

Diverse giurisdizioni in caso di domanda di usucapione e domanda di accertamento di un rapporto agrario nonostante la connessione soggettiva ed oggettiva di cause

Cass. Sez. III Civ. 11 novembre 2024, n. 28912 ord. - Frasca, pres.; Saija, est. - Ma.Do. c. Soc. Coop. Ed. Cafo a r.l. ed a. (Regola giurisdizione)

Giurisdizione - Diritto di proprietà di alcuni beni immobili nonché diritto di servitù di passaggio su alcuni terreni - Possesso *uti dominus* da ben oltre un ventennio - Usucapione - Terreni oggetto di contratti di affitto agrario - Competenza della Sezione specializzata agraria per quanto riguarda i rapporti agrari e del giudice ordinario per l'accertamento dell'usucapione.

(*Omissis*)

RILEVATO CHE

- Ma.Do. convenne dinanzi al Tribunale ordinario di Napoli la ISI - Italiana Sviluppo Immobiliare Srl, la soc. Cooperativa Edilizia Cafo Srl e - previa autorizzazione del Presidente del Tribunale di Napoli del 4.2.2020, sua successiva modifica del 12.2.2020 ed ulteriore precisazione del 19.5.2020, ai sensi dell'art. 150 c.p.c. - gli ex soci della società Cooperativa Edilizia La Panoramica Srl (cancellata dal Registro delle Imprese in data 25.3.2005), nonché Ca.Fr., Ro.El. Vi.El. e Vi.Ma.; l'attore chiese accertarsi e dichiararsi l'intervenuto suo acquisto per usucapione ex art. 1158 c.c. del diritto di proprietà di alcuni beni immobili nonché del diritto di servitù di passaggio su alcuni terreni, tutti siti in N alla via (*Omissis*), avendoli posseduti e possedendoli *uti dominus* da ben oltre un ventennio (a far data dal 1992), in maniera pacifica, continua, ininterrotta, pubblica ed esclusiva;

- in relazione alle domande spiegate venne poi anche esperito il tentativo di mediazione ex D.Lgs. n. 28/2010, ma con esito negativo;

- si costituì la ISI - Italiana Sviluppo Immobiliare Srl, resistendo alla domanda ed eccependo l'incompetenza del Tribunale ordinario in favore della Sezione specializzata agraria, poiché i beni per cui è causa costituivano oggetto di contratti di affitto agrario, che coinvolgevano altri soggetti in qualità di coloni della proprietà, che chiedeva di essere autorizzata a chiamare in causa affinché, ove fosse stata accolta la domanda del Ma.Do., essi fossero condannati a risarcire la società convenuta dei danni eventualmente patiti per effetto dell'usucapione;

- effettuata la chiamata in causa, i terzi convenuti eccepirono l'incompetenza del Tribunale ordinario in favore della Sezione specializzata agraria, dal momento che la domanda contro di loro formulata dalla convenuta era fondata sull'esistenza di contratti di affitto agrario; inoltre, contestavano la chiamata in causa, affermando essere del tutto estranei alla vicenda, ovvero deducendo che i terreni oggetto dei contratti di affitto richiamati dalla convenuta erano diversi da quelli di cui alle domande attoree;

- nel giudizio spiegò intervento volontario Ma.Nu., reclamando un proprio possesso ad usucapionem relativamente a due dei beni già oggetto della domanda formulata dal Ma.Do.;

- si costituì, poi, la Cooperativa Edilizia Cafo Srl, originaria convenuta, con comparsa di costituzione e risposta, pure contestando la competenza del Tribunale ordinario, in favore della Sezione specializzata Agraria;

- con ordinanza del 29.4.2021, il Tribunale ordinario di Napoli declinò la propria competenza, in favore della Sezione specializzata agraria, stante la domanda formulata dalla soc. ISI nei confronti dei terzi chiamati;

- il processo venne quindi riassunto da Ma.Do. dinanzi alla Sezione specializzata agraria del Tribunale di Napoli (N. 19083/2021 R.G.), in cui si costituirono i resistenti (eccezione fatta per coloro ai quali l'atto era stato notificato ai sensi dell'art. 150 c.p.c.); il processo, poi, venne dichiarato interrotto per decesso di una delle parti costituite e quindi nuovamente riassunto;

- finalmente, con ordinanza del 18.1.2024, il Tribunale di Napoli, Sezione specializzata agraria, dopo aver richiamato nella parte motiva i principi espressi dalla S.C. in merito ai confini della cognizione del Giudice specializzato in subiecta materia (Cass. n. 168/1971, Cass. n. 11740/2018), così dispose: "previa separazione della causa avente ad oggetto la domanda di usucapione proposta da Ma.Do. nei confronti della ISI- Italiana Sviluppo Immobiliare Srl, della soc. Cooperativa Edilizia Cafo Srl e degli ex soci della soc. Cooperativa Edilizia La Panoramica Srl e quella sempre di usucapione proposta da Ma.Nu. da quella di risarcimento danni proposta dalla ISI Immobiliare e dalla Cafo Srl nei confronti dei terzi chiamati, richiede di ufficio il regolamento di competenza in merito alle domande di usucapione e ordina la rimessione del fascicolo d'ufficio alla Cancelleria della Corte Suprema di Cassazione, affinché voglia provvedere ad indicare il giudice competente a conoscere della controversia, nonché pronunciare ogni altro conseguente provvedimento; sospende il giudizio avente ad oggetto le domande di usucapione ex art. 48 c.p.c.; sospende ex art. 295 c.p.c. la domanda di risarcimento danni in attesa della definizione della causa avente ad oggetto le domande di

usucapione";

