



**SENTENZA n°**  
**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Brindisi, in persona del giudice Dott. Antonio Ivan Natali, ha emesso la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile iscritta al n. R.G. N. 2924/2008 del Ruolo Generale promossa

**DA**

**R.**, rappresentata e difesa dagli avv. OMISSIS

**c o n t r o**

**R.**, rappresentato e difeso dall'avv. OMISSIS

**FATTO E DIRITTO**

La domanda proposta da R. non può trovare accoglimento.

Costituisce principio consolidato quello per cui - nell'indagine diretta a stabilire, alla stregua di ogni circostanza del caso concreto, se una attività corrispondente all'esercizio della proprietà o altro diritto reale sia stata compiuta con l'altrui tolleranza ex art.1144 c.c. e, quindi, sia inidonea all'acquisto mediante possesso - la lunga durata dell'attività medesima può integrare un elemento presuntivo nel senso dell'esclusione di detta situazione di tolleranza e della sussistenza di un vero e proprio possesso.

Nondimeno, detta *presumptio hominis* è inoperante quando la tolleranza si colleghi ad un rapporto di parentela tra i soggetti interessati, essendo evidente che 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 della *res*.

Ne discende che "il protrarsi nel tempo di un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale può integrare un elemento presuntivo di esclusione della tolleranza solo nei rapporti labili e mutevoli (quali quelli di amicizia o di buon vicinato), 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" (cfr. Cassazione civile, sez. II, 18 giugno 2001, n. 8194;

Cassazione civile, sez. II, 3 febbraio 1998, n. 1042; Cassazione civile, sez. II, 3 agosto 1995, n. 8498; Cassazione civile, sez. II, 21 ottobre 1991, n. 11118; Cassazione civile, sez. II, 22 maggio 1990, n. 4631; Tribunale Torino, 25 gennaio 2001; Pretura Taranto, 22 marzo 1984).

Ed ancora, “al fine di stabilire se la relazione di fatto con il bene costituisca una situazione di possesso ovvero di semplice detenzione dovuta a mera tolleranza di chi potrebbe opporvisi, come tale inidonea, ai sensi dell'art. 1144 c.c., a fondare la domanda di usucapione, la circostanza che l'attività svolta sul bene abbia avuto durata non transitoria e sia stata di non modesta entità, cui normalmente può attribuirsi il valore di elemento presuntivo per escludere che vi sia stata tolleranza, è destinata a perdere tale efficacia nel caso in cui i rapporti tra le parti siano caratterizzati da vincoli particolari, quali quelli di parentela o di società, in forza di un apprezzamento di fatto demandato al giudice di merito”. (Cass. Civ. sent. n.9661 del 27.4.06).

Sotto il diverso profilo *dell'animus possidendi*, inoltre, non può obliterarsi che ai fini dell'usucapione del diritto di proprietà di beni immobili, l'elemento psicologico, consistente nella volontà del possessore di comportarsi e farsi considerare come proprietario del bene, può essere desunto dalle concrete circostanze di fatto che caratterizzano la relazione del possessore con il bene stesso.

Orbene, lo stesso deve essere “escluso qualora l'intestatario del bene non abbia dismesso l'esercizio del suo diritto di proprietà ma abbia invece continuato ad assumersene i relativi diritti e facoltà e i corrispettivi obblighi ed oneri” (Cass. Civ. n.4444 del 27.2.07). E a tal ultima fattispecie deve essere ricondotto il pagamento dei relativi tributi erariali (Cass. Civ. n.1382 del 5.3.82).

Nel caso di specie, *per tabulas* (cfr. dichiarazioni dei redditi presentate da R. A. dal 1977 al 2004, copia n.20 bollettini di pagamento in favore della S.ES.I.T. Puglia S.p.A., copia n.4 bollettini di pagamento in favore della Gestor S.p.A., nonché dei n.3 certificati di residenza) consta che la sig.ra R. A., dante causa del convenuto, pur consegnando ai genitori dell'attrice le chiavi di accesso all'abitazione, ha esercitato il proprio diritto di proprietà, *sub specie* del pagamento dei relativi tributi erariali.

Dunque, nonostante la concessione in comodato dell'immobile *de quo*, la zia

dell'attrice ha conservato *l'animus possidendi*.

Né è sufficiente ad escludere tale *animus* l'eventuale esternazione, da parte della zia defunta, della volontà di lasciare il *bene de quo* alla nipote, dovendosi, per contro, trarre da tale esternazione la conservazione, in capo alla stessa, proprio dell'*animus rem sibi habendi*.

Peraltro, deve precisarsi che la fruizione dell'immobile non è stata sempre costante nel tempo e ha conosciuto variazioni quantitative e qualitative.

Infatti, deve ritenersi provato che i coniugi S.-R., intorno agli anni 2000, abbiano trasferito la propria residenza in R., nella provincia di M..

Ciò, per quanto abbiano continuato a fruire dell'immobile *de quo* durante le festività, in occasione delle quali erano soliti tornare presso i luoghi nati.

Rispetto a questo quadro probatorio non può riconoscersi valore dirimente alle dichiarazioni dei testi di parte attrice.

In particolare, la circostanza dell'esecuzione dei lavori di rifinitura dell'immobile *de quo*, se anche avvenute a spese dell'attrice e del marito – invero, agli atti non esiste prova documentale di tale circostanza – non è idonea a fondare l'assunto attoreo.

Infatti, in una relazione di parentela non solo "formale", ma con connotati di effettività, come nel caso di specie, l'esecuzione di tali lavori ben può conciliarsi con il mero comodato dell'uso della *res*, rappresentando un modo per contraccambiare la messa a disposizione dello stesso, a titolo gratuito, oltre che un presupposto necessario per la concreta fruizione della *res*.

Ciò premesso, giova precisare come una corretta esegesi dell'istituto dell'usucapione, così come disciplinato dal combinato disposto degli artt.1158-1167 del c.c., deve indurre a ritenere inammissibile l'usucapione di ciò che venga concesso gratuitamente in uso, dal legittimo proprietario.

D'altronde, la detenzione è fattispecie distinta dalla *possessio ad usucapionem* e chi, come nel caso *de quo*, debba ritenersi abbia ricevuto un bene in comodato gratuito è un semplice detentore non abilitato ad usucapirlo.

Ne consegue che, laddove, come nel caso di specie, l'intestatario del bene consente l'uso del proprio immobile con spirito di tolleranza e per comprovate ragioni di parentela, l'usucapione non può perfezionarsi.

In considerazione della natura del rapporto intercorrente *inter partes*, si ritiene opportuno compensare, nei limiti della metà, le spese di lite, ponendole per la parte residua a carico dell'attrice.

**P.Q.M.**

**Il Giudice, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da R. contro R., così provvede:**

- a) **rigetta la domanda attrice;**
- b) **compensa, nei limiti della metà, le spese di lite che liquida, in complessivi € 3000,00, oltre iva e cap come per legge, ponendole per la parte residua a carico dell'attrice.**

Brindisi, 12.4.2013

IL GIUDICE  
(Antonio Ivan Natali)

IL CASO.it