

# Prova dell'acquisto della proprietà per usucapione

Cass. Sez. II Civ. 26 marzo 2026, n. 7357 ord. - Grasso, pres.; Russo, est. - Ci.Ma. (avv. Crispino) c. Edile La Sicilia Societa' Cooperativa Soc. Coop. Arl (avv. Cantavenera). (*Dichiara inammissibile App. Palermo 18 settembre 2024*)

**Usucapione - Prova dell'acquisto della proprietà per usucapione - Mancata prova di aver posto in essere, per il tempo richiesto, un possesso utile all'usucapione**

(*Omissis*)

FATTO

Ci.Ma. conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Termini Imerese l'Edile La Sicilia Soc. Coop a r.l. in liquidazione coatta amministrativa per sentire dichiarare l'avvenuto acquisto in suo favore, per usucapione, ex art. 1158 c.c., dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Ventimiglia di Sicilia, contrada (Omissis), della superficie catastale di ettari sette, are sessantuno e centiare quarantaquattro, distinto nel catasto Terreni al Foglio (Omissis), particelle (Omissis)-(Omissis)-(Omissis)-(Omissis) e (Omissis).

Esponneva che il terreno non era stato mai posseduto dalla società e che, invece, egli lo aveva utilizzato sin dal 1979, recintandolo in unico corpo con i terreni confinanti di proprietà sua e della moglie, con paletti di ferro, filo spinato e reti metalliche, impedendo l'accesso e l'uso a chiunque altro, nonché facendovi pascolare i suoi capi di bestiame, circa 60 tra mucche, vitelli e tori; di aver creato, prima del 1979 e successivamente mantenuto, nel terreno un laghetto, mediante sistemazione dei suoi bordi e recinzione al fine di impedire agli animali allevati di farvi accesso autonomo e libero, con il rischio di affossamento nel fango; le acque del lago, inoltre, erano state utilizzate per abbeverare le bestie.

Costituitasi in giudizio, la società cooperativa EDILE LA SICILIA, in liquidazione coatta amministrativa, premesso di essere proprietaria giusto atto di compravendita del 22 novembre 1979, si opponeva all'accoglimento della domanda, contestando l'esistenza di un possesso idoneo all'usucapione, illustrando di aver svolto costantemente attività di utilizzo e tutela della proprietà del fondo in oggetto, nonché, all'incirca qualche anno dopo il 1990, realizzato una recinzione, con paletti in legno e filo spinato per impedire sconfinamenti e per delimitare il confine della proprietà con quello dei fondi confinanti.

Il Tribunale di Termini Imerese rigettava la domanda, condannando l'attore al pagamento delle spese di lite. Il giudice di primo grado, ritenendo inammissibile la richiesta di prova testimoniale, perché relativa a circostanze che contrastavano con le evidenze documentali in atti o irrilevanti (atti di acquisto del 12 ottobre 1994 e del 07 luglio 1981), rilevava che l'attore non aveva fornito nessuna prova ai fini dell'acquisto della proprietà dell'immobile per usucapione.

Ci.Ma. proponeva appello censurando la sentenza per non avere ritenuto provato il possesso utile all'usucapione, nonostante lo stesso non fosse stato contestato dalla convenuta, che si era limitata a rilevare che l'attore non avesse dato prova del predetto possesso, senza contrastarne i singoli atti costitutivi.

Deduceva inoltre che la Cooperativa non avesse allegato una propria attività qualificabile in termini di possesso del fondo, né idonei fatti interruttivi, non risultando a tal fine rilevanti lo svolgimento di gite e sopralluoghi, la raccolta di olive e la realizzazione della recinzione del fondo, peraltro fatti tutti contestati e sforniti di prova. Deduceva l'irrelevanza della circostanza per cui l'attore, nel 1979, fosse o meno proprietario dei terreni confinanti con quello oggetto di causa, essendo comunque possessore, come invece emergeva dai documenti, in particolare dal contratto di vendita del 07 luglio 1981, in cui si dava atto che il Ci.Ma., parte acquirente, si trovava già immesso nella coltivazione del fondo da oltre un biennio.

Veniva inoltre appellata la sentenza nella parte in cui non venivano ammessi i mezzi istruttori richiesti dall'appellante ed in particolare la prova testimoniale.

Si costituiva la Cooperativa Edile La Sicilia, contestando in toto l'assunto dell'appellante.

1. Ammessa ed espletata la richiesta prova testimoniale, con sentenza, n. 14888/2024, del 18.09.2024, la Corte d'Appello di Palermo, rigettava l'appello, ritenendo non provato il necessario possesso ad usucapionem, a fronte della contraddittorietà della testimonianza e della carenza di elementi chiari e certi, anche documentali acquisiti al processo, che potessero fondare la domanda proposta.

