

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

SEZIONE II CIVILE

Sentenza 31 maggio 2006, n. 12968

La Suprema Corte accoglie il ricorso dei possessori di un fondo di proprietà comunale che avevano visto rigettata sia nel primo che nel secondo grado di giudizio la domanda volta ad ottenere l'accertamento dell'intervenuta usucapione del fondo a loro favore.

Secondo il Supremo consesso, la modificazione della destinazione del fondo attraverso un'attività costruttiva posta in essere da chi detenga il materiale possesso della cosa è condizione sufficiente a determinare la interversione della detenzione in possesso, essendo riconducibile, tale ipotesi, a quelle che esternano *l'intenzione del detentore iniziale di esercitare il potere sulla cosa esclusivamente nomine proprio, vantando per sé il diritto corrispondente al possesso in contrapposizione con quello del titolare della cosa* (Cass. 69/92; Cass. 12569/93; Cass. 1802/95).

Una volta dimostrato che il possessore si comporti come proprietario, avendo, addirittura, cambiato la destinazione del fondo comunale e avendo sullo stesso esercitato l'*ius aedificandi*, spetta all'ente che si assuma proprietario fornire la prova contraria della sussistenza della mera detenzione.

Né vale a provare la mera detenzione la circostanza che il soggetto che ha il materiale possesso della cosa non adempie agli obblighi derivanti da un presunto rapporto obbligatorio in forza del quale detiene (doveri costituiti, nella specie, dal versamento di canoni di affitto).

In altre parole il fatto della mera detenzione, impeditivo del formarsi del *tempus ad usucapiendum*, non può desumersi in base all'inadempimento di eventuali obblighi nei confronti del proprietario.

La detenzione, cioè, *non può essere forzatamente dedotta sulla base di circostanze diverse (l'inadempimento) da quella oggetto del factum probandum da cui derivava (cioè: il rapporto obbligatorio)*. Soltanto la prova di quest'ultimo, non fornita dall'ente convenuto nel caso di specie, può

validamente confermare la permanenza della mera detenzione a scapito dell'*interversio*.