

Rigetto della dichiarazione di acquisto per usucapione con estinzione e cancellazione dell'istituto di enfiteusi/livelli gravanti sull'immobile in virtù dell'interversione del possesso pubblico

Trib. Reggio Calabria, Sez. II Civ. 30 gennaio 2026, n. 170 - Stilo, giudice monocratico - Cr. An. (avv. Scaramozzino) c. Co. Cr. An. Ed a.

Usucapione - Dichiarazione di acquisto per usucapione con estinzione e cancellazione dell'istituto di enfiteusi/livelli gravanti sull'immobile in virtù dell'interversione del possesso pubblico - Rigetto della domanda.

(Omissis)

FATTO E DIRITTO

§1. Con atto di citazione ritualmente notificato Cr. An. ha convenuto in giudizio davanti a questo Tribunale Co. Cr. An., Co. Ma. An. e Ma. Fr., al fine di ottenere la dichiarazione di acquisto per usucapione “del compendio immobiliare, della corte e delle sue pertinenze siti in Reggio Calabria alla via (omissis) distinto al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al Foglio di mappa n. 114 con la particella (omissis) sub. 6, estinguendo e cancellando l'istituto di enfiteusi/livelli gravanti su detto immobile in virtù dell'interversione del possesso pubblico, pacifico, continuato ed indiscusso esercitato dall'attrice per oltre settanta anni”.

Si legge nella citazione:

- a) che l'attrice possiede da oltre quarant'anni, pubblicamente, pacificamente ed ininterrottamente il compendio immobiliare sito nel Comune di Reggio Calabria, identificato nel Catasto terreni al foglio di mappa 114, particella (omissis), sub 6, zona cens. 2, composto da 7,5 vani;
- b) che il terreno su cui sorge il fabbricato il 5 giugno 1911 ha formato oggetto di enfiteusi in virtù di un atto stipulato tra il nonno materno di Cr. An. (Fe. Pi.) e l'allora proprietario del fondo (atto per notaio dott. Mi. Pu., rep. n. 1338, registrato in data 16.06.1911);
- c) che in data 4 maggio 1930 Fe. Pi. (nonno dell'attrice) ha disposto con testamento pubblico dei propri beni, compreso il terreno su cui sorgono gli immobili oggetto del presente giudizio, in favore dei figli ed in particolare ha lasciato una parte di esso, sul quale sorgeva un vano adibito ad attività commerciale, alla madre dell'istante, Fe. Ca.;
- d) che alla morte della madre, avvenuta il (omissis), sono divenuti eredi livellari del vano suindicato e delle relative pertinenze (identificate al foglio di mappa catastale 114, part. 15, sub. 2) Cr. An., insieme al padre (Cr. Gi.), al fratello (Cr. Se. Pi.) ed alle sorelle (Cr. An. e Cr. Fo. Gi.);
- e) che il (omissis) l'attrice, attraverso procura speciale rilasciata alla germana Cr. Fo. Gi., ha stipulato davanti al notaio Fr. Pu., un contratto di compravendita, con il quale ha acquistato da Cr. Cr. (coniuge di una delle due figlie di Fe. Pi.) un fabbricato urbano limitante con la propria particella ereditaria, sito in Reggio Calabria alla via (omissis) ed identificato al Catasto di Reggio Calabria mappa 114, particella (omissis), subalterno 1, insistente sul terreno suindicato, sul quale grava un livello in favore di Co. Do. fu Cr.;
- f) che con contratto di compravendita del 03.02.1993 (rep. 156580; racc. 6076) Cr. An. ha acquistato dai propri cugini (Ca. Ma. cl. 1928, Ca. An., Ca. Ma. cl. 1930, Ca. An., Ca. Pi. e Ca. Pa.) un fabbricato urbano limitante con la propria particella ereditaria, sito in Reggio Calabria alla via (omissis), identificato al Catasto di Reggio Calabria al foglio di mappa 114, particella sub. 3, sul quale grava un livello in favore di Co. Do. fu Cr.;
- g) che Cr. Se. Pi., con contratto notarile del 27 novembre 1998, rep. 201.053, racc. 7980, ha alienato alla sorella Cr. An. la quota (ereditata dalla madre) del locale sito in Reggio Calabria alla via (omissis), identificato al Catasto di Reggio Calabria al foglio di mappa 114, particella sub. 2, sul quale grava un livello in favore di Co. Do. fu Cr.;
- h) che nel 2002 è deceduto Co. Do. e in data 31 agosto 2012 è stata registrata una integrazione della dichiarazione di successione comprensiva dei diritti del concedente sulla predetta particella (omissis) sub 1, 2 e 3, da parte degli eredi Ma. Fr., Co. Cr. An. e Co. Ma. An.;
- i) che con atto pubblico del 20.05.2017, rep. 111667, racc. 19202, l'odierna attrice ha ricevuto in donazione le quote ereditarie delle sorelle Cr. Fo. Gi. e Cr. An., diventando unica proprietaria livellaria della particella (omissis) sub. 1, 2 e 3 del foglio di mappa 114;
- j) che nell'agosto del 2018, l'istante, alla luce delle ristrutturazioni eseguite negli ultimi cinquant'anni sui subalterni, a seguito di regolari concessioni edilizie rilasciate dagli uffici territorialmente competenti, ha inoltrato formale istanza di allineamento quote;
- k) che Cr. An. ha goduto dell'immobile in oggetto e del relativo terreno su cui sorge fin dalla nascita (quando vi abitava



