altrui senza necessità di interversione del possesso ex art. 1164 c.c.
- **Tolleranza familiare:** In presenza di stretti vincoli di parentela, l'astensione dall'uso degli altri coeredi fa presumere una tolleranza ex art. 1144 c.c., che esclude l'usucapione.
- **Onere della prova:** Spetta a chi invoca l'usucapione provare di aver esteso il possesso in termini di esclusività, mediante condotte durevoli e apertamente incompatibili con il compossesso altrui.
- **Incompatibilità della donazione:** La donazione della propria quota da parte di un comproprietario a terzi non interrompe l'usucapione in corso sulla quota dell'altro comproprietario.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di usucapione di beni in comunione ordinaria o ereditaria, il comproprietario che intenda usucapire la quota altrui può avvalersi della semplice estensione del possesso in termini di esclusività, senza necessità di compiere atti di interversione ex art. 1164 c.c. Tuttavia, ove tra le parti sussista uno stretto vincolo di parentela, opera la presunzione che il godimento esclusivo della res sia frutto di tolleranza familiare ex art. 1144 c.c. Per superare tale presunzione, l'usucapiente deve provare l'esercizio di una signoria di fatto durevole e inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui. A tal fine risulta insufficiente la mera astensione degli altri partecipanti dall'uso del bene comune, ovvero il compimento di atti di ordinaria gestione o manutenzione.

01. Introduzione: il compossesso familiare alla prova dell'usucapione

La disciplina che regola l'acquisto per usucapione delle quote di comproprietà indivise si colloca al centro di una complessa trama di relazioni negoziali e legami di parentela. L'ordinanza della **Corte di Cassazione, Seconda Sezione Civile, n. 15621 del 21 maggio 2026** affronta tale delicata intersezione, delineando i confini operativi dell'istituto. In particolare, la pronuncia chiarisce che l'**usucapione di beni in compossesso** non esige il preventivo compimento di atti di **interversione del possesso**, ma necessita pur sempre di una condotta materiale idonea a manifestare l'esclusione degli altri contitolari. La decisione riafferma in tal modo la centralità del **potere di fatto sulla cosa**, il quale deve assumere i caratteri dell'incompatibilità assoluta rispetto al compossesso altrui, superando le presunzioni connesse ai rapporti di parentela.

Sotto il profilo sistematico, l'istituto risponde all'esigenza ordinamentale di premiare l'**utilizzo produttivo dei beni**, stabilizzando le situazioni di fatto consolidate nel tempo. Tuttavia, nei contesti in cui i comproprietari siano legati da **vincoli familiari stretti**, l'ordinamento manifesta un favore per la conservazione della comunione, presumendo che il godimento esclusivo sia l'effetto di una **tolleranza reciproca** ai sensi dell'ordinamento civile. Questo assetto normativo impone al giurista un'indagine accurata sull'**onere della prova** idoneo a smentire la tolleranza, valorizzando le condotte escludenti poste in essere dall'usucapiente. Ne deriva che il superamento della presunzione richiede un rigore

istruttorio volto a verificare se la signoria materiale si sia tradotta in una **manifestazione inequivocabile di dominio esclusivo**.

Attraverso una rigorosa disamina dei **presupposti possessori**, la Suprema Corte perviene a una decisione che delinea con chiarezza la distinzione tra la mera **astensione dei coeredi** e l'attività oppositiva dell'usucapiente. L'analisi condotta in questa sede si propone di illustrare la ratio della decisione, evidenziando le ricadute pratiche per la tutela della proprietà comune. La pronuncia si offre così come prezioso strumento interpretativo per la risoluzione dei conflitti interni alle **comunioni familiari pro indiviso**.

