

Usucapione di fondo agricolo: la sola coltivazione non prova il possesso “uti dominus” (decisiva, invece, la recinzione quale indice di esclusione dei terzi)

Trib. Bari 12 febbraio 2026, n. 1006 - Cantore, giudice unico - La.Sa. (avv. Picicci) c. Ma.Do.

Usucapione - Fondo agricolo - Insufficienza della mera coltivazione ai fini del possesso *uti dominus* - Recinzione quale indice di esclusione dei terzi - Sufficienza.

In relazione alla domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione della proprietà di un fondo destinato ad uso agricolo non è sufficiente, ai fini della prova del possesso uti dominus del bene, la sua mera coltivazione, poiché tale attività 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. A tal fine, pur essendo possibile in astratto per colui che invochi l'accertamento dell'intervenuta usucapione del fondo agricolo conseguire senza limiti la prova dell'esercizio del possesso uti dominus del bene, la prova dell'intervenuta recinzione del fondo costituisce, in concreto, la più rilevante dimostrazione dell'intenzione del possessore di esercitare sul bene immobile una relazione materiale configurabile in termini di ius excludendi alios e, dunque, di possederlo come proprietario escludendo i terzi da qualsiasi relazione di godimento con il cespite predetto.

(Omissis)

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione del 9.02.2024 La.Sa. premetteva che:

- che in agro di A. risulta censito il fondo rustico distinto in catasto al foglio n. (Omissis), vigneto di classe 3, reddito dominicale Euro 11,06, reddito agrario Euro 5,79, superficie 1.020 mq;
- che il fondo sopra descritto, come rilevasi dalla visura catastale allegata, risulta intestato per la piena proprietà al Sig. Ma.Do. (c.f. (Omissis)) nato il (Omissis) ad A. (B.) ed ivi deceduto il 31.07.1986;
- che sin dagli anni Novanta, e comunque per oltre un ventennio egli ha sempre avuto il possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco del terreno sopra descritto, accompagnato dall'animus di tenerlo come proprio mediante un utilizzo esclusivo ultraventennale, incompatibile con il possesso o compossesso altrui, coltivandolo dapprima ad orto e di recente a vigneto;
- che sul terreno in questione l'attore ha dal primo momento esercitato in via esclusiva i poteri corrispondenti al diritto di proprietà operando lavori di coltivazione ed effettuando ogni intervento di ordinaria e straordinaria manutenzione, sopportandone i relativi costi così come per i terreni limitrofi di sua proprietà;
- che pertanto l'attore ha acquistato l'intero diritto di proprietà sul fondo medesimo per effetto della prescrizione acquisitiva di cui agli artt. 1158 e segg. C.C. e che perciò si rende necessaria una pronuncia giudiziale onde procedere alla regolarizzazione catastale ed alle trascrizioni presso la Conservatoria dei R.R. I.I.;
- che l'intestataro catastale Ma.Do., coniugato con Za.Lu., a lui premorta, è deceduto in A. il 31.07.86 senza lasciare figli, come si evince dal certificato di stato di famiglia allegato;
- che da ulteriori indagini anagrafiche effettuate presso il Comune di Acquaviva delle Fonti risulterebbe che l'intestataro ha avuto un fratello ed una sorella (Vi.Sa. nato nel 1896 ed An. nata nel 1894) rispettivamente deceduti nel 1956 e 1964 come da certificato rilasciato il 20.09.23 che si allega sul quale però l'Ufficiale di anagrafe ha evidenziato "l'impossibilità di reperire le schede anagrafiche cartacee di eventuali ulteriori componenti del nucleo familiare trattandosi di schede ultracentenarie" Ne consegue che non si può escludere l'esistenza di ulteriori germani, allo stato, sconosciuti e non individuabili.

Ha citato dunque tutti gli eredi o comunque a qualsiasi titolo aventi causa del sig. Ma.Do. formulando le seguenti conclusioni : "1) Accertare l'avvenuta usucapione in favore dell'attore della piena proprietà del fondo rustico descritto nella premessa che precede; 2) Per l'effetto dichiarare acquisita, in favore dell'attore Sig. La.Sa., nato ad A. il (Omissis) e ivi residente alla Via (Omissis) (c.f. (Omissis)) la piena proprietà del fondo distinto in catasto terreni, agro di A. al foglio n. (Omissis), vigneto di classe 3, reddito dominicale Euro 11,06, reddito agrario Euro 5,79, superficie 1.020 mq; 3) Ordinare al competente Conservatore dei PP RR II la trascrizione dell'emananda sentenza esonerando il medesimo da ogni responsabilità; 4) in caso di opposizione condannare i convenuti al pagamento degli oneri di causa". La notifica veniva imperpersonalmente effettuata ex art 150 c.p.c.

