

# In materia di usucapione la sola coltivazione di un fondo non costituisce prova del possesso “*uti dominus*” del bene

Cass. Sez. II Civ. 26 gennaio 2026, n. 1762 ord. - Mocci, pres.; Grasso, est. - Re.Fr. (avv. Recchi) c. Ga.Qu., Ga.Se. (avv. Gabrielli). (Conferma App. Ancona 24 ottobre 2024)

**Usucapione - Interversione del possesso - Prova dell'usucapione - Coltivazione del fondo - Sufficienza - Esclusione - Presenza di altri elementi di prova.**

(Omissis)

## FATTO E DIRITTO

1. Re.Fr. rivendicò la proprietà di uno stacco di terreno, facente parte di un maggior fondo a lei pervenuto per atto di divisione del 17/3/1977, in successione del padre, Re.Br., nei confronti di Ga.Qu., Ga.Se. I convenuti contrastarono la domanda e, in via riconvenzionale, dedussero di avere usucapito il terreno, essendo succeduti nel possesso ultra-quarantennale al padre Ga.Fr. e quest'ultimo a Ga.Pi., nonno della esponente.

Il Tribunale di Ascoli Piceno accolse la domanda di rivendicazione di Re.Fr. e, pertanto, dichiarò che costei era proprietaria dell'appezzamento di terreno sito a CastiCgnano, descritto al catasto terreni del predetto Comune al foglio n. (Omissis), particelle (Omissis), (Omissis) e (Omissis), derivanti dalla particella (Omissis) e, di conseguenza, condannò i convenuti a restituire il fondo in oggetto all'attrice.

Risulta avere rilievo riferire che il Tribunale esaminò il contratto del 3/7/1968, con il quale Ga.Pi. e Re.Fr. avevano dichiarato di permutare talune particelle di terreno (quello della Re.Fr. andava staccato dall'appezzamento denominato (Omissis), nella parte ovest della particella (Omissis), foglio (Omissis), confinante: a ovest con i fratelli Re.Fr. a Re.Le. , Re.Pi. e Re.Br., a nord con la strada provinciale di S, a est e a sud con la restante proprietà della Re.Fr.), nonché il successivo contratto di compravendita dell'1/10/1970, con il quale Ga.Pi. aveva venduto a Re.Ma. e Re.Fr. lo stesso stacco di terreno che avrebbe dovuto permutare.

Il primo giudicante esclude che il secondo contratto potesse costituire esecuzione del primo, mancando compatibilità fra i due strumenti. Al primo contratto non avrebbe potuto assegnarsi effetto reale, ma solo obbligatorio, poiché ove con il contratto anteriore il bene fosse stato effettivamente trasferito, non avrebbe potuto due anni dopo essere alienato.

Rigettò, altresì, le domande riconvenzionali avanzate dai convenuti, ivi compresa quella di usucapione ventennale del fondo.

La Corte di appello di Ancona, riformando la sentenza di primo grado, accolse la domanda di usucapione dei convenuti appellanti.

Di seguito, in sintesi, gli argomenti salienti della sentenza, per quel che qui possa rilevare.

(a) Quanto al soddisfacimento dell'onere probatorio a carico del rivendicante.

Nel caso in esame il rigore probatorio richiesto per la domanda di rivendica doveva ritenersi attenuato poiché gli appellanti, convenuti in primo grado, avevano, con l'atto di permuta del 1968, riconosciuto la pregressa titolarità del bene in capo alla Re.Fr. e comunque non avevano specificatamente contestato l'appartenenza del bene alla rivendicante o a uno dei suoi danti causa, all'epoca in cui avevano iniziato a possedere. Da ciò ne era conseguita la legittimazione attiva in capo all'appellata e l'ammissibilità dell'azione di rivendica proposta.

(b) Quanto alla natura dei negozi stipulati.