02. La vicenda fattuale e il percorso del giudizio di merito

La corretta ricostruzione degli elementi fattuali costituisce la premessa indispensabile per comprendere l'applicazione dei principi in materia di usucapione e compossesso. La controversia trae origine dall'atto di citazione notificato nel **novembre del 2005**, con cui Giovannina Lupo conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Brindisi, la nuora Antonia Costantino e le nipoti Irene, Giovanna e Iole Benizio. L'attrice esponeva di essere comproprietaria per la **quota ideale di un mezzo** dell'appartamento sito in Francavilla Fontana, edificato sul sovrastante **lastrico solare** di sua comproprietà per la medesima quota. Lamentando il godimento esclusivo del bene da parte delle convenute senza la corresponsione di alcuna indennità, la Lupo chiedeva lo **scioglimento della comunione** dell'immobile, oltre al riconoscimento del credito maturato per il mancato godimento della propria quota.

Costituendosi nel giudizio di primo grado, le convenute contestavano le pretese attoree. Esse proponevano una **domanda riconvenzionale di usucapione** sulla quota indivisa della Lupo. A sostegno della domanda, deducevano che l'attrice e il coniuge Giorgio Benizio avevano autorizzato, nel **1983**, il figlio Euprepio Benizio a edificare la propria abitazione sul lastrico solare. Euprepio Benizio aveva realizzato l'immobile a proprie spese. Egli vi si era trasferito con la famiglia a **settembre 1984**, comportandosi come esclusivo proprietario fino al suo decesso, avvenuto nel 1994. In seguito, la vedova e le figlie avevano continuato a risiedervi in via esclusiva, esercitando la medesima signoria di fatto. Le convenute rilevavano altresì che nel **marzo 1998** Giorgio Benizio aveva donato alle nipoti la

propria quota di metà del lastrico. La situazione possessoria si era così consolidata, senza alcuna contestazione della Lupo prima del **marzo 2005**.

Il Tribunale di Brindisi accoglieva la riconvenzionale dichiarando l'acquisto della proprietà della quota per usucapione, decisione che veniva interamente confermata dalla Corte d'Appello di Lecce con la sentenza n. 204/2020. I giudici di secondo grado evidenziavano la sussistenza di un **possesso continuo ed esclusivo** ultraventennale iniziato nel 1984, escludendo che il godimento potesse ricondursi a mera tolleranza, attesa la totale assenza di contestazioni da parte della Lupo, la quale, abitando al **piano inferiore** dello stesso stabile, aveva costante percezione dello stato di fatto. Avverso tale pronuncia, la soccombente proponeva ricorso per cassazione, affidando le proprie censure alla pretesa violazione dei canoni in tema di tolleranza e **atti interruttivi**, introducendo così il giudizio di legittimità conclusosi con la decisione in commento.

03. I requisiti per l'usucapione di beni in compossesso

3.1 — L'estensione del possesso uti dominus e l'assenza di interversione

L'ordinamento giuridico regola l'usucapione del comproprietario attraverso un delicato equilibrio tra la tutela della **proprietà collettiva** e la valorizzazione delle situazioni di fatto. Ai sensi dell'ordinamento civile, il compartecipe che si trovi nel compossesso del bene comune può usucapire la **quota degli altri comunisti** senza la necessità di porre in essere l'**interversione del possesso** contemplata dall'ordinamento civile ex art. 1164 c.c. Tale principio di carattere generale trova la sua ratio nella circostanza per cui il comproprietario, a differenza del detentore, possiede già *animo proprio* ed a titolo di comproprietà. Pertanto, l'acquisto della proprietà esclusiva non richiede un mutamento del titolo impresso da un fatto esterno, bensì la semplice **estensione del possesso** medesimo in termini di esclusività, escludendo il compossesso degli altri partecipanti.

Tuttavia, come opportunamente precisato dalla **giurisprudenza di legittimità**, e in particolare dall'ordinanza della Sezione Seconda n. 9359 dell'8 aprile 2021[2], l'estensione del potere di fatto deve manifestarsi in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui. A tal fine, non è considerata sufficiente la mera **astensione dei comproprietari** dall'uso della cosa comune, potendo tale condotta passiva derivare da disinteresse o tolleranza. L'usucapiente ha l'onere di dimostrare di aver goduto del

bene in modo da evidenziare un'**inequivoca volontà** di possedere *uti dominus* e non più *uti condominus*, attraverso un'**attività materiale durevole** apertamente contrastante con il possesso degli altri comunisti.

