



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MILENA FALASCHI	Presidente
VINCENZO PICARO	Consigliere
VALERIA PIRARI	Consigliere
CRISTINA AMATO	Consigliere
REMO CAPONI	Relatore

Oggetto:

PROPRIETA' - Co- niuge detentore - Successione nel pos- sesso del coniuge proprietario (cfr. 1.2.)

Ad.06/11/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 22033/2022 R.G. proposto da:

██████████ difesa dagli avvocati ██████████
██████████;

-ricorrente-

contro

████████████████████

-intimato-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO BRESCIA n. 404/2022 de-
positata il 31/03/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 06/11/2025 dal
Consigliere REMO CAPONI.

FATTI DI CAUSA

Nel febbraio del 2006, ██████████ conveniva ██████████
██████████ al Tribunale di Bergamo per ottenere il rilascio di un
immobile e il pagamento di un'indennità di occupazione. Egli
sosteneva che l'occupazione dell'immobile era stata concordata nel
1980 a titolo di locazione, prima di giungere alla vendita definitiva



tra lui e il marito della convenuta, [REDACTED] (deceduto nel 2002). La moglie convenuta sosteneva di aver posseduto l'immobile in modo continuativo, pacifico e palese, uti domina, dal 1982 e, in riconvenzionale, domandava l'accertamento dell'acquisto della proprietà per usucapione. Nel 2010 il Tribunale di Bergamo rigettava le domande dell'attore e accoglieva la domanda della convenuta, accertando la proprietà per usucapione ventennale. La Corte di appello di Brescia rigettava l'appello dell'attore, confermando la decisione di primo grado, considerando che il contratto concluso tra l'attore e il marito della convenuta non era opponibile a quest'ultima, la quale era rimasta estranea alla pattuizione.

La sentenza della Corte d'Appello di Brescia veniva impugnata dal Sottocornola con ricorso in cassazione, deducendo un unico motivo, che veniva accolto da questa Corte, con sentenza n. 24479/2017.

Nel passo saliente della motivazione, la Corte argomentava in questi termini: poiché «costituisce accertamento in fatto l'apprezzamento, non effettuabile da questa corte, in ordine alla ricostruzione della volontà contrattuale delle parti, sarà [...] compito del giudice del rinvio valutare quale titolo, a seconda della qualificazione contrattuale [...], fosse sottostante alla anticipata consegna della res». Questa Corte affidava così al giudice del rinvio il compito di qualificare il contratto e di valutare, in base a tale qualificazione, il titolo della relazione di fatto del marito della convenuta con l'immobile, osservando che ciò non era stato fatto dalla Corte di appello, in quanto aveva «indebitamente slegato la relazione di fatto con la cosa della [convenuta] dal contratto concluso dal marito». Il giudizio veniva riassunto dalla convenuta che insisteva sulla sua domanda di usucapione, mentre l'attore ne chiedeva il rigetto e domandava la condanna della convenuta alla restituzione dell'immobile e al risarcimento dei danni.

La Corte di appello di Brescia ha rigettato sia le domande dell'attore sia la domanda della convenuta. La Corte territoriale ha



rigettato dapprima la domanda di usucapione della convenuta con una argomentazione che, nel punto centrale, è la seguente. Comunque si qualifichi la relazione di fatto intrattenuta tra il marito della convenuta e l'immobile fino al di lui decesso, quella tra la convenuta ed il predetto immobile, proprio perché essa ha trovato causa nell'accordo stipulato tra l'attore e il marito e si è protratta in considerazione della convivenza coniugale, è - fino al decesso del marito - mera detenzione qualificata, non idonea ad usucapire. In ogni caso, neppure gioverebbe alla moglie convenuta la posizione possessoria del marito, essendo quest'ultimo deceduto il 9 marzo 2002 e quindi prima del decorso del ventennio. Ne discende che la moglie non potrebbe in ogni caso fare valere, quale erede, il compimento dell'usucapione in capo al marito, né invocare ai sensi dell'art. 1146 c.c. la successione quale erede nel possesso del marito. Ai sensi, infatti, dell'art. 1141 co. 2 c.c., la convenuta, la cui relazione di fatto intrattenuta con il bene fino alla data del decesso del marito aveva avuto natura detentiva, avrebbe dovuto provare l'interversione della detenzione in possesso, prova che, invece, non è stata offerta.