unitamente alla propria famiglia di origine), nonché successivamente (quando, dopo aver ereditato il subalterno dalla di lei madre, ha acquistato anche quelli limitrofi ad esso al fine di costruire un unico ampio fabbricato), il tutto senza aver mai ricevuto alcuna contestazione da parte di alcuno;

l) che né Co. Do. e né i suoi eredi hanno mai esercitato i loro diritti di concedenti nei confronti dell'attrice;

m) che l'istante gode dei suddetti beni in via esclusiva esercitandovi il dominio sia diretto che utile, curando, mantenendo, modificando e gestendo a proprie spese il compendio immobiliare e la corte pertinenziale per cui è causa, dimostrando di essere da oltre settant'anni, pubblicamente e pacificamente, l'unica ed esclusiva proprietaria;

n) che dai registri immobiliari si evince la mancata trascrizione di domande giudiziali volte a rivendicarne la proprietà o altri diritti reali di godimento sui fondi medesimi.

§2. Cr. An. Co., Ma. An. Co. e Fr. Ma. non si sono costituiti in giudizio, pur a fronte della rituale citazione, e sono stati pertanto dichiarati contumaci.

§3. La causa, istruita mediante la documentazione in atti e l'assunzione di prova per testi, è stata introitata per la decisione all'udienza del 26.01.2026, ai sensi dell'art. 281-sexies, terzo comma, c.p.c.

§4. La domanda di parte attrice non è meritevole di accoglimento per le ragioni di seguito illustrate.

§4.1- Co. noto, l'usucapione rappresenta un modo di acquisto a titolo originario della proprietà ed altri diritti reali, che si perfeziona mediante il possesso pacifico, esclusivo ed ininterrotto su un bene per un determinato periodo di tempo (art. 1158 c.c.).

Affinché si abbia possesso ad usucapionem è necessaria la sussistenza di un comportamento continuo e non interrotto, che dimostri inequivocabilmente l'intenzione di esercitare un potere sulla cosa corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno ius in re aliena, e che detta signoria permanga, senza interruzione, per tutto il tempo indispensabile per usucapire (cfr., tra le tante, Cass. n. 4332 del 2013; Cass. n. 14092 del 2010; Cass. n. 1546 del 2007; Cass. n. 15145 del 2004).

Presupposti e requisiti necessari dell'usucapione sono, quindi, il possesso ed il tempo.

Per quanto concerne il primo dei predetti requisiti, occorre che il possesso non sia viziato - ossia non sia stato acquistato in modo violento o clandestino (cfr. art. 1163 c.c.) -, sia continuato (cfr. art. 1158 c.c.) e non abbia subito interruzioni.

Per quanto concerne il tempo, l'art. 1158 c.c., ai fini dell'usucapione dei beni immobili, richiede il termine di venti anni, decorrente dal primo giorno successivo all'inizio del possesso fino al compimento dell'ultimo giorno. Peraltro, l'acquisto per usucapione richiede che sia accertato non solo l'esercizio continuo, pacifico ed ininterrotto, per tutto il tempo necessario ad usucapire, di un potere di fatto sul bene (corpus), ma anche che dal comportamento del soggetto emerga inequivocabilmente l'intenzione di servirsi del bene come proprietario (animus possidendi).

Dunque, “chi agisce in giudizio per ottenere di essere dichiarato proprietario di un bene, affermando di averlo usucapito, deve dare la prova di tutti gli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva...” (cfr. Cass. 29 luglio 2013, n. 18215; Cass. 28 gennaio 2000, n. 975).

