

Usucapione – Decorrenza del possesso – Esclusione della detenzione – Necessità della qualità di possessore del dante causa del preteso diritto – Cassazione, sez. II, sentenza n. 11132 del 6 aprile 2022

Inizio del possesso dal trasferimento della proprietà anche se nullo – Necessità della qualità di possessore del dante causa - Cass., sez. II, sentenza n. 11132 del 6 aprile 2022, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Una persona fisica agiva giudizialmente nei confronti di una banca, assumendo l'inefficacia della azioni esecutive da questa eseguite (come anche l'iscrizione e le trascrizioni eseguite sull'immobile) nei suoi confronti, essendo la stessa attrice la legittima proprietaria del bene da oltre un ventennio per intervenuta usucapione, ovvero da quando il bene le era stato donato dal suo compagno, precedente proprietario.

Chiedeva, quindi, l'annullamento delle azioni esecutive promosse dall'istituto di credito.

Il Tribunale adito respingeva la domanda, ritenendo il dante causa dell'attore solo detentore e non anche possessore dell'immobile "de quo", mentre la Corte d'Appello dichiarava inammissibile l'appello proposto dal soccombente sulla base dell'art. 348 ter c.p.c., non avendo alcuna ragionevole probabilità di essere accolto il mezzo di gravame. Avverso detta decisione ha proposto ricorso per cassazione il soccombente, in quanto la sentenza impugnata non si era per nulla motivato né sulla circostanza del subentro della ricorrente nella detenzione del bene controverso, né in particolare sull'affermato possesso del dante causa di parte attrice, affermato apoditticamente come mero detentore dell'immobile.

Decisione La Suprema Corte respingeva il ricorso, sulla base del seguente principio: *"per poter godere dell'usucapione, in presenza di un atto nullo di trasferimento della proprietà, è indispensabile la situazione di possesso e non di detenzione in capo al **tradens**. In particolare, il giudice di legittimità ha confermato la sentenza d'appello nella quale, in presenza soltanto di un preliminare di vendita, si era escluso che l'utilizzo esclusivo dell'immobile ed il compimento di atti di amministrazione, per la conservazione ed il miglioramento delle condizioni del bene, integrasse un atto **di interversione del possesso** nei confronti del proprietario e, successivamente dei suoi eredi, idoneo al mutamento del titolo, venendo in rilievo una relazione qualificabile esclusivamente come **detenzione qualificata**, che non poteva fondare un valido possesso **ad usucapionem** in capo all'avente causa".*