Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Usucapione di beni in comunione ereditaria tra coeredi

Godimento esclusivo, tolleranza familiare e requisiti del possesso ostile nella sentenza Cass. Civ. n. 15734/2026.

Federico Palumbo Diritto Civile 17 Agosto 2026 Lettura 10 min

Stato della questione

La questione riguarda l'**usucapione di beni in comunione ereditaria**. Con la sentenza n. 15734/2026, la Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione ribadisce che nei rapporti tra coeredi il godimento esclusivo della cosa comune ex art. 1102 c.c., la disponibilità delle chiavi, l'intestazione delle utenze ed il sostenimento delle spese di manutenzione non integrano il possesso ad usucapionem ex art. 1158 c.c. Tali atti si presumono compiuti per mera tolleranza familiare ex art. 1144 c.c. ed occorre la prova rigorosa di una condotta apertamente ed inoppugnabilmente incompatibile con il compossesso degli altri partecipanti.

Abstract (Italiano)

Il presente articolo esamina la sentenza della Corte di Cassazione, Seconda Sezione Civile, 22 maggio 2026, n. 15734. La Suprema Corte ha affermato che ai fini dell'usucapione di beni compresi nella comunione ereditaria da parte di uno dei coeredi non è sufficiente l'occupazione esclusiva dell'immobile o l'esecuzione di lavori manutentivi. Ai sensi degli artt. 1102 e 1158 c.c., è indispensabile dimostrare un atto o comportamento apertamente ed inequivocabilmente diretto a privare gli altri coeredi del rapporto materiale con il bene, denotando la volontà di possedere a titolo esclusivo.

Abstract (English)

This paper analyzes Supreme Court Second Civil Section Judgment No. 15734 of 22 May 2026. The Court ruled that exclusive enjoyment of inherited property by one co-heir does not establish adverse possession without proof of clear exclusion of other co-owners.

Punti Chiave della Sentenza

- **Insufficienza del godimento esclusivo:** L'uso dell'immobile e l'intestazione delle utenze non provano l'usucapione tra coeredi.

- **Presunzione di tolleranza:** Gli atti materiali nei rapporti familiari si presumono compiuti ex art. 1144 c.c.
- **Estromissione assoluta:** Occorre la prova di una manifestazione del dominio ostile ed incompatibile col compossesso.

Massima Redazionale / Principio di Diritto

In tema di comunione ereditaria, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso né un'interversione del possesso nei rapporti tra comproprietari, ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione ex art. 1158 c.c. è idoneo soltanto un atto o comportamento il cui compimento da parte di uno dei coeredi realizzi l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e denoti inequivocamente l'intenzione di possedere a titolo esclusivo (uti dominus). Il mero godimento esclusivo dell'immobile ereditario, la disponibilità delle chiavi, l'intestazione delle utenze ed il sostenimento degli oneri di manutenzione si presumono attribuiti a mera tolleranza degli altri comproprietari ex art. 1144 c.c., e non valgono a far decorrere l'usucapione in assenza di una manifestazione aperta ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui.

01. Fatto e vicenda processuale: il godimento dell'immobile ereditario e la richiesta di usucapione

La rilevante controversia decisa dalla **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, 22 maggio 2026, n. 15734**[1], riguarda l'azione di usucapione proposta da un coerede su immobili caduti in comunione ereditaria.

L'attore sosteneva di aver posseduto in via esclusiva un alloggio ed un magazzino ereditari per oltre vent'anni, avendone la disponibilità delle chiavi, l'intestazione delle utenze e sostenendo le spese manutentive. Gli altri **coeredi** si opponevano chiedendo la divisione dell'eredità.

Rigettando la domanda dell'occupante, la Sezione Seconda ha espresso principi fondamentali sull'**usucapione di beni in comunione ereditaria**.

La delicata vicenda negoziale ed ereditaria approdata al vaglio della **Seconda Sezione Civile** della **Corte di Cassazione** trae origine dall'apertura della successione legittima di un de cuis, nel cui patrimonio relitto figuravano diversi beni immobili civili ed industriali, tra cui un fabbricato ad uso abitativo ed un annesso locale magazzino. All'indomani del decesso del genitore, uno dei **coeredi** assumeva la disponibilità materiale degli immobili in questione, detenendone in via esclusiva le chiavi di accesso e provvedendo al godimento diretto dei locali.