La pronuncia in commento[2] si allinea a tale ricostruzione, confermando che l'edificazione sul lastrico solare comune e la successiva destinazione dello stesso a **stabile dimora familiare** integrano gli estremi di quella signoria esclusiva richiesta per l'acquisto della proprietà. Il compimento di **opere di trasformazione** così radicali supera la dimensione del mero uso consentito ex art. 1102 c.c., palesando un'attività oggettivamente incompatibile con il permanere del compossesso altrui. La signoria esercitata sul nuovo immobile si configura pertanto come un **possesso ad excludendum**, idoneo a far decorrere il **termine ventennale** utile ad usucapire la quota indivisa.

3.2 — Il superamento della tolleranza nei rapporti di parentela

L'estensione in termini di esclusività del potere di fatto deve fare i conti, sul piano probatorio, con il disposto dell'ordinamento civile in tema di tolleranza ex art. 1144 c.c., a mente del quale gli atti compiuti con l'altrui tolleranza non possono servire di fondamento all'acquisto del **possesso**. Secondo la consolidata elaborazione della giurisprudenza, la **tolleranza nei rapporti familiari** riveste una valenza peculiare, giacché la **solidarietà parentale** giustifica una soglia di sopportazione assai elevata rispetto a quanto avverrebbe tra estranei. In questa prospettiva, come statuito da Cassazione n. 19478/2007[3], il protrarsi nel tempo del godimento di un bene comune da parte di un familiare non costituisce presunzione di usucapione, potendo essere imputato a un atteggiamento di **condiscendenza e tolleranza** da parte dell'altro contitolare.

Tuttavia, la decisione in rassegna evidenzia come tale **presunzione di tolleranza** non sia assoluta, potendo cedere a fronte di elementi sintomatici di una **signoria esclusiva** incompatibile con il compossesso. Nel caso in esame, l'esistenza di un'**autorizzazione all'edificazione** risalente al 1983 e la stabilità del nucleo familiare insediatosi nell'immobile fin dal 1984 configurano una signoria totale e incontrastata. Il fatto che la comproprietaria risiedesse al piano inferiore e avesse costantemente sotto gli occhi la signoria di fatto altrui, senza opporre alcun ostacolo per oltre venti anni, esclude che si possa invocare la mera tolleranza. Gli atti di **trasformazione del lastrico solare** in civile abitazione possiedono un rilievo tale da escludere in radice la precarietà tipica dell'atto tollerato.

Ne consegue che, ai fini dell'**usucapione di beni in compossesso**, il superamento della tolleranza familiare si compie quando la **condotta materiale** dell'usucapiente assuma un carattere di **inoppugnabile incompatibilità** con il compossesso altrui. La tolleranza presuppone una

condescendenza che non può protrarsi indefinitamente a fronte di condotte che negano radicalmente la contitolarità del diritto. La stabilità dell'edificazione e l'assoluta **assenza di interferenze** per un ventennio integrano dunque quel possesso esclusivo che legittima l'acquisto della proprietà, superando la **tutela formale** connessa al titolo cartolare.

04. L'efficacia interruttiva della donazione della quota altrui

La corretta individuazione delle cause di **interruzione dell'usucapione** rappresenta un ulteriore fulcro dell'indagine della Suprema Corte. Nel caso di specie, la ricorrente lamentava la violazione degli artt. 1165 e 2944 c.c., sul presupposto che la richiesta di **autorizzazione all'accettazione della donazione**, formulata dalla nuora al Giudice Tutelare nel 1997 per conto delle figlie minori, recasse l'implicito **riconoscimento della comproprietà** in capo alla Lupo dell'altra quota di metà. La tesi difensiva poggiava sull'assunto che l'accettazione di una quota indivisa di un immobile importi necessariamente il riconoscimento della contitolarità del diritto in capo agli altri partecipanti alla comunione, determinando l'interruzione della **prescrizione acquisitiva**.