Il negozio nomato come di permuta e stipulato, per privata scrittura, il 3/07/1968, avente ad oggetto il terreno conteso, doveva essere qualificato contratto avente effetti obbligatori e non reali, a fronte del successivo atto pubblico di vendita dell'1/10/1970, con cui Ga.Pi., nonno degli appellanti, aveva trasferito il predetto bene a Re.Fr.; alcun rilievo, rispetto al trasferimento del diritto di proprietà del bene doveva essere dato alla divisione ereditaria fra i fratelli Re.Fr. intervenuta il 17/03/1977.

(c) Quanto alla prova del possesso utile per l'usucapione.

Potevano ritenersi utilizzabili i verbali delle prove testimoniali acquisite in altri procedimenti sia in sede penale che in sede civile poiché "il giudice del merito può legittimamente tenere conto, ai fini della decisione, delle prove raccolte in un altro processo a condizione che la relativa documentazione venga ritualmente acquisita al giudizio al fine di farne oggetto di valutazione critica delle parti e stimolare la valutazione giudiziale su di esse".

Rigettata l'eccezione di novità della domanda proposta dall'appellata Re.Fr., la Corte locale reputò che la domanda d'usucapione degli appellanti potesse intendersi riferita al periodo successivo all'atto pubblico di compravendita.

Nel merito, affermò essere maturata usucapione in favore degli appellanti, tenuto conto delle prove testimoniali rese in altri giudizi, anche penale (in particolare era univocamente emerso che il fondo era stato coltivato da altri su richiesta dei Ga.Qu., Ga.Se. e altri ancora lo avevano condotto in affitto e in comodato, sempre per concessione di quest'ultimi), nonché

della circostanza che il terreno era pubblicamente considerato di proprietà dei Ga.Qu., Ga.Se., che sui due stacchi confinanti venivano praticate colture differenti e che la Re.Fr. non era mai stata vista ad occuparsi del terreno, ecc.

Si individua "la preesistente interservio possessionis allorché i sig. Ga.Qu., Ga.Se., venuta meno la detenzione riconducibile al contratto ad effetti obbligatori per essere stato uno dei beni oggetto di permuta stato compravenduto, ha stipulato contratto di affitto in qualità di proprietario del fondo e, quindi, provveduto alla coltivazione a mezzo di affittuari, dell'appezzamento di terreno sito nelle vicinanze dell'abitazione della sig.ra Re.Fr. evincibile dalla predetta, in quanto abitante a poca distanza dai luoghi di causa, anche dalla diversità delle colture praticate sul fondo medesimo rispetto alla restante proprietà".

2. Re.Fr. ricorre sulla base di quattro motivi. Ga.Qu., Ga.Se. resistono con controricorso in seno al quale propongono ricorso incidentale condizionato fondato su tre motivi, ulteriormente illustrato da memoria.

3. Preliminarmente i controricorrenti hanno eccepito l'inammissibilità del ricorso per invalidità della procura rilasciata dalla ricorrente, poiché antecedente alla pronuncia della sentenza impugnata, nonché per invalidità dell'autentica del difensore di separata procura conferita con scrittura privata, non richiamata nel ricorso né nella relata di notifica.

Nel ricorso Re.Fr. si dichiara, infatti, rappresentata dall'avvocato ANDREA RECCHI "in forza di procura speciale rilasciata in data 23/05/2024", ovvero in pendenza del precedente grado di giudizio e prima che venisse pubblicata la sentenza impugnata e nella relata di notifica del 23/12/2024 non vi era alcun riferimento ad alcuna procura speciale.

Re.Fr. avrebbe poi conferito con scrittura privata altra procura speciale all'avvocato ANDREA RECCHI invero non menzionata nel ricorso né nella relata, nonché priva di valida autenticazione.

3.1. L'eccezione è priva di fondamento.

Spillato al ricorso per cassazione si rinviene procura speciale rilasciata dalla ricorrente all'avvocato ANDREA RECCHI recante la data del 21/12/2024 (il ricorso verrà iscritto a ruolo il successivo giorno 27). In essa risulta indicata espressamente la finalità di ricorrere per cassazione avverso la sentenza d'appello, depositata anteriormente, puntualmente indicata.

