ALTALEX

Recinta il terreno e invoca l'usucapione: il varco nella recinzione impedisce il possesso esclusivo?

La presenza di un'apertura nel recinto è un fatto decisivo se si prova che il proprietario, attraverso di essa, ha continuato la sua relazione con la res (Cassazione n. 28286/2025)

Di **Marcella Ferrari**
Avvocato

Pubblicato il 15 dicembre 2025

Una donna recinta un terreno che conduce alla sua abitazione ed invoca l'**usucapione**. Il proprietario legittimo del fondo evidenzia che nella recinzione sia presente un varco e ciò impedisce di dimostrare il possesso esclusivo del bene *ad usucapionem*.

Cosa deve provare chi deduce di aver usucapito un bene?

La Corte di Cassazione, Sezione II, con l'**ordinanza 24 ottobre 2025, n. 28286** (**testo in calce**), sottolinea che la prova della sussistenza dei requisiti necessari ad integrare l'usucapione deve essere rigorosa. Chi rivendica l'usucapione deve dimostrare di aver posseduto il bene come proprietario (*uti dominus*), in modo ininterrotto e continuato, in maniera pubblica, escludendo il proprietario legittimo dalla relazione con la *res*. La presenza di un varco nella recinzione che delimita il fondo oggetto della domanda di usucapione può rivestire una rilevanza decisiva allorché si dimostri che **il proprietario legittimo abbia mantenuto il proprio legame con il bene.** Giova ricordare che tra i presupposti dell'usucapione rileva il possesso esclusivo, ossia un possesso che abbia escluso il legittimo proprietario dal rapporto di fatto con la *res*. Se il proprietario ha comunque avuto accesso al fondo, il possesso esclusivo non v'è stato. La valutazione sulla sussistenza dei presupposti per il maturare dell'usucapione **deve essere svolta dal giudice in modo rigoroso** anche alla luce dell'esigenza di un bilanciamento dei valori in conflitto tutelati dall'**art. 1 del Protocollo Addizionale n. 1 alla CEDU** come interpretato dalla Corte europea dei diritti dell'uomo.

Sommario

- **La vicenda**
- **Premessa: i presupposti dell'usucapione**
- **Varco nella recinzione: rileva se dimostra il legame del proprietario con il bene**
- **Presupposti dell'usucapione: è necessaria una prova rigorosa**
- **Conclusioni: accolto il ricorso del proprietario legittimo del terreno**

La vicenda

Una donna agisce in giudizio al fine di far accertare l'intervenuta usucapione di un terreno per possesso ventennale pubblico, pacifico e ininterrotto.

Per quanto qui di interesse, in primo e secondo grado, la domanda attorea viene accolta, ma il legittimo proprietario ricorre in Cassazione.

Premessa: i presupposti dell'usucapione

L'usucapione (**art. 1158 c.c.**) costituisce un modo d'acquisto a titolo originario della proprietà e dei diritti reali minori. Il fondamento dell'istituto risiede nel favorire chi, nel tempo, usa in modo produttivo un bene a

dispetto del proprietario che non se ne cura.

L'istituto si fonda su due elementi: **il possesso** e **il tempo.**

Il possesso è il potere di fatto sul bene corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà (o degli altri diritti reali minori), da non confondere con la detenzione che consiste nella mera disponibilità materiale del bene; ad esempio, il conduttore è un detentore della *res* così come il comodatario o il promissario acquirente nell'ambito di un contratto preliminare di compravendita (***Cass. 26761/2024***). Il possesso *ad usucapionem* deve essere:

- **pacifico e palese**, infatti, il possesso violento e clandestino (il cosiddetto possesso vizioso) non giova ai fini dell'usucapione se non dal momento in cui la violenza o la clandestinità è cessata (**art. 1163 c.c.**),
- **continuo** e **non interrotto**, ossia protratto nel tempo e non occasionale o saltuario, il suddetto requisito non postula una prova "specifica", in quanto vale la presunzione di possesso intermedio (**art. 1142 c.c.**) in base al quale se il soggetto dimostra di aver posseduto in un tempo anteriore si presume che abbia posseduto anche nel periodo intermedio; (al contrario, non è ammessa la presunzione del possesso anteriore, ossia non basta dimostrare di possedere nel momento attuale per presumere il possesso in un momento precedente, fatto salvo il caso in cui il possessore abbia un titolo ex **art. 1143 c.c.**).

Per quanto attiene al tempo, è necessario:

- il decorso di un determinato periodo di tempo che **nell'usucapione ordinaria** di beni immobili e universalità di mobiliè pari a **20 anni** (così **artt. 1158** e **1160 c.c.**), lo stesso periodo occorre per usucapire le cose mobili se il possesso è in mala fede (**art. 1161 c.c.**), mentre occorrono 15 anni nel caso dell'usucapione speciale della piccola proprietà rurale (**art. 1159-*bis* c. 1 c.c.**); nell'usucapione **abbreviata** (che postula un titolo idoneo debitamente trascritto e la buona fede) sono necessari 10 anni per i beni immobili (**art. 1159 c.c.**), 3 anni per i beni mobili registrati (**art. 1162 c. 1 c.c.**) e 5 anni nel caso dell'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale (art. 1159-*bis* c. 2 c.c.).

