

Acquisto per usucapione di un terreno

Cass. Sez. II Civ. 20 febbraio 2025, n. 4537 ord. - Mocci, pres.; Pirari, est. - Ma.Ni. e Be.Ma. (avv. Cardone) c. Pr.Vi. e Pr.Ma. (eredi di So.Ro. e Pr.Ro.) (avv. Mini) ed a. (*Conferma App. Reggio Calabria 6 settembre 2023*)

Usucapione - Occupazione *sine titulo* mediante deposito di materiali di risulta e insediamenti abusivi - Acquisto per usucapione di una striscia di terra.

(*Omissis*)

RILEVATO CHE:

1. Ma.Ni. e Be.Ma., premesso di essere proprietari del fondo sito in P, loc. (*Omissis*) e (*Omissis*), in catasto al Fg. (*Omissis*), particelle (*Omissis*), convennero in giudizio davanti al Tribunale di Palmi - Sez. distaccata di C, Pr.Ro., So.Ro., Ia.Mi., Ma.De., Pa.An., Da.Co., Ia.Re., Ia.Vi., Ia.Ac., Ia.Lo. e Ma.An. al fine di ottenere la condanna dei convenuti al rilascio della particella n. 215 da loro asseritamente occupata *sine titulo* mediante deposito di materiali di risulta e insediamenti abusivi dei quali chiedevano, altresì, la rimozione/demolizione.

Nel giudizio si costituirono So.Ro. e Pr.Ro., eccependo di aver acquistato, per intervenuta usucapione, il diritto di proprietà della striscia di terreno di circa 1000 mq ricompresa nell'agrumeto contraddistinto al catasto del Comune di Polistena al foglio (*Omissis*), part. (*Omissis*) (denominato F) e deducendo di aver recintato detto fondo, di averlo coltivato e utilizzato per il ricovero di attrezzi e chiedendo, pertanto, il rigetto della domanda attorea e, in via riconvenzionale, l'accertamento dell'acquisto del diritto di proprietà per usucapione di detto terreno e, in subordine, la condanna degli attori al rimborso delle spese per migliorie apportate al fondo.

Si costituirono, altresì, Da.Co., Pa.An., Ia.Mi. e Ma.De., eccependo la nullità della citazione per omessa deduzione dei mezzi di prova e chiedendo che venisse accertata la proprietà, in capo a loro, di una porzione della suddetta particella (*Omissis*), siccome da essi posseduta per oltre venti anni.

Con memoria ex art. 183 cod. proc. civ., gli attori chiesero, in via subordinata, che, in caso di mancato accertamento della proprietà, i convenuti venissero condannati al rilascio del fondo e al risarcimento dei danni.

Con sentenza n. 1064/17, il Tribunale adito rigettò le domande di Ma.Ni. e Be.Ma. e accolse le domande spiegate in via riconvenzionale dai convenuti, dichiarando l'acquisto, da parte di Pr.Ro. e So.Ro., della proprietà per usucapione della striscia di terreno di mq. 960, ricompresa all'interno del foglio n. (*Omissis*) particella n. (*Omissis*), limitante con strada (*Omissis*) e con il vico Carcere, identificata come particella (*Omissis*) nella perizia di parte in atti; l'acquisto per intervenuta usucapione, da parte di Da.Co. e Pa.An., della proprietà della striscia di terreno ricompresa all'interno del foglio n. (*Omissis*) particella n. (*Omissis*), identificata come particella n. 688 nel frazionamento in atti; e l'acquisto per usucapione, da parte di Ia.Mi. e Ma.De., della proprietà della striscia di terreno ricompresa all'interno del foglio n. (*Omissis*) particella n. (*Omissis*), identificata come particella n. 686 nel frazionamento in atti.

Il giudizio di gravame, interposto da Ma.Ni. e Be.Ma., si concluse, nella resistenza degli appellati, con la sentenza n. 652/2023 pubblicata il 6/9/2023, con la quale la Corte d'Appello di Reggio Calabria rigettò l'appello, ritenendo non provata la proprietà in capo agli attori e, per converso, dimostrato l'acquisto della proprietà del bene da parte dei convenuti.

2. Contro la predetta sentenza, hanno proposto ricorso per cassazione Ma.Ni. e Be.Ma. sulla base di due motivi. Pr.Vi. e Pr.Ma., da una parte, e Pa.An., Pa.Ro., Pa.Fa. - in qualità di eredi della sig.ra Da.Co. -, Ia.Mi. e Ma.De., dall'altra, hanno resistito con distinti controricorsi.