L'argomento non persuade. Come chiarito dalla Seconda Sezione[2], l'atto di disposizione compiuto da uno dei comproprietari relativamente alla propria quota indivisa (nella specie, la donazione della quota paterna da parte di Giorgio Benizio a favore delle nipoti) costituisce un negozio giuridico del tutto **estraneo alla sfera d'interesse** dell'altro comproprietario. L'alienazione o la donazione della quota operata da un contitolare non integra un **atto interruttivo dell'usucapione**, poiché l'efficacia interruttiva discende unicamente dall'**esercizio del diritto** da parte del titolare del diritto medesimo (Giovannina Lupo), ovvero dal riconoscimento inequivocabile del diritto altrui da parte del possessore usucapiente.

Inoltre, la richiesta rivolta al Giudice Tutelare per l'accettazione della donazione del nonno paterno non recava alcun riconoscimento del diritto della Lupo, ma mirava esclusivamente a formalizzare il **trasferimento della quota** del donante. L'acquisto per donazione della metà ideale del bene, lungi dal negare il possesso *uti dominus*, ha rappresentato l'adempimento formale di un programma divisorio concordato informalmente fin dal 1983. Ne consegue che gli **atti negoziali inter alios** non possono pregiudicare la signoria di fatto esercitata sulla totalità del bene dall'usucapiente. Il rigetto di tale

motivo di ricorso conferma pertanto il **principio di tassatività** degli atti interruttivi, escludendo che condotte negoziali estranee possano valere come riconoscimento del diritto del **proprietario inerte**.

05. Rilievi critici: la rilevanza delle condotte formali e fiscali

5.1 — La valenza probatoria dell'accatastamento e del pagamento ICI

La decisione della Suprema Corte, pur inserendosi nel solco di un consolidato orientamento **nomofilattico**, lascia aperti taluni dubbi in merito alle risultanze istruttorie trascurate nel corso dei giudizi di merito. Sotto il profilo dogmatico, la questione centrale concerne la valenza da attribuire a condotte di natura amministrativa e fiscale poste in essere dal comproprietario che subisce l'altrui godimento esclusivo. Negli scritti difensivi della ricorrente veniva infatti evidenziato che l'immobile era stato **accatastamento congiuntamente** a nome dei comproprietari originari nel 1993 e che la stessa Lupo aveva regolarmente adempiuto al **pagamento dell'imposta comunale ICI** sulla propria quota per il periodo dal 1998 al 2005.

Tali circostanze non sono state esaminate dalla Corte distrettuale. Esse sono state dichiarate inammissibili in sede di legittimità per ragioni di rito connesse al filtro della c.d. doppia conforme. Tuttavia, dal punto di vista della **dottrina specialistica**, e in particolare secondo le ricostruzioni di Lupo[4] e Paccosi[5], gli adempimenti fiscali e la denuncia catastale costituiscono manifestazioni non equivoche della volontà di conservare la **titolarità del diritto reale**. Il pagamento delle imposte da parte del compossessore non basta ad usucapire. In quel caso opera la presunzione che egli agisca nell'interesse di tutti i contitolari[1]. Specularmente, il costante adempimento tributario da parte del proprietario escluso rappresenta una condotta incompatibile con l'altrui **possesso esclusivo ad excludendum**.

La signoria di fatto dell'usucapiente, per consolidarsi in proprietà esclusiva, dovrebbe infatti esplicarsi in un contesto di **assoluta inerzia del proprietario**. L'adempimento fiscale da parte di quest'ultimo costituisce una condotta che rompe tale inerzia, riaffermando il **legame giuridico** con il bene. La circostanza che i giudici di merito abbiano potuto dichiarare l'usucapione prescindendo dalla verifica di tali condotte fiscali solleva perplessità sulla reale portata dell'**onere probatorio dell'usucapiente**. Di

seguito si propone una **tabella di sintesi dei precedenti** per inquadrare la rigidità applicativa della Corte:

Sentenza / Autorità	Orientamento	Principio in Sintesi
Cassazione Civile, n. 15621/2026	Evolutivo	L'usucapione del compossesso familiare si perfeziona in presenza di edificazione stabile autorizzata e totale assenza di contestazioni per un ventennio.
Cassazione Civile, n. 9359/2021	Difforme	La sola detenzione delle chiavi dell'immobile e l'astensione dall'uso degli altri coeredi non provano il possesso esclusivo ad usucapionem.
Cassazione Civile, n. 19478/2007	Conforme	Il godimento esclusivo del bene comune non è idoneo all'usucapione, presumendosi la tolleranza ex art. 1144 c.c. in assenza di condotte apertamente contrastanti.