Ci.Ma. ha proposto ricorso per cassazione sulla scorta di sette motivi.

Ha resistito con controricorso la Cooperativa "Edile La Siciliana".

È stata proposta la decisione accelerata per inammissibilità del ricorso, ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c.

La ricorrente ha chiesto la decisione.

Entrambe le parti hanno depositato memorie ex art. art. 380-bis.1.c.p.c.



## DIRITTO

1. Con il primo motivo si lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 115, 116 e 112 c.p.c., nonché la nullità della sentenza per motivazione apparente.

In concreto, il ricorrente deduce che i fatti oggetto della domanda, non essendo stati contestati da parte avversa, avrebbero dovuto essere ritenuti ammessi senza necessità di prova ex art. 115 c.p.c., prova, tra l'altro, travisata, nella parte attinente alla circostanza del mancato impedimento all'accesso a terzi, riscontrabile nella recinzione effettuata nel 1979 dal ricorrente.

La Corte d'Appello avrebbe poi malamente valutato i fatti costitutivi del possesso ad usucapionem del ricorrente, mal interpretando le norme in tema di usucapione.

Nell'illustrare il motivo, il ricorrente riporta nel ricorso consistenti stralci degli atti del giudizio di primo grado (atto di citazione, comparsa di risposta e delle memorie ex art. 183 comma 6 c.p.c. ed atto di appello).

Con il secondo motivo, Ci.Ma. deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c., dell'art. 1476 c.c. e dell'art. 112 c.p.c., per non aver il giudice di merito valutato le deduzioni del ricorrente circa il possesso del bene in data anteriore all'atto di acquisto stipulato dalla Cooperativa ed aver errato nell'applicare l'art. 2697 c.c., non richiedendo all'acquirente (Cooperativa Edilizia) la prova della materiale consegna del terreno e del suo possesso, ritenendolo erroneamente quale dato acquisito.

I motivi possono analizzarsi congiuntamente, in quanto criticano la ricostruzione della Corte di merito sugli elementi costitutivi del possesso idoneo all'usucapione.

In primo luogo, il primo motivo di ricorso è inammissibile, poiché risulta utilizzata una tecnica alluvionale nell'esposizione del motivo di ricorso, consistente nella riproposizione di stralci di atti processuali e documenti tale da ostacolare l'intelligibilità delle questioni e violare i requisiti di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, nn. 3, 4 c.p.c. (Cass. n. 21297 del 20/10/2016, n. 21297 e conf. Cass. n. 8009 del 21/03/2019), in quanto l'esposizione sommaria della vicenda sostanziale e processuale - mediante una sintesi dei fatti che si fonda sulla selezione dei dati rilevanti e sullo scarto di quelli inutili - funzionale a rendere intellegibili, da parte della Corte, i motivi di ricorso di seguito formulati così consentendole di procedere al loro scrutinio munita delle conoscenze necessarie per valutare se essi siano deducibili e pertinenti (Cass. n. 16618 del 21/06/2025).

Al di là di ciò, va dichiarata l'inammissibilità di entrambi i motivi ai sensi dell'art. 360-bis, n. 1, c.p.c. (come interpretato da Cass., Sez. Un., n. 7155 del 2017), norma che, ove si rilevi che la pronuncia impugnata si è adeguata alla giurisprudenza di legittimità e che il ricorrente non la sottoponga a critica tale da consigliare ripensamento di legittimità, esonera la Corte dall'esprimere compiutamente la sua adesione al persistente orientamento di legittimità e consente una più rapida delibazione dei ricorsi "inconsistenti" (Cass. n. 29629 del 28/12/2020).

Nel caso di specie, la Corte d'Appello ha correttamente affermato che "l'attore non abbia fornito (come era suo rigoroso onere) la prova di aver posto in essere, per il tempo richiesto, un possesso utile all'usucapione, ossia, come richiesto, continuo, pacifico, pubblico, non interrotto, non equivoco, accompagnato dall'animo di tenere la cosa come propria, costituente manifestazione del dominio esclusivo sulla res da parte dell'interessato attraverso un'attività qualitativamente e quantitativamente corrispondente all'esistenza di un completo dominio sulla cosa, apertamente contrastante e inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, dimostrazione dell'intenzione del possessore di esercitare sul bene immobile una relazione materiale configurabile in termini escludendi alios" e, dunque, di possederlo come proprietario escludendo i terzi da qualsiasi relazione di godimento con il cespite predetto"

Dunque, la Corte territoriale, ha fatto puntuale applicazione dei principi in materia di prova dell'acquisto della proprietà per usucapione (Cass. Civ., sez. II, n. 1796/2022, in tema di recinzione), in cui, l'esigenza di un attento bilanciamento dei valori in conflitto, tutelati dall'art. 1 del Protocollo Addizionale n. 1 alla CEDU, come interpretato dalla Corte Europea dei diritti dell'uomo, impone al giudice nazionale l'impiego di un particolare rigore nell'apprezzamento - anche sul piano probatorio - della sussistenza dei presupposti per l'acquisto a titolo originario della proprietà, prevalente sul precedente titolo dominicale (cfr. 28286 del 24/10/2025 e già n. 3487 del 06/02/2019).