CONSIDERATO CHE:

1.1 Con il primo motivo di ricorso si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 cod. civ. e 115 e 116 cod. proc. civ., anche in relazione agli artt. 832 e 948 cod. civ., nonché l'omessa motivazione, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., per avere, la Corte d'Appello rigettato l'azione di rivendica in quanto gli attori non avevano dimostrato l'atto di acquisto a titolo originario da parte del loro dante causa, né il possesso correlato al proprio diritto di proprietà, né la realizzazione di atti idonei a recuperare il possesso perduto o a interrompere quello esercitato. Ad avviso dei ricorrenti, i giudici avrebbero dovuto esaminare preliminarmente la domanda da essi proposta, anziché liquidarla sostenendo che nessuna prova fosse stata fornita, la quale era, invece, costituita dai titoli di proprietà succedutisi nel tempo fino a giungere, a ritroso, alle note di trascrizione della successione - e sua integrazione - di Ro.An., risalenti al 1939 e 1943, del tutto trascurati dalla Corte d'Appello, ancorché non contestati dalle controparti.

2. Col secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 cod. civ. e degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ., anche con riferimento agli artt. 832 e 1158, cod. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., per avere i giudici di merito ritenuto irrilevante la sentenza n. 409/1998, con cui la Sezione specializzata agraria del Tribunale di Palmi aveva condannato Fa.Do., Fa.Co., Fa.Gi. e Na.As. al rilascio del fondo di Ro.Sa. (dante causa degli attori), sostenendo che il fatto che parte del terreno fosse stata occupata dai Fa. fino al 1998 non

escludesse la contemporanea presenza di altri soggetti su altre parti del terreno, avendo la particella (Omissis) estensione maggiore di quella rivendicata, mentre nessuna prova era stata fornita a dimostrazione della coincidenza tra la zona occupata dagli appellati e quella interessata dalla citata sentenza. I giudici avevano in tal modo omesso di considerare il verbale di accesso dei funzionari regionali del Settore provinciale Agricoltura di Reggio Calabria del 28/5/1997, il quale dava conto del fatto che, negli anni 1997 e 1998, le intere particelle (Omissis) - quest'ultima comprensiva anche di quella rivendicata - erano occupate dai soli convenuti nella causa agraria e non, dunque, dalle odierne controparti, sicché il possesso di queste ultime non poteva che essere iniziato in data successiva, con conseguente insussistenza del dedotto possesso ultraventennale da parte loro. I ricorrenti hanno, peraltro, evidenziato l'insussistenza, nella specie, della c.d. doppia conforme, atteso che la Corte d'Appello aveva rigettato la domanda così come aveva fatto il Tribunale, ma per motivi differenti, posto che quest'ultimo aveva del tutto omesso di esaminare detta documentazione (verbale di accesso e ispezione dei luoghi).

3.1 I due motivi, da trattare congiuntamente, in quanto strettamente connessi, presentano profili di inammissibilità e di infondatezza.

Occorre innanzitutto chiarire come l'azione di rivendicazione, al pari di quella di accertamento della proprietà, esercitata da chi non è nel possesso del bene, in quanto diretta al conseguimento di una pronuncia giudiziale utilizzabile per ottenere la consegna della cosa da parte di chi la possiede o la detiene (vedi Cass., Sez. 2, 3/8/2022, n. 24050; Cass., Sez. 2, 9/6/2000, n. 7894; Cass., Sez. 2, 27/4/1982, n. 2621; si veda anche Cass. n. 1481/1973), diverga, sotto il profilo probatorio, dall'azione di accertamento esercitata da chi è nel possesso del bene, che tende non già alla modifica di uno stato di fatto, ma soltanto all'eliminazione di uno stato di incertezza circa la legittimità del potere di fatto sulla cosa di cui l'attore è già investito, attraverso la dichiarazione che esso risponde esattamente allo stato di diritto (Cass., Sez. 2, 9/6/2000, n. 7894; Cass., Sez. 2, 27/4/1982, n. 2621; Cass., Sez. 2, 29/3/1976, n. 1122; Cass., Sez. 2, 5/5/1973, n. 1182; Cass., Sez. 2, 9/10/1972, n. 2957).