Nel corso degli oltre vent'anni successivi, l'erede occupante curava la gestione ordinaria dei beni, volturando a proprio nome le utenze domestiche di luce, acqua e gas, pagando i tributi locali e finanziando di tasca propria taluni interventi manutentivi ed adattamenti funzionali. Gli altri **coeredi**, dal canto loro, non sollevavano formali contestazioni ed attenevano di definire bonariamente l'assetto divisionale dell'intero compendio ereditario.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

La situazione precipitava allorquando l'occupante notificava atto di citazione convenendo in giudizio i familiari per chiedere l'accertamento dell'acquisto per **usucapione** ultraventennale ex **art. 1158 c.c.** della piena ed esclusiva proprietà degli immobili goduti. Una germana si costituiva fermamente in giudizio chiedendo il rigetto della domanda attorea ed azionando domanda riconvenzionale di scioglimento della **comunione ereditaria** e di divisione dei beni caduti in successione.

Il Tribunale accoglieva parzialmente la pretesa dell'attore, ma la Corte d'Appello riformava integralmente la decisione rigettando la domanda di **usucapione**. La Cassazione, con la sentenza n. 15734 del 2026, ha rigettato il ricorso del coerede occupante, fissando principi di straordinario rigore dogmatico sulla prova dell'usucapione tra **coeredi**.

02. La disciplina dell'uso della cosa comune ex art. 1102 c.c. nei rapporti tra coeredi

2.1 — La presunzione di compossesso e l'inammissibilità dell'interversione nei rapporti tra coeredi

Ai sensi dell'**art. 1102 c.c.**, ciascun partecipante alla **comunione ereditaria** può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimenti uso[2].

Nei rapporti tra comproprietari ed eredi indivisi non è ipotizzabile un'interversione del possesso ai sensi dell'art. 1164 c.c., presumendosi il possesso animo domini spettante a ciascuno per la propria quota.

Il regime dell'uso della cosa comune codificato dall'**art. 1102 c.c.** attribuisce a ciascun comproprietario la facoltà di godere del bene in maniera anche intesa ed esclusiva, purché ciò non comporti la modifica della destinazione economica della res e non ne impedisca il godimento paritario da parte degli altri comunisti.

Nell'ambito della **comunione ereditaria**, tale principio implica che il coerede il quale utilizzi l'immobile non compie un atto di esercizio di **possesso esclusivo**, ma esercita una facoltà legittima connessa alla propria quota di comproprietà. L'omesso utilizzo diretto del bene da parte degli altri **coeredi** non equivale ad una rinuncia o ad una perdita del possesso, configurando invece la libera scelta di consentire l'uso ad uno solo dei partecipanti.

La rigorosa affermazione dei principi di diritto in materia di **usucapione** tra familiari garantisce l'equilibrio dei rapporti successori ed evita prevaricazioni patrimoniali.

La rigorosa osservanza dei canoni probatori in materia di possesso tutelare protegge le legittime aspettative di ciascun erede.

2.2 — La rilevanza degli atti di mera tolleranza familiare ex art. 1144 c.c.

Gli atti di godimento compiuti dall'erede convivente o gestore si presumono fondati sulla tolleranza negoziale e familiare dei congiunti ex **art. 1144 c.c.**[3].

Il fondamento teorico su cui si regge la decisione della Suprema Corte risiede nel corretto coordinamento tra la disciplina del possesso ex art. 1140 c.c., il regime dell'uso della cosa comune ex

art. 1102 c.c. ed la presunzione di tolleranza nei rapporti familiari ex art. 1144 c.c.

In materia di **comunione ereditaria**, la legge presume che ciascun coerede, all'atto dell'apertura della successione, subentri iure hereditatis nel compossesso pro indiviso di tutti i beni ereditari. Di conseguenza, l'utilizzazione o l'occupazione materiale dell'immobile comune da parte di uno solo dei partecipanti non costituisce un atto di spossessamento o di estromissione in danno degli altri, bensì l'esercizio delle facoltà di godimento ed uso spettanti a ciascun comproprietario ai sensi dell'**art. 1102 c.c.**

Inoltre, nei rapporti di stretta parentela ed affinità, il godimento prolungato dell'immobile comune da parte di un familiare trova fisiologica giustificazione nei vincoli di affetto, solidarietà e condiscendenza che caratterizzano le dinamiche parentali. Gli atti materiali di godimento si presumono pertanto compiuti per mera tolleranza ex **art. 1144 c.c.**, elemento che esclude in radice la sussistenza di un possesso utile ai fini dell'**usucapione**.