Non riscontrandosi nell'anzidetta procura espressioni incompatibili con la volontà di ricorrere per cassazione (cfr. Cass. nn.905/2021, 16040/2020, 4069/2020, 28146/2018, 18257/2017), gli asserti della parte controricorrente non conducono alla perorata ipotesi d'invalidità.

4. Con il primo motivo viene denunciata violazione degli artt. 2721,2729, co. 1, 1158 cod. civ. e degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, cod. proc. civ. per avere la Corte anconetana posto a fondamento della declaratoria di usucapione le deposizioni testimoniali rese in altri processi, di cui la Re.Fr. non è mai stata parte e la cui acquisizione era stata tempestivamente contestata.

Invero, secondo la prospettazione impugnatoria, per principio consolidato solamente gli atti aventi rilevanza pubblica potrebbero essere acquisiti "sic et simpliciter", mentre negli altri casi la loro acquisizione "de plano" potrebbe avvenire solo in caso di mancata contestazione e secondo l'equo apprezzamento del giudice, ex art. 2270 cod. civ.

In particolare l'iter formativo della motivazione riguardante l'esistenza del contratto di affitto che i Ga.Qu., Ga.Se. avrebbero posto in essere, basato solamente sulle mere dichiarazioni testimoniali, confliggeva con i principi fondamentali posti a base del procedimento acquisitivo e del principio di valutazione della prova "secondo i canoni della gravità precisione e concordanza così come elaborati dalla Giurisprudenza (di legittimità)".

5. Con il secondo motivo viene denunciata violazione degli artt. 1140,1142 e 1158 cod. civ. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, cod. proc. civ., avendo i Giudici di secondo grado errato nel ritenere intervenuta l'usucapione della proprietà del terreno solamente sulla base della coltivazione del fondo, così contravvenendo a quanto dettato dalla giurisprudenza di legittimità, che al riguardo statuisce come la predetta coltivazione non costituisca un idoneo atto "uti dominus", dovendo il possesso manifestarsi mediante un controllo esclusivo e manifesto del bene, in chiara opposizione al titolare. Tutto ciò, senza considerare che l'interversione nel possesso (rectius: del mutamento della detenzione in possesso) giammai avrebbe potuto verificarsi in assenza di atti inequivoci che manifestino al titolare del diritto la volontà del detentore di esercitare il potere di fatto sulla cosa esclusivamente in nome proprio e nel proprio esclusivo interesse.

6. Con il terzo motivo viene denunciata violazione degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, cod. proc. civ., per non essere state compensate le spese e, comunque, per errata individuazione dello scaglione.

7. Con il quarto e ultimo motivo viene denunciata violazione dell'art. 132, co. 2, cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 4, cod. proc. civ., sussistendo, a dire della ricorrente, una contraddizione insanabile nella motivazione laddove la Corte d'Appello "da un lato accerta l'arbitrarietà dell'atto di individuazione catastale (effettuato dalla controparte) e per l'effetto l'illegittimità di ogni atto ad esso connesso, dall'altro dichiara l'intervenuta usucapione di un'area diversa da quella oggetto di causa, comunque diversa da quella che a detta degli odierni controricorrenti sarebbe stata oggetto di usucapione riportata nella planimetria allegata all'individuazione catastale ritenuta arbitraria".

8. Ga.Qu., Ga.Se., come si è anticipato, hanno proposto ricorso incidentale condizionato fondato su tre motivi.

Col primo motivo viene denunciato l'omesso esame di un fatto controverso e decisivo, nonché violazione degli artt. 948,757 e 1158 cod. civ. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3 e n. 5 cod. proc. civ., asserendosi erronea l'affermata legittimazione attiva della rivendicante Re.Fr."sulla base del solo atto di divisione ereditaria, in violazione del consolidato

principio secondo cui, nel giudizio di rivendicazione, ai fini della prova della proprietà, non è sufficiente un atto di divisione", essendo di contro necessaria la dimostrazione del titolo di acquisto della comunione.