Mentre in quest'ultimo caso l'attore è, infatti, soggetto a un minore onere probatorio, in quanto è tenuto ad allegare e provare esclusivamente il proprio titolo di acquisto, ma non anche i vari trasferimenti della proprietà sino alla copertura del tempo sufficiente ad usucapire (Cass., Sez. 2, 9/6/2000, n. 7894; Cass., Sez. 2, 4/12/1997, n. 12300; Cass., Sez. 2, 27/4/1982, n. 2621), con l'azione di rivendicazione ex art. 948 cod. civ. e con quella di accertamento in assenza di possesso, quand'anche non accompagnate dalla domanda di rilascio (in questi termini Cass., Sez. 2, 7/4/1987, n. 3340), è imposto, viceversa, all'attore di fornire la c.d. probatio diabolica della titolarità del proprio diritto -che costituisce un onere da assolvere ogniqualvolta sia proposta un'azione fondata sul diritto di proprietà tutelato erga omnes -, dimostrando il titolo di acquisto proprio e dei suoi danti causa fino ad un acquisto a titolo originario ovvero il compimento dell'usucapione (Cass., Sez. 2, 3/8/2022, n. 24050, cit.; Cass., Sez. 2, 19/1/2022, n. 1569; Cass., Sez. 2, 10/9/2018, n. 21940; Cass. n. 1210/2017; Cass., Sez. 2, 21/2/1994, n. 1650; Cass., Sez. 2, 13/8/1985, n. 4430; Cass., Sez. 2, 2/2/1976, n. 330; Cass., Sez. 2, 13/3/1972, n. 732).

L'assolvimento di tale rigoroso onere probatorio può avvenire con qualsiasi mezzo, non necessariamente documentale, ma anche mediante un consulente tecnico (purché, in tal caso, il convincimento del giudice si ponga come conseguenza univoca e necessaria dei fatti emersi dall'indagine tecnica) o mediante le risultanze dei registri catastali, le quali, pur non valendo a dimostrare con precisione la proprietà di un immobile, sono tuttavia utilizzabili dal giudice di merito come indizi suscettibili di convincimento, se presi in considerazione con rigore logico di ragionamento e convalidati da altri elementi di causa (Cass., Sez. 2, 14/4/1976, n. 1314; vedi anche Cass., Sez. 2, 3/8/2022, n. 24050, cit., Cass., Sez. 2, 9/6/2000, n. 7894; Cass., Sez. 2, 21/2/1994, n. 1650; Cass., Sez. 2, 24/6/1971, n. 2000). Il suddetto rigore dell'onere probatorio, peraltro, non può che stabilirsi in relazione alla peculiarità di ogni singola controversia, sicché il criterio di massima secondo cui l'attore deve fornire la prova rigorosa della sua proprietà e dei suoi danti causa fino a coprire il periodo necessario per l'usucapione, può subire opportuni temperamenti secondo la linea difensiva adottata dal convenuto (Cass., Sez. 6 - 2, 19/1/2022, n. 1569), non nel senso che la mancata dimostrazione dell'usucapione da parte di quest'ultimo esoneri l'attore in rivendicazione dall'onere di provare il proprio diritto, ma nel senso che detto onere resta attenuato allorché il convenuto, nell'opporre l'usucapione, abbia riconosciuto, seppure implicitamente, o comunque non abbia specificamente contestato, l'appartenenza del bene al rivendicante o ad uno dei suoi danti causa all'epoca in cui assume di avere iniziato a possedere, ma non anche quando questi si limiti a dedurre un acquisto per usucapione il cui dies a quo sia successivo al titolo del rivendicante o di uno dei suoi danti causa, disgiunta dal riconoscimento o dalla mancata contestazione della precedente appartenenza, non comportando questo alcuna attenuazione del rigore probatorio a carico dell'attore, che a maggior ragione rimane invariato qualora il convenuto si dichiari proprietario per usucapione in forza di un possesso remoto rispetto ai titoli vantati dall'attore (Cass., Sez. 2, 3/8/2022, n. 24050; Cass., Sez. 2, 19/10/2021, n. 28865).

Nella specie, se è vero che i giudici di merito hanno liquidato la domanda di rivendicazione, sostenendo laconicamente che, ad avviso del giudice di primo grado, fosse rimasto indimostrato ""l'acquisto a titolo originario da parte della dante causa, avendo ben presente tutta la documentazione depositata dagli appellanti", che "in effetti detta prova" non fosse "stata fornita" e che, in ogni caso, la stessa si appalesasse "irrilevante al fine di provare la circostanza che la predetta dante causa" avesse "esercitato il possesso correlato al proprio diritto di proprietà" o avesse "posto in essere nei confronti degli

odierni appellati atti idonei a recuperare il possesso perduto o ad interrompere quello esercitato", hanno sì violato i principi sopra citati, posto che hanno ritenuto indispensabile che gli attori dimostrassero l'acquisto a titolo originario del fondo da parte della dante causa, così confondendo i due differenti contenuti della c.d. probatio diabolica, ossia l'acquisto proprio e dei suoi danti causa fino ad un acquisto a titolo originario ovvero il compimento dell'usucapione, e che sarebbe stato sufficiente analizzare il titolo degli attori e quelli antecedenti fino a superare il ventennio andando a ritroso dal momento della domanda, e, dunque, anche la documentazione catastale e le risultanze dei registri immobiliari, è anche vero però che essi hanno reputato una siffatta dimostrazione superata dall'accertato acquisto della proprietà per usucapione del medesimo bene da parte dei convenuti.