- in relazione al chiesto regolamento d'ufficio, Ma.Do. ha depositato memoria difensiva, mentre le altre parti non hanno svolto difese;
- il Procuratore Generale ha depositato requisitoria scritta, chiedendo l'accoglimento del regolamento;
- Ma.Do. ha depositato ulteriore memoria;

CONSIDERATO CHE

- il regolamento d'ufficio in esame è stato tempestivamente proposto ed è evidentemente fondato;
- come anche evidenziato dal Procuratore Generale, alla originaria domanda di usucapione di Ma.Do. (e a quella dell'interveniente Ma.Nu.), ha fatto seguito una domanda riconvenzionale della convenuta, che ha coinvolto i terzi chiamati (e non anche l'attore, né l'interveniente), sul presupposto e per l'ipotesi della fondatezza della domanda attorea;
- deve quindi pianamente trovare applicazione l'insegnamento di Cass. n. 9447/2013, secondo cui "Pur ricorrendo un'ipotesi di connessione soggettiva ed oggettiva di cause, la circostanza che solo una risulti oggetto di competenza inderogabile o funzionale (nella specie, della sezione specializzata agraria di un Tribunale) non determina alcuna "vis attrattiva" in relazione alle altre, sicché il giudice competente per essa - nei confronti del quale, invece, quello inizialmente adito abbia declinato per intero la competenza - può richiedere d'ufficio il regolamento di competenza, previa separazione dei processi, purché ritenga che la cognizione delle restanti cause sia riservata per materia al giudice "a quo";
- del resto, l'assenza di vis attrattiva della Sezione specializzata agraria rispetto alla causa di usucapione proposta dinanzi al Tribunale ordinario può restare confermata anche dall'insegnamento di Cass. n. 9256/2006, secondo cui "Per la sospensione necessaria del processo ex art. 295 cod. proc. civ. non è sufficiente che tra due liti sussista una mera pregiudizialità logica, ma è necessario un rapporto di pregiudizialità giuridica, che ricorre soltanto quando la definizione di una controversia costituisca l'indispensabile antecedente logico giuridico dell'altra il cui accertamento debba avvenire con efficacia di giudicato. Ne consegue che deve essere sospeso il giudizio di usucapione a fronte del giudizio di accertamento, rimesso alla sezione specializzata agraria, dell'esistenza e della validità del dedotto rapporto agrario";
- in buona sostanza, la causa relativa ad usucapione d'immobili deve essere trattata - per quanto legata da vincolo di pregiudizialità giuridica con altra, come nella specie di competenza della sezione specializzata agraria - dal Tribunale ordinario, e ciò si spiega con la considerazione del fatto che la competenza in materia d'immobili, fatta eccezione per le specifiche ipotesi di cui all'art. 7 c.p.c., appartiene ratione materiae al Tribunale stesso, ex art. 9, comma 1, c.p.c., che delinea appunto una specifica ipotesi di competenza per materia (v. Cass. n. 15136/2016);
- del resto, il regolamento d'ufficio può essere proposto dal giudice ad quem solo ove questi rilevi che la causa pregiudicante appartenga alla competenza per materia o per territorio inderogabile del giudice a quo, giacché "lo scopo della norma (art. 45 c.p.c.) è soltanto quello di evitare che un giudice conosca d'una controversia di cui la legge percepisce una qualità tale da meritare di essere riservata esclusivamente ad altro giudice; ogni qual volta - invece - non via sia spazio alcuno per un riparto di competenza per materia o per territorio inderogabile è evidente che la competenza non possa che determinarsi ratione valoris"; con la conseguenza che "l'esperimento del regolamento di competenza d'ufficio postula che
- emessa dal giudice adito per un determinato processo la pronuncia declinatoria della competenza per materia o per territorio materia o per territorio inderogabile e riassunta la causa davanti al giudice indicato come competente - quest'ultimo si ritenga a sua volta incompetente sotto gli stessi profili, vale a dire sostenga che la competenza per materia o territoriale inderogabile spetti al primo o ad un terzo giudice; viceversa è inammissibile il conflitto di competenza qualora il secondo giudice, indicato come competente per materia dal primo giudice e davanti al quale la causa è stata riassunta, nell'escludere di essere munito di competenza per materia ritenga che la competenza sia, per quella data controversia, ripartita solo ratione valoris; in tal caso, conclude l'orientamento maggioritario, ogni questione relativa a quest'ultimo profilo resta preclusa" (così, Cass., Sez. Un., n. 1202/2018, in motivazione, e successive conformi);
- in definitiva, venendo in rilievo la competenza per materia del Tribunale sulle domande di usucapione immobiliare, come nella sostanza sostenuto dal giudice rimettente, il proposto regolamento è non solo ammissibile, ma anche fondato, sicché correttamente si è proceduto alla separazione delle relative cause (da riassumere nell'assegnando termine dinanzi al Tribunale ordinario di Napoli), rispetto a quella pregiudicata di competenza della Sezione specializzata agraria (per la quale altrettanto correttamente si è disposta la sospensione ex art. 295 c.p.c.);

P.Q.M.

la Corte dichiara la competenza del Tribunale ordinario di Napoli sulle domande di usucapione immobiliare, e la competenza del Tribunale di Napoli - Sezione specializzata agraria, sulle domande subordinate inerenti al rapporto agrario, assegnando termine di tre mesi per la riassunzione.

(Omissis)