Ciò premesso, veniamo al *decisum*.

Varco nella recinzione: rileva se dimostra il legame del proprietario con il bene

Il ricorrente lamenta che la decisione gravata abbia erroneamente ritenuto sussistenti i presupposti per il riconoscimento dell'acquisto del terreno per usucapione.

La Suprema Corte considera fondata la doglianza.

I giudici di merito hanno ritenuto provata la signoria di fatto ultraventennale sul bene basandosi sulle dichiarazioni rese dai testi. Dall'istruttoria era emerso che l'attrice aveva recintato il terreno controverso e lo aveva utilizzato come accesso al *garage* e alla sua casa. In tal modo, ella riteneva che fosse integrato il possesso pubblico e ininterrotto del bene. Tuttavia, nella recinzione era aperto un varco (o un'apertura) di cui la decisione gravata dà atto ma non indaga né sul suo uso né sulla dimensione. Secondo i giudici di merito, il fatto che attraverso tale apertura fosse possibile l'ingresso all'interno del fondo di cui si invoca l'usucapione non assume rilievo atteso che ciò non determina un'interruzione del possesso né implica il recupero del possesso del bene.

Gli ermellini ritengono che tale argomentazione:

- sia condivisibile in una causa avente ad oggetto una pretesa **possessoria**
- ma non lo sia allorché la causa – come in questo caso – abbia un contenuto **petitorio**, ossia si controverta sulla proprietà.

Infatti, chi rivendica l'usucapione deve dimostrare di aver posseduto il bene come proprietario (*uti dominus*), in modo ininterrotto e continuato, in maniera pubblica, **escludendo il proprietario legittimo dalla**

relazione con la *res*. La presenza di un varco nella recinzione non è ininfluente – come erroneamente affermato dalla decisione impugnata – al contrario, può rivestire una rilevanza decisiva allorché si dimostri che il proprietario legittimo abbia mantenuto il proprio legame con il bene.

Presupposti dell'usucapione: è necessaria una prova rigorosa

La presenza del varco nella recinzione rileva ai fini della valutazione della sussistenza del possesso esclusivo *ad usucapionem*. Sotto questo profilo, gli ermellini sottolineano come il giudice debba valutare in modo rigoroso, anche sul piano probatorio, la sussistenza dei presupposti per l'acquisto a titolo originario della proprietà. Ciò in virtù dell'esigenza di un bilanciamento dei valori in conflitto tutelati dall'art. 1 del Protocollo Addizionale n. 1 alla CEDU come interpretato dalla Corte europea dei diritti dell'uomo (*sentenza della Grande Camera del 30.8.2007*).

Con tale pronuncia, la Corte di Strasburgo, nell'applicazione di un istituto (l'*adverse possession* inglese) non dissimile dall'usucapione, ha evidenziato l'esigenza di un attento bilanciamento, dei valori in conflitto tutelati dall'art. 1 del protocollo; «*ciò che si traduce, quanto meno, nell'esigenza di rigore, da parte del giudice nazionale, nell'apprezzamento - anche sul fronte probatorio - del sussistere dei presupposti per l'acquisto a titolo originario della proprietà, prevalente sul precedente titolo dominicale*» (***Cass. 20539/2017***).

La succitata norma (art. 1 Prot. Add. CEDU), rubricata "**protezione della proprietà**", al primo comma, dispone che "*ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale*". Chi invoca l'acquisto del bene per usucapione è gravato dall'onere di provare i presupposti richiesti dalla legge e l'assolvimento di tale onere deve essere dal giudice **valutato in modo rigoroso** secondo il principio del "più probabile che non" (***Cass. 3487/2019***).

Conclusioni: accolto il ricorso del proprietario legittimo del terreno

La Suprema Corte censura la sentenza gravata laddove non ha svolto un'indagine sulla presenza e sull'uso del varco nella recinzione che delimita il fondo di cui si invoca l'usucapione, in quanto la dimostrazione del suo uso da parte del titolare legittimo del terreno costituisce una circostanza idonea ad escludere la sussistenza del possesso esclusivo dell'attrice. La decisione gravata viene cassata con rinvio alla Corte d'Appello che dovrà procedere ad **un nuovo apprezzamento dei fatti**:

- valutando la presenza dell'apertura (o varco che dir si voglia) nella recinzione
- e se la sua presenza rappresenti un elemento idoneo ad escludere il possesso *uti dominus* dell'attrice.

In particolare, il giudice del rinvio «*dovrà tener conto della presenza del varco di cui si discute non soltanto ai fini dell'eventuale configurazione di una interruzione del possesso utile ad usucapionem, ma innanzitutto ai fini della stessa configurazione di quest'ultimo*».

>> Leggi anche:

- **Usucapione**

ALTALEX

Copyright 2000-2020 Tutti i diritti riservati.
Partita Iva 10209790152