Sotto tale profilo, dunque, la censura non attinge la ratio decidendi, essendo questa sostanzialmente concentrata sul fatto che il titolo dei danti causa degli attori e quello di questi ultimi, quand'anche dimostrato, era stato comunque superato dall'acquisto a titolo originario da parte dei convenuti.

3.2 A quest'ultimo riguardo, in disparte il profilo dell'inammissibilità della seconda censura per la c.d. doppia conforme che i ricorrenti affermano superato dalla diversità delle questioni affrontate nei due gradi del giudizio, occorre osservare come i giudici di merito abbiano analizzato il compendio probatorio a disposizione, ivi compresi gli atti della causa agraria conclusasi nel 1998 e i verbali delle dichiarazioni dei testi sentiti, di cui hanno ampiamente dato conto, raggiungendo il convincimento che i convenuti avessero acquistato la proprietà delle porzioni della particella n. 215 per usucapione.

Né può dirsi che, in tal modo, siano state violate le norme richiamate nelle due censure, atteso che la violazione del precetto di cui all'art. 2697 cod. civ. si configura unicamente nell'ipotesi in cui il giudice di merito abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era gravata in applicazione di detta norma, non anche quando il ricorrente intenda lamentare, come nella specie, che, a causa di una incongrua valutazione delle acquisizioni istruttorie, la sentenza impugnata abbia ritenuto erroneamente che la parte onerata avesse assolto tale onere; che la violazione dell'art. 115 cod. proc. civ. sussiste solo quando si denunci che il giudice ha dichiarato espressamente di non dover osservare la regola contenuta nella norma, ovvero ha giudicato sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, e non anche che il medesimo, nel valutare le prove proposte dalle parti, ha attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre (Cass., Sez. 2, 21/3/2022, n. 9055; Cass., Sez. U, 30/9/2020, n. 20867); e che la violazione dell'art. 116 cod. proc. civ. può ravvisarsi solo ove si allegghi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato - in assenza di diversa indicazione normativa - secondo il suo "prudente apprezzamento", pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (come, ad esempio, valore di prova legale), oppure, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento, mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., solo nei rigorosi limiti in cui esso ancora consente il sindacato di legittimità sui vizi di motivazione (Cass., Sez. U, 30/9/2020, n. 20867; Cass., Sez. 5, 9/6/2021, n. 16016).

Pertanto, il cattivo esercizio del potere di apprezzamento delle prove non legali da parte del giudice di merito non dà luogo ad alcun vizio denunciabile con il ricorso per cassazione, non essendo inquadrabile nel paradigma dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., né in quello del precedente n. 4, disposizione che - per il tramite dell'art. 132 n. 4, cod. proc. civ., - dà rilievo unicamente all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante (Cass., Sez. 1, 26/9/2018, n. 23153; Cass., Sez. 3, 10/6/2016, n. 11892), sia perché la contestazione della persuasività del ragionamento del giudice di merito nella valutazione delle risultanze istruttorie attiene alla sufficienza della motivazione, non più censurabile secondo il nuovo parametro di cui all'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., sia perché con il ricorso per cassazione la parte non può rimettere in discussione, contrapponendovi le proprie, la valutazione delle risultanze processuali e la ricostruzione della fattispecie concreta operate dai giudici del merito, trattandosi di accertamento di fatto, precluso in sede di legittimità (ex plurimis Cass., Sez. 1, 6/11/2023, n. 30844, Cass., Sez. 5, 15/5/2018, n. 11863, Cass., Sez. 6 - 5, 7/12/2017, n. 29404; Cass., Sez. 1, 2/8/2016, n. 16056).

Alla stregua di tali principi, deve allora escludersi la dedotta violazione delle norme enunciate nelle censure, che sollecitano, in realtà, una rivisitazione nel merito delle questioni, preclusa a questa Corte di legittimità.

Consegue da quanto detto l'infondatezza dei motivi e il rigetto del ricorso.

Le spese del giudizio, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza e devono essere poste a carico dei ricorrenti. Considerato il tenore della pronuncia, va dato atto - ai sensi dell'art. 13, comma 1 - quater, del D.P.R. n. 115 del 2002 - della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna i ricorrenti al pagamento, in favore dei controricorrenti e per essi dei difensori antistatari, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.000,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 - quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte dei ricorrenti del contributo unificato previsto per il ricorso a norma dell'art. 1 - bis dello stesso art. 13, se dovuto.

(Omissis)