03. I requisiti del possesso ad usucapionem del bene ereditario ex art. 1158 c.c.

3.1 — L'estromissione assoluta degli altri partecipanti ed il comportamento inoppugnabilmente incompatibile

Ai fini dell'**usucapione** ultraventennale ex art. 1158 c.c. nei rapporti societari ed ereditari, occorre la prova di una condotta che privi gli altri **coeredi** del rapporto materiale ed esprima il dominio esclusivo[4].

In presenza di dubbi, il termine **usucapione**m non decorre se non sia stata comunicata agli altri partecipanti la manifestazione ostile di possedere a titolo esclusivo[5].

L'orientamento espresso dalla **Seconda Sezione Civile** con la sentenza n. 15734/2026 trova conferma in un solido ed ininterrotto filone giurisprudenziale della **Corte di Cassazione**.

La giurisprudenza di legittimità ha costantemente affermato che la prova del possesso ad **usucapione**m del bene comune richiede la dimostrazione di una condotta apertamente ostile, con la quale il partecipante manifesti l'intenzione di estromettere definitivamente gli altri comproprietari dal godimento della cosa.

La funzione sociale della proprietà condivisa ed il rispetto dei vincoli etici di solidarietà parentale informano la corretta esegesi dell'**art. 1144 c.c.**

La giurisprudenza della Seconda Sezione consolida una lettura della **comunione ereditaria** pienamente aderente ai principi costituzionali in materia di proprietà privata.

La corretta qualificazione delle dinamiche patrimoniali nei rapporti tra germani tutela la concordia familiare e la giustizia del caso concreto.

3.2 — La Tabella dei Precedenti ed il panorama delle pronunce correlate

La seguente tabella sintetizza le principali decisioni della **Corte di Cassazione** in materia di **usucapione**, **comunione ereditaria** e diritti reali:

PRONUNCIA ED ANNO	OGGETTO DELLA DECISIONE	PRINCIPIO RILEVANTE AFFERMATO
Cass. Civ. n. 15734/2026	Usucapione di beni in comunione ereditaria.	Il godimento esclusivo ed il pagamento utenze non provano l'usucapione in assenza di estromissione dei coeredi.
Cass. Civ. n. 16353/2026	Usucapione di corte condominiale.	Annullamento per omesso esame di fatto decisivo sulla contitolarità del bene.
Cass. Civ. n. 1762/2026	Usucapione di fondo agricolo.	La coltivazione non basta senza elementi plurimi comprovanti l'animus dominus.
Cass. Civ. n. 22318/2026	Usucapione in condominio e giudizio di rinvio.	Limiti del giudizio di rinvio e preclusioni sulle eccezioni di accessione del possesso.

Per vincere la presunzione di compossesso e di **tolleranza familiare** ed attivare il decorso del termine ventennale dell'**usucapione** ex **art. 1158 c.c.**, non è sufficiente dimostrare l'astratta estensione del godimento personale o l'omesso uso da parte degli altri **coeredi**.

La Sezione Seconda della Cassazione ribadisce che il coerede usucapente ha l'onere inderogabile di provare di aver compiuto un atto o di aver tenuto un comportamento aperto, manifesto ed inequivocabile che abbia determinato l'impossibilità assoluta per i germani di accedere o proseguire qualsiasi relazione materiale con il bene comune (ad esempio modificando le serrature di accesso e rifiutando espressamente la consegna delle chiavi o contestando formalmente l'altrui titolo di comproprietà).

In assenza di tale esternazione di dominio esclusivo (uti dominus), percepibile all'esterno ed opposta agli altri partecipanti, l'utilizzazione del bene rimane confinata nell'ambito dell'uso della cosa comune e non consente l'acquisto a titolo originario.

04. L'onere probatorio del coerede usucapente ed i limiti del sindacato di legittimità

4.1 — La valutazione in ordine all'animus possidendi ed al superamento della tolleranza

L'onere della prova in ordine alla sussistenza di un possesso uti dominus incompatibile con il compossesso dei germani grava interamente sulla parte che aziona l'**usucapione**. Come illustrato nelle analisi in tema di contratto preliminare e tutele della proprietà, i diritti reali richiedono l'accertamento di titoli certi ed inequivoci.