I giudici dell'appello avrebbero altresì erroneamente ritenuto proponibile l'azione di rivendicazione esperita dalla ricorrente, omettendo tuttavia di esaminare fatti decisivi emersi da prove documentali e testimoniali acquisite in primo grado, quali a titolo esemplificativo, i contratti di affitto agrario stipulati dai Ga.Qu., Ga.Se. con terzi, le sentenze dei procedimenti penali, la relazione di stima del 26/11/1987 del tecnico di fiducia della Re.Fr., che ne dimostravano l'improponibilità sotto molteplici profili.

9. Con il secondo motivo viene denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 948, 1158, 1140, 1141, 1142 cod. civ. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, cod. proc. civ., avendo la Corte d'Appello erroneamente ritenuto che "la domanda di rivendicazione della originaria Re.Fr. non richiedesse la prova rigorosa del titolo di proprietà, sul presupposto che gli originari convenuti avrebbero riconosciuto la titolarità del bene in capo alla stessa mediante la permuta del 3.7.1968".

10. Con l'ultimo motivo viene denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 1351, 1376, 1362, 1363, 1367, 1555 e 1478 cod. civ., nonché l'omesso esame di un fatto controverso e decisivo in relazione all'art. 360 co. 1 n. 3 e n. 5 cod. proc. civ. per avere i Giudici di secondo grado erroneamente interpretato e qualificato il contratto di permuta del 3/7/1968 intercorso tra Ga.Pi. e Re.Fr. quale contratto a effetti obbligatori e non a effetti reali, così violando i canoni ermeneutici di cui agli artt. 1362 segg. cod. civ.

11. Il primo motivo è infondato, avendo la Corte di Ancona fatto puntuale applicazione del principio di diritto secondo il quale: nei poteri del giudice in tema di disponibilità e valutazione delle prove rientra quello di fondare il proprio convincimento su accertamenti compiuti in altri giudizi fra le stesse od anche fra altre parti, quando i risultati siano acquisiti nel giudizio della cui cognizione egli è investito, potendo chi vi abbia interesse contestare quelle risultanze ovvero allegare prove contrarie (Sez. L., n. 8603, 03/04/2017, Rv. 643896 – 01; conf. Cass. n. 3102/del 2002).

Tutto ciò considerato che la circostanza della sottoposizione al dibattito processuale delle prove acquisite da altro processo, espressamente affermata dalla sentenza, non risulta essere stata specificatamente contestata in questa sede, anzi la ricorrente afferma di essersi opposta nel giudizio di merito all'utilizzo di tali informazioni probatorie.

12. Il secondo motivo è infondato.

Sulla scorta dell'accertamento in fatto incensurabilmente effettuato dal Giudice del merito consta che solo nel periodo 1968-1970 i Ga.Qu., Ga.Se. avevano goduto di un rapporto con la "res" riconducibile alla detenzione qualificata; mentre dall'atto pubblico di compravendita del 1970 in poi, il loro rapporto, oramai non dipendente dal precedente titolo, consumatosi con quest'ultimo strumento, era riconducibile al possesso (si veda la sentenza a pag. 24).

Da ciò ne deriva che la ricorrente non coglie nel segno laddove incentra la propria critica sul fatto che la controparte non avrebbe compiuto atti idonei a manifestare al titolare del diritto di proprietà la chiara volontà di volere da quel momento mutare il rapporto con la cosa dalla mera detenzione, sia pure qualificata, alla piena signoria possessoria (art. 1141 cod. civ.).

Il punto è un altro e la Corte d'Appello lo ha dipanato correttamente giungendo alla ricostruzione dei fatti rilevanti, attraverso il vaglio di merito in questa sede non censurabile.