Passando successivamente ad esaminare la domanda di rilascio dell'attore, la Corte ha accertato che l'accordo tra lui e il marito è da qualificare come vendita di cosa futura, cosicché il marito, avendo iniziato ad abitare l'immobile dopo che era venuto ad esistenza, ne era diventato proprietario e possessore. Di conseguenza, l'attore, non essendo più proprietario al momento dell'introduzione del presente giudizio (nel 2006), era privo di titolo per chiedere il rilascio dell'immobile: la sua domanda è stata così rigettata.

Ricorre in cassazione la convenuta con un unico motivo di ricorso, illustrato da memoria. L'attore è rimasto intimato. Il consigliere delegato ha proposto la definizione del ricorso per manifesta infondatezza. La ricorrente ne ha chiesto la decisione.



RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1. - Con l'unico motivo si denuncia falsa applicazione dell'art. 1141 co. 2 c.c. e violazione dell'art. 1146 co. 1 c.c. con la seguente argomentazione. La Corte di appello ha falsamente applicato l'art. 1141 co. 2 c.c., che disciplina l'interversione del possesso del detentore, anziché applicare l'art. 1146 co. 1 c.c., che disciplina la successione nel possesso da parte dell'erede. La ricorrente è erede del marito e l'immobile è stato posseduto da quest'ultimo. La Corte di appello ha interpretato l'accordo tra l'attore e il marito della convenuta come un contratto di vendita ad effetti reali, precisamente una vendita di cosa futura. Il marito, avendo iniziato ad abitare l'immobile dopo il suo completamento, era diventato proprietario e possessore. Pertanto, dopo la sua morte, la moglie, in quanto erede, è succeduta nel possesso ai sensi dell'art. 1146 co. 1 c.c. La Corte di appello, invece, ha richiesto la prova dell'interversione del possesso, applicando erroneamente l'art. 1141 co. 2 c.c. La somma del possesso del marito a quello della moglie avrebbe permesso di dichiarare l'acquisto per usucapione dell'immobile. In altri termini, la moglie non ha invocato un possesso proprio durante la convivenza coniugale, ma ha fatto valere la successione nel possesso del marito.

1.2. - Il ricorso va accolto.

Infatti, la moglie, che era nella detenzione del bene in virtù della convivenza familiare con il marito, unisce ex art. 1146 co. 1 c.c. il proprio ius possidendi di erede allo ius possidendi del marito, senza necessità di interversione del possesso ex art. 1141 co. 2 c.c., dopo che il marito - originariamente entrato nella disponibilità del bene in fieri (cioè di un immobile adibito ad abitazione ancora in costruzione) sulla base di un patto di locazione collaterale ad una vendita del bene futuro - ne era divenuto proprietario in seguito alla venuta in esistenza di quest'ultimo (cioè in seguito al completamento della costruzione).



In altri termini, il marito, acquirente di un immobile in fase di completamento in forza di un contratto di vendita di cosa futura, cui era collegato un contratto di locazione del bene (in fieri), era qualificato come mero detentore fino al momento in cui, con il completamento del bene, si è trasferita in capo a lui la proprietà, momento a partire dal quale egli ne è divenuto possessore *uti dominus* (ovvero titolare dello *ius possidendi*).