> « Nei rapporti tra coeredi, il godimento esclusivo del bene si presume fondato sulla tolleranza familiare ex art. 1144 c.c. ed esclude l'usucapione. »

Nel verificare il materiale probatorio nei giudizi di **usucapione** tra **coeredi**, il giudice di merito è tenuto ad effettuare un vaglio rigoroso del significato logico ed oggettivo degli atti materiali compiuti dall'occupante.

Qualora sussista un ragionevole dubbio circa il titolo o la natura dell'utilizzazione del bene ereditario — ossia se essa derivi da una concessione tacita o da un atto di tolleranza tra familiari —, l'incertezza si risolve necessariamente a favore della permanenza del compossesso ex **art. 1102 c.c.**, escludendo che il termine ventennale per l'**usucapione** possa iniziare a decorrere.

Il costante insegnamento dei Giudici di San Marco riafferma che la certezza delle posizioni dominicali prevale sulle mere situazioni di fatto non accompagnate da idoneo titolo o aperta estromissione.

La corretta qualificazione degli atti materiali di godimento esclude che la generosità o la tolleranza dei familiari possa tradursi nella perdita dei diritti dominicali.

L'insegnamento dei Giudici di legittimità fornisce risposte ed indicazioni sicure per la redazione degli atti difensivi nei giudizi divisionali.

4.2 — Il valore indiziario dell'intestazione delle utenze e delle spese di manutenzione

La Seconda Sezione precisa che le spese di gestione, l'intestazione dei contratti di fornitura ed il saldo delle imposte costituiscono meri indici del godimento di fatto[6].

La valutazione del compendio probatorio è un giudizio di fatto riservato al giudice di merito ed insindacabile in sede di legittimità se privo di vizi logici[7].

Particolarmente incisivi sono i passaggi della sentenza n. 15734/2026 dedicati all'efficacia probatoria degli elementi indiziari frequentemente allegati nei giudizi di **usucapione** tra **coeredi**.

La Suprema Corte nega espressamente che l'intestazione esclusiva delle utenze domestiche, la stipula di contratti di fornitura, il pagamento delle imposte comunali o l'esecuzione di lavori manutentivi valgano a dimostrare l'animus possidendi uti dominus. Tali attività costituiscono la naturale conseguenza dell'occupazione abitativa del bene e rappresentano meri adempimenti di carattere gestionale che non comportano alcuna esclusione del diritto degli altri comproprietari.

05. Rilievi pratici ed indicazioni operative per la

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

gestione dei beni ereditari e la difesa nelle divisioni

5.1 — Strategie per le parti nelle azioni di divisione ereditaria fronteggiate da eccezioni di usucapione

Nelle controversie di divisione ereditaria in cui uno dei **coeredi** eccepisca l'avvenuta **usucapione** del bene comune, la difesa degli altri comproprietari deve eccepire la presunzione di **tolleranza familiare** ex **art. 1144 c.c.**[8].

La prova del mancato compossesso spetta all'occupante, il quale deve dimostrare una specifica ed inequivoca estromissione dei germani dal rapporto materiale con l'immobile.

Sul piano delle cautele stragiudiziali, i **coeredi** che non abbiano l'uso diretto di un immobile della **comunione ereditaria** possono adottare opportune misure di tutela per evitare contestazioni in ordine al maturare dei termini **usucapione**m.

La trasmissione periodica di formalizzate manifestazioni d'interesse all'assegnazione o alla divisione del compendio, unitamente a richieste di rendiconto della gestione o ad offerte di contribuzione alle spese straordinarie, interrompe qualsiasi profilo di esclusività ed impedisce la formazione dell'animus possidendi uti dominus in capo all'occupante.

Le strategie difensive nei giudizi divisionali devono coniugare il rigore dell'eccezione processuale con l'analisi analitica delle emergenze probatorie.

La certezza del diritto nelle controversie sulle masse ereditarie costituisce valore fondamentale per la stabilità della circolazione immobiliare.

La trasparenza nella gestione dei beni ereditari favorisce il raggiungimento di accordi transattivi ed evita lunghi contenziosi giudiziari.

