

Usucapione – Interversione del possesso – Presupposti per la validità dell'atto relativo - Cassazione, sez. II, ordinanza n. 20911 del 21 luglio 2021

Operatività della presunzione di possesso **utile ad usucapionem** – Condizioni - Cass., sez. II, ordinanza n. 20911 del 21 luglio 2021, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Una s.p.a. aveva venduto congiuntamente ad un privato un appartamento ed un locale deposito con annessa porzione di terrazzo pertinenziale. L'acquirente citava in giudizio la venditrice, lamentando di aver subito, relativamente a detto locale, un'azione possessoria da parte del proprietario di altro appartamento sito nella stesso edificio, che rivendicava di esserne divenuto proprietario per intervenuta usucapione.

L'attore, quindi, estendeva il contraddittorio a detto soggetto, chiedendone la condanna alla restituzione del locale, mentre il chiamato eccepiva l'usucapione del bene in contestazione.

Il Tribunale adito respingeva la domanda principale, accogliendo l'eccezione di usucapione sollevata dal chiamato in causa, nonché l'altra domanda proposta dall'attore nei confronti della venditrice, che condannava a rimborsargli parte del prezzo pagato, mentre la Corte d'Appello accertata l'inesistenza dei presupposti per l'usucapione, in assenza di un valido atto di interversione del possesso, in riforma dell'impugnata decisione, condannava il chiamato alla restituzione dell'immobile contestato (non essendo, peraltro, neppure trascorso il ventennio per l'acquisto della rivendicata proprietà del locale).

Avverso detta decisione ha proposto ricorso per cassazione il soccombente, non essendo compreso il bene nel contratto di locazione e non esistendo, all'epoca, un vincolo di pertinenzialità tra i due beni in questione, per cui il locale non fu mai oggetto di detenzione, ma solo di possesso a titolo di proprietà.

Decisione. La Suprema Corte respingeva il ricorso, sulla base del seguente principio:

*“ la presunzione di possesso utile ad usucapionem di cui all'art. 1141 c.c. non opera quando la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario d'apprensione, ma derivi (come avvenuto nella specie) da un iniziale atto o fatto del proprietario possessore, come nell'ipotesi di mera convivenza nell'immobile. Ciò in quanto la detenzione può mutare in possesso solo con un atto di **interversione**, consistente in una manifestazione esteriore, rivolta al possessore, perché questi possa rendersi conto dell'avvenuto mutamento, da cui si desuma che il detentore abbia cessato di esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui ed abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio, Tale accertamento realizza un'indagine di fatto, rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito insindacabile in sede di legittimità purchè logicamente e congruamente motivata”.*