



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Usucapione se c'è rapporto di parentela o amicizia

Autore: Redazione | 12/10/2018



Comodato: la proprietà della casa in prestito po' essere usucapita dopo 20 anni?

Due persone sono in intimità tale che l'una presta all'altra la propria casa affinché la abiti. Lo fa senza atto scritto e senza prevedere un termine per il rilascio. Che

succede se, dopo oltre venti anni, il beneficiario, su espressa richiesta del concedente, si rifiuta di restituire l'appartamento dichiarando di averne acquistato ormai la proprietà per **usucapione**? Lo stesso discorso può farsi per l'utilizzo di un terreno da coltivare o per una sezione di una villa bifamiliare. Le ragioni che possono spingere una persona a prestare la propria abitazione a un'altra sono svariate ma di solito traggono tutte origine da rapporti di parentela (come tra fratelli, genitori e figli, cugini e finanche cognati) o amicizia. E poiché il contratto di comodato - ossia il dare in prestito un proprio bene a un altro senza chiedere in cambio un corrispettivo - non deve necessariamente essere scritto, ma può risolversi anche soltanto in un accordo verbale, è lecito chiedersi quali implicazioni può avere tale situazione negli anni: può comportare il rischio di perdere la proprietà? In buona sostanza, si può parlare di **usucapione se c'è un rapporto di parentela o di amicizia**? Sul punto si è, di recente, pronunciato il tribunale di Milano [1]. Ecco qual è stata la sua opinione (che peraltro ricalca l'indirizzo totalitario della giurisprudenza).

Usucapione: cos'è?

Avrai certamente già sentito parlare dell'usucapione. Si tratta di un meccanismo che consente, a chi ha posseduto per oltre 20 anni un immobile altrui utilizzandolo come se fosse il proprio (e, quindi, spendendo soldi in ristrutturazioni totali, modifiche, recinzioni e altre opere simili) di rivendicarne la proprietà. Naturalmente l'usucapione non è possibile se l'impossessamento dell'immobile è avvenuto con la forza o in modo segreto. Il proprietario, in altri termini, ne deve essere al corrente e, ciò nonostante, deve essersi disinteressato di rivendicare il proprio bene. Se hai altri dubbi leggi la nostra guida: [Usucapione: cos'è e come funziona](#).

Usucapione casa in prestito: è possibile?

La giurisprudenza ha sempre cercato di spiegare che l'**usucapione** non scatta in caso di comodato, non almeno se il possessore si limita a utilizzare l'immobile secondo la destinazione inizialmente concordata con il proprietario. In altri termini, se una persona presta una casa a un'altra e questa vi vive per oltre 20 anni non ne può diventare proprietario. Ciò perché, come abbiamo detto prima, l'usucapione presuppone non solo il possesso indisturbato del bene per oltre 20 anni, ma anche un atto di "straordinaria amministrazione", ossia il compimento di un gesto che

palesi al proprietario l'altrui intenzione di comportarsi come se fosse l'effettivo titolare. Insomma, il possessore non deve comportarsi come possessore ma come proprietario. Gli esempi possono essere molteplici: cambiare la serratura della porta di casa senza consegnare il duplicato al comodante, modificare la destinazione urbanistica dell'immobile (ad esempio da uso abitazione ad ufficio), effettuare modifiche all'interno dell'appartamento, recintare un campo e apporre un cancello per vietare l'ingresso agli altri, ecc. Non è invece sufficiente il pagamento delle **spese condominiali** o semplici opere di **ristrutturazione [2]**.

Ecco perché l'aver ricevuto una casa in prestito (ossia in comodato) non è sufficiente per rivendicare l'usucapione. Serve quest'ulteriore atteggiamento del comodatario.

Leggi anche [Usucapione impossibile tra figli e genitori](#).

Comodato per ragioni di amicizia o parentela: è possibile l'usucapione?

Il tribunale di Milano attua tutti i principi che abbiamo appena affermato e conclude: se il comodatario non è stato in grado di dimostrare - onere su di lui gravante - l'intento di possedere la cosa per conto ed in nome proprio, non può rivendicare l'usucapione.

Tale mancata prova rende la disponibilità dell'immobile una mera detenzione **[3]**; del resto la giurisprudenza ha da sempre escluso che la disponibilità di una casa per semplice spirito di condiscendenza o da rapporti di amicizia col concedente, possa far scattare l'usucapione **[4]**.

L'usucapione è esclusa tutte le volte in cui il proprietario del bene sia a conoscenza del fatto che un altro soggetto stia utilizzando il proprio immobile per i propri bisogni e, ciò nonostante, tolleri tale situazione, consentendoglielo espressamente. La lunga durata dell'attività medesima può integrare un elemento presuntivo nel senso dell'esclusione della tolleranza qualora non si tratti di rapporti di parentela, ma di rapporti di mera amicizia o buon vicinato, giacché nei secondi, di per sé labili e mutevoli, è più difficile, a differenza dei primi, il mantenimento della tolleranza per un lungo arco di tempo **[5]**.

Non ci può mai essere usucapione neanche da parte del **comproprietario** se

l'altro titolare non utilizza il bene. Come spiegato dalla giurisprudenza, non si ha possesso ai fini dell'acquisto per usucapione quando il rapporto materiale col bene è dovuto all'altrui **tolleranza** (tolleranza che nell'ambito dei rapporti di parentela può ritenersi anche in presenza di situazioni di materiale detenzione prolungate nel tempo). Di conseguenza, il fatto che il comproprietario usi il bene in **comproprietà** discende dal titolo di comproprietà, che lo legittima a farlo, e non vale a dimostrare il possesso ai fini di usucapione della quota non di proprietà **[6]**.

Note

[1] Trib. Milano, sent. n. 4273/2018. Cfr. anche C. App. Palermo, sent. n. 1838/2017: «In materia di usucapione, nell'indagine diretta a stabilire se una attività corrispondente all'esercizio della proprietà o altro diritto reale sia stata compiuta con l'altrui tolleranza ex articolo 1144 del Cc e sia, perciò, inidonea all'acquisto mediante possesso, la lunga durata dell'attività medesima può integrare un elemento presuntivo della esclusione di detta situazione di tolleranza e della sussistenza di un vero e proprio possesso. Tale presunzione, tuttavia, è inoperante quando la tolleranza si colleghi a un rapporto di parentela tra i soggetti interessati, giacché lo stretto legame familiare consente al dominus di esimersi dalla necessità di rivendicare periodicamente la piena titolarità della res nei confronti del parente beneficiario del godimento del bene. Il protrarsi nel tempo di un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale, può, dunque, integrare un elemento presuntivo di esclusione della tolleranza solo nei rapporti labili e mutevoli, ma non nei casi di vincoli di stretta parentela, nei quali è plausibile il mantenimento di un atteggiamento tollerante anche per un lungo arco di tempo. Nel caso di specie, la Corte d'appello, ribaltando l'esito del giudizio di primo grado, ha rigettato la domanda di acquisto della proprietà mediante usucapione di un appartamento proposto dal figlio nei confronti della madre». **[2]** Cass. sent. n. 21023/2016 e Trib. Monza sent. n. 996/2011 **[3]** Cass. sent. n. 7271/2003, n. 16489/2002. **[4]** Cass. ord. n. 14593/2011. **[5]** Cass. sent. n. 20443/2017. **[6]** Trib. Massa, sent. n. 423/2018.