Nel caso in oggetto, inoltre, la deduzione relativa alla motivazione apparente risulta di mero stile, in quanto, nella stessa enunciazione dei motivi di ricorso, il ricorrente si rifà ai passaggi motivazionali della Corte territoriale, tentando di confutarne i ragionamenti e le relative conclusioni.

2. Con il terzo motivo, si fa valere la violazione dell'art. 360 comma 5 c.p.c., per mancato esame di un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, costituito dalla creazione del laghetto ad opera del ricorrente.

Il motivo è inammissibile.

L'esito dei giudizi di merito prospetta l'ipotesi di "doppia conforme", ai sensi dell'art. 360, comma 4 c.p.c., con conseguente inammissibilità della censura di omesso esame di fatti decisivi ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. La relativa declaratoria è imposta non solo quando la decisione di secondo grado è interamente corrispondente a quella di primo grado, ma anche quando le due statuizioni siano fondate sul medesimo iter logico-argomentativo in relazione ai fatti principali oggetto della causa, non ostandovi che il giudice di appello abbia aggiunto argomenti ulteriori per rafforzare o precisare la statuizione già assunta dal primo giudice (Sez. 2, n. 7724 del 9 marzo 2022; Sez. 6-3, n. 15777 del 17 maggio 2022;



Sez. L, n. 24395 del 3 novembre 2020).

In tali ipotesi, è onere del ricorrente indicare le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e del rigetto dell'appello, dimostrando che sono tra loro diverse (Cass. n. 26934 del 20/09/2023).

Solo in sede di memorie, il ricorrente si cimenta ad argomentare sull'inesistenza, in concreto, della doppia conformità; tali deduzioni sono, però, inammissibili, in quanto le stesse non possono integrare i motivi del ricorso per cassazione, poiché assolvono all'esclusiva funzione di chiarire ed illustrare i motivi di impugnazione che siano già stati ritualmente - cioè in maniera completa, compiuta e definitiva - enunciati nell'atto introduttivo del giudizio di legittimità, con il quale si esaurisce il relativo diritto di impugnazione (Cass. n. 8949 del 30/03/2023).

3. Mediante il quarto motivo, si deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 183 comma 7, 112, 115, 116, 202 e ss. c.p.c., 2697 c.c., per non avere la sentenza impugnata ammesso la consulenza tecnica d'ufficio; nonché, violazione dell'art. 112 c.p.c., per non essersi pronunciata sul motivo di appello concernente la realizzazione della recinzione dedotta dalla parte attrice; infine, la nullità della sentenza per motivazione apparente, per non avere valutato le prove acquisite agli atti. In particolare, la CTU, secondo il ricorrente, era diretta a fornire la prova dell'esistenza della recinzione.

Con il quinto motivo il ricorrente lamenta la violazione degli artt. 115e 116 c.p.c., nonché la nullità della sentenza per motivazione apparente, contestando la dichiarazione di inattendibilità dei testimoni escussi.

Detti motivi possono esaminarsi congiuntamente, in quanto attengono a censure relative ai mezzi di prova del giudizio in oggetto.

Entrambi sono inammissibili

In primo luogo, le censure relative all'errata valutazione delle recinzioni (in particolare alla mancata considerazione da parte della Corte di appello che si trattasse di due recinzioni diverse) non rientrano affatto nel vizio di omessa motivazione, per quanto precedentemente argomentato, e si sostanziano, in concreto in inammissibili doglianze relative "all'omesso esame di argomentazione della parte, la quale svolgendo le proprie tesi difensive, non fa che manifestare il proprio pensiero sulle conseguenze di un certo fatto o di una determinata situazione giuridica" (Cass. n. 2961 del 06/02/2025).

È inammissibile, altresì, la doglianza attinente alla mancata ammissione della consulenza tecnica d'ufficio, volta fornire la prova dell'esistenza della recinzione e della sua comprensività.