Si tratta, peraltro, di una prova particolarmente rigorosa, che deve concernere (tra l'altro) l'inizio, la durata e le modalità del possesso ad usucapionem. A tal proposito, ha difatti precisato la Suprema Corte che “l'espressione di aver posseduto per oltre vent'anni è talmente generica che lascia indeterminati i termini essenziali della fattispecie dell'usucapione” (Cass. n. 21873 del 2018; Cass. n. 14593 del 2011). Per l'effetto, colui che invoca l'intervenuto acquisto per usucapione deve per l'appunto allegare e dimostrare il momento e le modalità di acquisto del possesso, non potendosi ritenere sufficiente a tal fine la generica dichiarazione di aver posseduto per oltre vent'anni. Ovvio conseguenza è che “la parte che afferma di avere usucapito il bene deve fornire la dimostrazione del come e del quando ha iniziato a possedere uti dominus non essendo sufficiente a tal fine una semplice dichiarazione di aver posseduto ma essendo, al contrario, indispensabile fornire una prova certa della data di inizio del possesso” (Cass. n. 21837 del 2018). Non basta, allora, che l'attore sostenga dinanzi al giudice di possedere il bene “da tempo immemorabile” ovvero “da oltre venti anni et similia”, in quanto l'incertezza circa il termine iniziale di decorrenza del possesso non consente di ritenere maturata l'usucapione e ciò in considerazione del fatto che va scongiurato il rischio che, invocando l'istituto dell'usucapione, si pongano in essere azioni che siano incardinate senza un idoneo impianto probatorio (Cass. n. 9325 del 2011).

L'animus possidendi, inoltre, può eventualmente essere desunto in via presuntiva qualora lo svolgimento di attività corrispondente all'esercizio del diritto dominicale sia già di per sé indicativo dell'intento, in colui che la compie, di avere la cosa come propria (cfr. Cass. n. 14092 del 2010). In tal caso, sarà il convenuto a dover dimostrare il contrario, “provando che la disponibilità del bene è stata conseguita dall'attore mediante un titolo che gli conferiva un diritto di carattere soltanto personale” (Cass. n. 6944 del 1999).

§4.2- Tanto chiarito, nel caso in esame giova rimarcare che l'attrice assume di essere livellaria dei beni di cui chiede l'acquisto della proprietà per usucapione.

Ora, l'istituto del livello è del tutto analogo all'enfiteusi, come confermato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 3689 del 2018, ord., secondo cui “Il livello ha natura di diritto reale di godimento su bene altrui, assimilabile all'enfiteusi anche in punto di disciplina ed estraneo ai rapporti regolati dalla speciale legislazione sui contratti agrari ...”; cfr., altresì, Cass. n. 9135 del 2012, secondo cui “Il regime giuridico del cosiddetto “livello” va assimilato a quello dell'enfiteusi, in quanto i due istituti, pur se originariamente distinti, finirono in prosieguo per confondersi ed unificarsi, dovendosi,

pertanto, ricomprendere anche il primo, al pari della seconda, tra i diritti reali di godimento”).

L'enfiteuta (come il “livellario”) tiene il fondo per contratto, per sfruttarlo e migliorarlo, ed ha l'onere di pagare al concedente - proprietario un canone per il godimento. Ciò comporta che lo stesso esercita il possesso sul fondo enfiteutico in nome altrui per quanto riguarda il diritto di proprietà e in nome proprio rispetto al diritto di enfiteusi: pertanto, egli non può conseguire il diritto di proprietà sul fondo stesso per prescrizione acquisitiva se non mutando il titolo del proprio possesso attraverso l'interversione possessionis, ovvero sia un atto, o un fatto, che manifesti al proprietario, in maniera chiara ed evidente, il mutamento dell'elemento psicologico del detentore, trasformato in animus rem sibi habendi, utile ex art. 1158 c.c. (cfr. Cass. n. 4231 del 1976, in cui si legge che “Tanto sotto il vigore dell'abrogato codice civile del 1865 che sotto quello del codice civile vigente, l'enfiteusi si configura come un diritto reale di godimento a favore del concessionario o utilista sul fondo che rimane di proprietà del concedente, che si usa denominare titolare del dominio diretto. Pertanto, mentre è possibile (art. 970 cod. civ.) la prescrizione per non uso del diritto del concessionario, il dominio diretto è imprescrittibile. La proprietà, naturalmente, può essere acquistata da chiunque con il possesso ad usucapionem protratto per il termine di legge, ma l'enfiteuta, proprio perché il suo possesso corrisponde all'esercizio di un diritto reale su cosa altrui, non può - per il preciso disposto dell'art. 1164 cod. civ. vigente e dell'art. 2116 del cod. civ. abrogato - usucapire la proprietà se il titolo del suo possesso non è mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il diritto del proprietario: l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo del possesso, neppure nel singolare caso che al pagamento sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva”).

Ne discende che nella fattispecie l'onere assertivo e probatorio a carico dell'istante è particolarmente intenso, dovendo concentrarsi non solo sul possesso ad usucapionem dei beni, con riguardo -come già detto- all'inizio, alla durata ed alle relative modalità, ma anche sull'esistenza degli estremi della interversione possessionis.