Dalle emergenze di causa la sentenza ricava il convincimento che gli appellanti avevano esercitato sullo stacco di terreno signoria omologa a quella del proprietario, non fondato esclusivamente sulla anodina coltivazione, la quale, come noto, in sé, è pienamente compatibile con una relazione materiale fondata su un titolo convenzionale o sulla mera tolleranza del proprietario e non esprime, comunque, un'attività idonea a realizzare esclusione dei terzi dal godimento del bene che costituisce l'espressione tipica del diritto di proprietà (fra le tante, Cass. n. 1796/2022). Bensì su una pluralità di elementi probatori univocamente diretti: stipulazione di contratti di affitto e comodato, lavoratori alle dipendenze, pubblico convincimento circa la proprietà del fondo in capo agli appellanti, disinteresse alla cura del fondo da parte della Re.Fr.; inoltre, quest'ultima era rimasta silente, nonostante che abitando nelle vicinanze sarebbe stata ben in grado d'avvedersi del rapporto instaurato col fondo dai Ga.Qu., Ga.Se., i quali, peraltro, avevano praticato una coltura diversa rispetto al resto del terreno, e non si era in alcun modo adoperata per il recupero dello stesso.

Infine, la sentenza non ha mancato di apprezzare la prova contraria offerta, giudicata non attendibile.

13. Il terzo motivo è infondato.

La causa ha valore indeterminato: l'attrice aveva chiesto condannarsi a risarcire il danno nella misura di Euro 5.000,00 o per la maggior somma accertata dal giudice; oltre alla restituzione dello stacco di terreno, di pur modesto valore, sulla base delle risultanze catastali.

Le spese non avrebbero potuto compensarsi, neppure in parte, stante la totale soccombenza della ricorrente.

14. Il quarto motivo è anch'esso infondato.

Come noto la giustificazione motivazionale è di esclusivo dominio del giudice del merito, con la sola eccezione del caso in cui essa debba giudicarsi meramente apparente; apparenza che ricorre, come plurime volte ribadito da questa Corte, allorché essa, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (Sez. 6, n. 13977, 23/5/2019, Rv. 654145; ma già S.U. n. 22232/2016; Cass. n. 6758/2022 e, da ultimo, S.U. n. 2767/2023,

in motivazione).

A tale ipotesi deve aggiungersi il caso in cui la motivazione non risulti dotata dell'ineludibile attitudine a rendere palese (sia pure in via mediata o indiretta) la sua riferibilità al caso concreto preso in esame, di talché appaia di mero stile, o, se si vuole, standard; cioè un modello argomentativo aprioristico, che prescinda dall'effettivo e specifico sindacato sul fatto. Siccome ha già avuto modo questa Corte di più volte chiarire, la riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., disposta dall'art. 54 del D.L. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione, con la conseguenza che è pertanto, denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; anomalia che si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (S.U., n. 8053, 7/4/2014, Rv. 629830; S.U. n. 8054, 7/4/2014, Rv. 629833; Sez. 6-2, n. 21257, 8/10/2014, Rv. 632914).

Non si rileva alcuna insanabile contraddittorietà sì da rendere inesistente la motivazione: un conto è affermare che un frazionamento all'epoca non trovasse giustificazione nei titoli e che un tale frazionamento non avrebbe avuto corrispondenza con lo stacco usucapito, altro il riconoscimento del possesso ad usucapionem rimasto provato in relazione a un determinato appezzamento, corrispondente o meno con la richiesta amministrativa di frazionamento.

15. Rigettato nel suo complesso il ricorso principale, quello incidentale resta assorbito. Il regolamento delle spese segue la soccombenza e le stesse vanno liquidate, tenuto conto del valore e della qualità della causa, nonché delle svolte attività, siccome in dispositivo, in favore dei controricorrenti.

16. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12) applicabile "ratione temporis" (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), sussistono i presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.500,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, e agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

*(Omissis)*