Per stabilire se in conseguenza di una convenzione con la quale un soggetto riceve da un altro il godimento di un immobile si abbia possesso idoneo all'usucapione, ovvero mera detenzione, occorre fare riferimento all'elemento psicologico del soggetto stesso ed a tal fine stabilire se la convenzione sia un contratto ad effetti reali o ad effetti obbligatori, in quanto solo nel primo caso il contratto è idoneo a determinare l'*animus possidendi* nell'indicato soggetto (Cass. n. 15145/2004; Cass. n. 5485/2006; Cass. n. 22667/2017). La ragione del principio di diritto ora enunciato ne fissa anche il limite, escludendone l'applicazione alle convenzioni che, per quanto con effetti solo obbligatori, tendono a realizzare il trasferimento della proprietà del bene o di un diritto reale su di esso quando ad esse acceda un immediato effetto traslativo del possesso sostanzialmente anticipatore degli effetti traslativi del diritto che, con la convenzione, le parti si sono ripromesse di realizzare. Nelle ipotesi predette, tra le quali reputa il Collegio possa ben rientrare quella, oggetto di causa, della assegnazione in godimento, con patto di futura vendita, di alloggi economici e popolari, la convenzione non tende solo ad attribuire il godimento del bene (che si realizza, appunto, attraverso il trasferimento della mera detenzione, caratterizzando coerentemente la consegna della cosa) ma è in funzione di un comune proposito di trasferimento della proprietà o di un diritto reale, alla quale è coerente il passaggio immediato del possesso, che costituisce solo una anticipazione dell'effetto giuridico finale perseguito.



L'immediato trasferimento del possesso che accede a siffatta convenzione, con la quale è perfettamente compatibile, caratterizza, dunque, anche la consegna del bene oggetto della medesima, conferendole effetti attributivi della disponibilità possessoria, e non della mera detenzione, anche in mancanza dell'immediato effetto reale del contratto. La consegna, del resto, essendo il possesso un fenomeno che prescinde dal fondamento giustificativo, è atto neutro, o negozio astratto, che non richiede affatto il requisito del fondamento causale (vedi, con riguardo a contratto preliminare di compravendita, con pattuizione di immediato trasferimento del possesso dell'immobile promesso in vendita, Cass. 13.7.93 n. 7690). La tesi dell'immediato trasferimento del possesso in capo all'assegnatario di un alloggio a mezzo convenzione caratterizzata sostanzialmente da una cessione in uso dell'alloggio medesimo con promessa di vendita e non da un'assegnazione con locazione semplice (nel qual caso il possesso non sarebbe stato trasferito all'assegnatario, ma sarebbe rimasto in capo all'Ente proprietario - v. Cass. n. 4998 del 1997 in motivazione), trova conforto nella costante giurisprudenza di legittimità (v. Cass. n. 2403 del 1974; Cass. n. 4042 del 1978; Cass. n. 4698 del 1978; Cass. n. 1564 del 1982; Cass. n. 940 del 1986 e Cass. n. 6506 del 1988).

Il trasferimento della proprietà di un bene, in una vicenda funzionalmente parallela a quella di un contratto preliminare di compravendita di un immobile già esistente, ad effetti anticipati, è parallela a quella in esame, nel senso che, a tal fine, la venuta in essere del bene nella prima vicenda corrisponde alla stipula del contratto definitivo nella seconda. Il giudice del rinvio non ha affatto ravvisato – come avrebbe dovuto – che nel caso in esame in capo a [REDACTED] sussisteva un possesso esclusivo "animo domini" dal momento della venuta ad esistenza dell'immobile, con la conseguenza che la moglie, in precedenza detentrici qualificata per la coabitazione familiare, continua ex art. 1146 co. 1 c.c. il possesso



del *de cuius* con effetto dall'apertura della successione. Pertanto, l'interversione del possesso (art. 1141 co. 2 c.c.) non è necessaria alla moglie per continuare il possesso del marito ai fini dell'usucapione, poiché la qualità di erede prevale sulla sua precedente posizione di detentrica. L'ultima parte di cui all'art. 1141 co. 2 c.c., ove si richiede l'interversione del possesso da parte del successore a titolo universale, opera solo quando si succede a un detentore, non quando si succede a un possessore (v. in questo senso Cass. n. 21854/2020). In altri termini, la qualità pregressa di detentrica della moglie è irrilevante perché superata dalla successione universale nel possesso già esistente in capo al marito.

Occorre dunque rinviare alla Corte di appello affinché accerti la data di venuta ad esistenza del bene, perché da quella decorre l'eventuale maturazione del ventennio utile ad usucapire prima dell'atto introduttivo del 2006.

2. – La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte di appello di Brescia, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte di appello di Brescia, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile, il 06/11/2025.

La Presidente

MILENA FALASCHI