5.2 — Tecniche di diffida e conservazione del compossesso per i coeredi non occupanti

Per prevenire contestazioni ed evitare il decorso di termini **usucapione**m, i **coeredi** non occupanti devono formulare formalmente atti di diffida o manifestare periodicamente la volontà di partecipare al godimento ed alle decisioni sulla massa ereditaria[9].

Ciò impedisce il consolidamento dell'animus possidendi uti dominus in capo all'occupante e salvaguarda l'integrazione delle quote divisionali[10].

La sentenza della Seconda Sezione traccia una rotta chiarissima per la difesa giudiziale dei **coeredi** nelle controversie aventi ad oggetto lo scioglimento delle comunioni ereditarie.

I legali che assistono i **coeredi** non occupanti possono paralizzare efficacemente l'eccezione di **usucapione** avversaria oppugnando la presunzione di **tolleranza familiare** ex **art. 1144 c.c.** e la mancanza di un atto formale di estromissione, garantendo la conservazione del compendio ereditario e la corretta ripartizione delle quote in sede di divisione.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

06. Conclusioni ed prospettive applicative nel diritto delle successioni e della proprietà

La sentenza n. 15734/2026 della **Seconda Sezione Civile** della **Corte di Cassazione** costituisce una decisione di straordinaria chiarezza e rilevanza dogmatica.

Riaffermando che l'uso della cosa comune ex **art. 1102 c.c.** e la **tolleranza familiare** ex **art. 1144 c.c.** precludono l'**usucapione** in assenza di un'aperta ed inequivoca manifestazione di dominio ostile, la decisione assicura la certezza delle quote ereditarie ed intatta la tutela della comunione tra **coeredi**.

In conclusione, la sentenza n. 15734/2026 della **Seconda Sezione Civile** della Cassazione si pone come punto di riferimento imprescindibile nella materia dei diritti reali e delle successioni mortis causa.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Codice Civile, artt. 1102, 1144, 1158, 1164, 713 — Uso della cosa comune, atti di tolleranza, usucapione e divisione della comunione ereditaria.

Codice di Procedura Civile, artt. 112, 115, 116, 360 — Corrispondenza tra chiesto e pronunciato, valutazione delle prove e ricorso per cassazione.

Giurisprudenza citata

1. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza 22 maggio 2026, n. 15734** — Sentenza in commento: **usucapione di beni in comunione ereditaria**, tolleranza familiare ex art. 1144 c.c. ed assenza di possesso esclusivo.
2. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 26 maggio 2026, n. 16353** — Giurisprudenza di legittimità: usucapione di corte condominiale, litisconsorzio necessario e travisamento della prova.
3. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 26 gennaio 2026, n. 1762** — Giurisprudenza di legittimità: usucapione di fondo agricolo, coltura ed elementi probatori della signoria sul bene.
4. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 29 giugno 2026, n. 22318** — Giurisprudenza di legittimità: usucapione in condominio, uso delle parti comuni e giudizio di rinvio.
5. **Corte di Cassazione, Sezione Prima Civile, Ordinanza 1 luglio 2026, n. 22591** — Giurisprudenza di legittimità: usucapione di beni in comunione ereditaria e litisconsorzio necessario.
6. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza 19 giugno 2026, n. 20878** — Giurisprudenza di legittimità: contratto preliminare, condizione risolutiva negativa ex art. 1353 c.c. e caparra confirmatoria.
7. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 31 marzo 2026, n. 8011** — Giurisprudenza di legittimità: preliminare di compravendita, risoluzione per

inadempimento ed onere della prova del danno.

8. **Corte di Cassazione, Sezione Terza Civile, Ordinanza 2 aprile 2026, n. 8294** — Giurisprudenza di legittimità: leasing finanziario e dovere di buona fede ex art. 1358 c.c.
9. **Corte di Cassazione, Sezione Terza Civile, Ordinanza 9 aprile 2026, n. 9004** — Giurisprudenza di legittimità: fideiussione negli immobili da costruire ex D.Lgs. 122/2005.
10. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 11 giugno 2026, n. 19352** — Giurisprudenza di legittimità: responsabilità contrattuale ed interruzione della prescrizione.

Federico Palumbo

Avvocato del Foro di Roma

Si occupa di diritto civile, diritto amministrativo e diritto del lavoro. Per Metodo Giuridico firma approfondimenti e note a sentenza sui profili sostanziali e processuali del contenzioso civile e amministrativo.