Ora, nella citazione Cr. An. si è limitata ad allegare che ha “vissuto e goduto dell'immobile in oggetto e relativo terreno su cui sorge, sin dalla nascita, quando lo abitava unitamente alla propria famiglia di origine nonché successivamente quando, dopo aver ereditato il subalterno dalla di lei madre, ha acquistato anche quelli limitrofi ad esso al fine di costituire un unico ampio fabbricato, il tutto senza aver ricevuto mai alcuna contestazione del suo possesso con azioni giudiziarie...”. Ed ancora che né Co. Do. in vita, né i suoi eredi successivamente, “hanno mai esercitato il loro diritto di concedenti” nei confronti della medesima.

Nella memoria ex art. 183, comma 6, n. 1 c.p.c. del 13 maggio 2021 l'attrice ha poi assunto: di aver operato, sin dal lontano 1990,

“ristrutturazioni radicali, interne ed esterne, ordinarie e straordinarie su detta unità (particella (omissis) sub 1,2,3- civico 99,101,103) con progetti tecnici, istanze ed autorizzazioni presentate e rilasciate dal competente ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria, al fine di modificare, arricchire e perfezionare le condizioni strutturali dell'edificio con migliorie sostanziali che le permettessero di continuare a viverci comodamente e secondo le esigenze ed i gusti propri e della famiglia”; di aver “corrisposto alle casse pubbliche” negli ultimi trent'anni, “in maniera puntuale e continuativa, pagamenti relativi ai tributi locali quali ICI/IMU, Tarsu/Tari”, e di avere stabilmente vissuto nell'immobile nel corso degli ultimi trent'anni,

“attivando utenze di acqua, luce e telefono per uso proprio quotidiano”.

Ciò posto, va rimarcato che l'enfiteuta ed il livellario sono possessori del diritto reale sulla cosa, ma detentori nei confronti del concedente e che l'interversione del possesso idonea all'usucapione della proprietà di un immobile gravato da enfiteusi o da livello si realizza qualora l'enfiteuta o il livellario compia atti univoci ed esteriorizzati, incompatibili con il permanere del diritto del concedente, quali la richiesta e l'ottenimento di provvedimenti concessori in qualità di proprietario del bene. Di conseguenza, sulla scorta della documentazione in atti, si può ritenere che gli unici atti inequivoci, espressione di interversione del possesso con riferimento all'intero immobile, risalgono al 2009, quando è stata presentata la pratica per la ristrutturazione dell'edificio nell'interesse di Cr. An., Cr. An. e Cr. Fo., cui ha fatto seguito nel 2010 il rilascio del permesso di costruire “per la sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, per l'ampliamento al piano terra del fabbricato ad un piano f.t. più parziale secondo piano sito in fregio alla via (omissis) di Reggio Calabria” (v. memoria del 13.05.2021, all. 3), per cui difetta il ventennio necessario ai fini dell'invocato acquisto per usucapione.

Il progetto del 1993 (v. memoria del 13.05.2021, all. 3) concerne, infatti, il solo sub 3 e l'esecuzione di “lavori di manutenzione ordinaria del fabbricato senza aumento di superficie e cubatura”, per cui non può valere come indice di interversione del possesso, al pari del pagamento dei tributi, dell'attivazione di utenze a proprio nome (v. memoria del 13.05.2021, all.

4, all. 5 e all. 6) e della residenza nell'immobile (all. 7), che sono comportamenti che di per sé non presuppongono il possesso, ma un mero rapporto di detenzione qualificata con la “res”.

Del tutto inconducibili sono, infine, le dichiarazioni rese dalle testimoni escuse all'udienza del 02.03.2023.

Sia Be. Te. che Ro. Ca. hanno, difatti, semplicemente affermato che da oltre trenta anni Cr. An. abita stabilmente nell'immobile con la sorella e che nel tempo ha apportato a sue spese modifiche e ristrutturazioni all'interno dell'immobile. Tali dichiarazioni risultano, dunque, da un lato, generiche, in quanto le due testimoni non hanno chiarito in cosa sarebbero consistite le opere di ristrutturazione effettuate dall'attrice, né a quando risalirebbero, e dall'altro non offrono elementi sufficienti a comprovare l'avvenuta interversione nel possesso.

Alla luce delle considerazioni svolte, la domanda di usucapione deve essere, per l'effetto, rigettata.

§5. Data la mancata costituzione dei convenuti, vittoriosi, nulla deve disporsi in punto di spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando come giudice nella causa indicata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- a) rigetta la domanda;
- b) nulla sulle spese.

(Omissis)