L'**analisi comparativa** dei precedenti rivela che il rigore probatorio tende ad attenuarsi solo in presenza di condotte materiali di **radicale trasformazione del bene** autorizzate *ab origine*. Cionondimeno, il rischio di un'eccessiva svalutazione delle condotte formali del proprietario rischia di tradursi in una ingiustificata penalizzazione del contitolare che, pur non esercitando il godimento materiale, continui a farsi carico degli **oneri tributari e amministrativi** connessi alla sua quota indivisa.

06. Conclusioni: stabilità dei rapporti ed efficienza del sistema

In conclusione, l'orientamento espresso dall'ordinanza n. 15621/2026 consolida un approccio **rigoroso** in tema di **relazioni proprietarie familiari**. La pronuncia conferma come l'**usucapione di beni in compossesso** richieda elementi probatori precisi, capaci di superare le legittime **presunzioni di tolleranza** reciproca che caratterizzano i rapporti di parentela. La stabilità del sistema giuridico esige infatti che la signoria esclusiva non sia una situazione equivoca o clandestina, ma si traduca in

condotte materiali palesi e oggettivamente contrastanti con i diritti degli altri partecipanti alla comunione.

D'altro canto, il bilanciamento tra l'esigenza di **valorizzare la signoria reale** e la **tutela formale** dei contitolari impone al giudice un attento vaglio delle circostanze concrete. Pur non occorrendo la prova dell'interversione ex art. 1164 c.c., la prova del **possesso ad excludendum** si conferma come l'effettivo argine contro indebite sottrazioni della proprietà comune. La decisione in commento offre in tal modo un **quadro operativo chiaro** per i professionisti del diritto, ridefinendo i confini del **conflitto proprietario familiare** e garantendo una maggiore **prevedibilità delle decisioni** in materia di **diritti reali**.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Codice Civile, artt. 1102, 1144, 1158, 1164

Giurisprudenza citata

1. Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza n. 9359 dell'8 aprile 2021. La pronuncia esclude che il solo possesso esclusivo delle chiavi dell'immobile e l'astensione degli altri coeredi bastino a provare l'esclusività del possesso ad usucapionem.
2. Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza n. 15621 del 21 maggio 2026. La Corte afferma che l'edificazione stabile sul lastrico solare e l'uso dello stesso come abitazione per oltre venti anni provano il possesso esclusivo ad usucapionem superando la tolleranza.
3. Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza n. 19478 del 20 settembre 2007. La decisione chiarisce che il godimento esclusivo della cosa comune non fa presumere il possesso ad usucapionem, potendo derivare da mera tolleranza familiare ex art. 1144 c.c.

Dottrina richiamata

4. Lupo R., *L'usucapione del bene comune in condominio*, in Diritto.it, 14 marzo 2024. Il contributo esamina i requisiti probatori dell'usucapione esercitata sulle parti comuni e

la rilevanza degli atti di gestione.

5. Paccosi A., *Usucapione di bene ereditario da parte del coerede*, in AvvocatoAlessandroPaccosi.it, 10 gennaio 2023. L'autore analizza le condizioni per l'estensione del possesso uti dominus da parte del singolo coerede e l'onere probatorio a suo carico.

A cura di:

Giovanni Ercole Moscarini

Foro di Roma

Avvocato del Foro di Roma, esercita nel diritto civile e nel diritto amministrativo. Sulla rivista Metodo Giuridico analizza l'evoluzione normativa e gli orientamenti giurisprudenziali nelle due materie.