Infatti, in linea generale, il giudizio sulla necessità e utilità di far ricorso allo strumento della consulenza tecnica d'ufficio rientra nel potere discrezionale del giudice di merito, la cui decisione è censurabile per cassazione unicamente ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., soggiacendo la relativa impugnazione alla preclusione derivante dalla regola della cd. "doppia conforme" (Sez. L., n. 25281 del 25/08/2023; nonché Cass. n. 32094 del 10/12/2025 sulla consulenza percipiente).

Sul punto, si richiama quanto sopra chiarito a riguardo del terzo motivo di ricorso.

Per quanto attiene alla dedotta violazione degli artt. 115e 116 c.p.c., per erronea valutazione dell'inattendibilità dei testimoni di parte attrice, il motivo, oltre a essere del tutto generico, rappresenta un'inammissibile censura alla valutazione del "peso probatorio" delle testimonianze, rimessa al giudice di merito ed insindacabile in sede di legittimità (Cass. n. 21187 del 08/08/2019).

4. Con il sesto motivo viene dedotto l'omesso esame di un fatto decisivo dell'oggetto di discussione fra le parti, nonché la violazione degli artt. 1158, 1476, 1165, 1166, 1167 e 1168, in quanto la motivazione della sentenza risulterebbe equivoca e apparente, per mancata valutazione dei fatti e in particolare del possesso ad usucapionem, che sarebbe comunque venuto in essere tra la presunta data della recinzione ad opera della Cooperativa e la domanda giudiziale.

Anche tale motivo è inammissibile.

In primis, per violazione dell'onere di specificità dei motivi, sancito dall'art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c., che impone al ricorrente che denunci il vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., a pena d'inammissibilità della censura, di indicare le norme di legge di cui intende lamentare la violazione, di esaminare il contenuto precettivo e di raffrontarlo con le affermazioni in diritto contenute della sentenza impugnata, che è tenuto espressamente a richiamare, al fine di dimostrare che queste ultime contrastano con precetto normativo, non potendosi demandare alla Corte il compito di individuare - con una ricerca esplorativa ufficiosa, che trascende le sue funzioni - la norma violata o i punti della sentenza che si pongono in contrasto con essa (Sez. U., n. 23745 del 28 ottobre 2020).

Il ricorrente, al contrario, si limita in sei righe a censurare la violazione di una serie di norme, poiché la Corte territoriale ha ricostruito la fattispecie in oggetto non riconoscendo l'acquisto ad usucapionem del ricorrente, pur essendo passati ventisei anni dalla presa di possesso del bene.

Pertanto, il motivo risulta altresì inammissibile ai sensi dell'art. 360-bis.1. c.p.c., per le stesse argomentazioni esposte in relazione ai primi due motivi.

5. Attraverso il settimo motivo si censura la violazione dell'art. 91 c.p.c., in quanto, per la fondatezza della domanda attorea, le spese avrebbero dovuto seguire la soccombenza a carico della Cooperativa.

Anche tale motivo è inammissibile, ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c., poiché la censura non considera le ragioni che sorreggono la decisione impugnata e prescinde dalle stesse, risolvendosi in sostanza nella proposizione di un "non motivo" (Cass. 22478/2018).

Al rigetto del ricorso, conforme alla proposta di definizione anticipata, consegue, ai sensi dell'art. 380-bis c. p.c. (come

novellato dal D.Lgs. n. 149 del 2022), la condanna di cui all'art. 96, commi 3 e 4, c.p.c., che si applica ai giudizi di cassazione pendenti alla data del 28 febbraio 2023 (S.U. n. 10955 del 23/04/2024).

Si ritiene equa la condanna, ex art. 96 comma 3, ad una somma pari alle spese di giudizio, che si liquida come da dispositivo.

Va disposta altresì la condanna del ricorrente, ai sensi dell'art. 96 comma 4, al pagamento in favore della cassa delle ammende, della somma, stimata congrua, di cui in dispositivo (cfr. S.U. n. 27195/2023).

Al rigetto del ricorso, conforme alla proposta di definizione anticipata, consegue, ai sensi dell'art. 380-bis c. p.c., vigente art. 96, comma 4, cod. proc. civ., la condanna del ricorrente al pagamento in favore della cassa delle ammende, della somma, stimata congrua, di cui in dispositivo (cfr. S.U. n. 27195/2023).

9. 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 del 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.

Dichiara il ricorso inammissibile.

Condanna il ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 6.000,00 per compensi, Euro 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 96, comma 3, c.p.c., condanna il ricorrente al pagamento in favore della controricorrente di Euro 6.000,00.

Ai sensi dell'art. 96, comma 4, c.p.c., condanna il ricorrente al pagamento in favore della cassa delle ammende, della somma di Euro 4.000,00.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della L. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

*(Omissis)*