Istruita la causa oralmente e documentalmente con la sopra richiamata ordinanza ex art 127 ter c.p.c. la causa veniva



assunta in decisione

Occorre premettere che è "dovere del giudice di merito di verificare la conformità della notificazione eseguita alle prescrizioni di legge; dovere che, nell'ipotesi in esame, non trova certo alcun limite nel fatto che tale procedura di notificazione sia stata autorizzata da un provvedimento dello stesso organo giudiziario", in quanto "il decreto che autorizza la notificazione per pubblici proclami è pur sempre adottato sul presupposto che effettivamente ricorrano le condizioni di fatto richieste dalla legge, sicché laddove si dimostri che invece esse non sussistevano viene conseguentemente a mancare la base normativa che giustificava il provvedimento in questione" (Cass., n. 11299/2018).

A suffragio delle proprie argomentazioni parte attrice non ha prodotto sufficiente documentazione atteso che dal certificato storico di famiglia di Ma.Do. risulta che i suoi congiunti (genitori e germani) sono tutti deceduti sicché residua la legittimazione dello Stato ex art 586 c.c. (Agenzia del Demanio).

Vi è poi la carenza in atti del certificato di destinazione urbanistica fondamentale per stabilire l'usucapibilità del bene.

Per completezza, nel merito occorre ricordare che l'art. 1158 cod. civ. disciplina l'acquisto della proprietà dei beni immobili in virtù del possesso continuato per venti anni.

Orbene, il ricorrente non ha fornito adeguata prova in punto di sussistenza dei necessari presupposti normativamente prescritti.

Si deve evidenziare che nella materia di che trattasi al giudice si impone in ogni caso la verifica della sussistenza del corpus, accompagnata dall'animus possidendi, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, che si protragga per il tempo previsto per il maturarsi dell'usucapione. Pertanto, 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 e quindi, tra l'altro, non solo del corpus, ma anche, come detto, dell'animus (Cass. 28 gennaio 2000 n. 975 e successive conformi).

Nel caso di specie, parte attrice non ha fornito una prova piena, rigorosa e univoca dei presupposti richiesti dalla legge per l'accoglimento della domanda.

Allo stato, risulta totalmente carente in atti adeguata documentazione attestante una mutazione dello stato dei luoghi e/o che gli stessi siano stati modificati proprio dal ricorrente. Difatti, il ricorrente si è limitato ad affermare che avrebbe sempre coltivato, curato il fondo. Tali affermazioni, di per sé, non sono sufficienti a delineare con la necessaria specificità gli atti materiali che avrebbero concretizzato un possesso "uti dominus".

Ai fini dell'acquisto per usucapione è, infatti, necessaria la manifestazione del dominio esclusivo sulla res da parte dell'interessato attraverso un'attività apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene, non essendo al riguardo sufficienti atti soltanto di gestione consentiti dal proprietario o anche atti tollerati dallo stesso titolare del diritto dominicale. L'animus possidendi può, eventualmente, essere desunto in via presuntiva dal corpus possessionis, se lo svolgimento di attività corrispondente all'esercizio del diritto dominicale è già di per sé indicativo dell'intento in colui che la compie di avere la cosa come propria (Cass. 5 luglio 1999 n. 6944).

Alla luce dei detti principi l'esame della domanda proposta non supera il vaglio della sussistenza dei detti imprescindibili presupposti per l'acquisto ad usucapionem. In particolare, l'attore non ha fornito prova dell'animus possidendi. Ed invero, lo stesso, pur affermando di avere usucapito la proprietà del fondo di che trattasi non ha dimostrato di aver posto atti di dominio, a dimostrazione dell'animus possidendi ossia, di aver compiuto una "un'attività apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18215 del 29/07/2013).

Tale conclusione è suffragata dalle risultanze processuali concretatesi nelle sole prove testimoniali che, in buona sostanza, sono le uniche prove che parte ricorrente ha chiesto ed offerto per dimostrare di aver posseduto uti dominus l'intero fondo di cui trattasi; prove che già nella loro articolazione istruttoria si appalesano genericamente formulate.

Occorre evidenziare che la prova testimoniale chiesta dalla parte ricorrente in siffatto tipo di procedimento non deve tendere ad una mera affermazione di un generico possesso ultraventennale, con clausole di stile, ma attenere, sin dalla fase di allegazione, a specifiche circostanze di fatto, realmente probanti della concreta e puntuale esplicazione del potere di fatto sulla cosa per il periodo ininterrotto richiesto dalla legge, corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno "ius in re aliena". Non così è stato nel caso di specie.

L'istruttoria orale, pur avendo confermato una relazione di fatto dell'attore con il bene, non ha consentito di superare tali genericità e di raggiungere la certezza probatoria richiesta. Al contrario, i testi si sono limitati a confermare le circostanze generiche di cui alla prova deferita senza specificare alcunché di rilevate ai nostri fini.

Inoltre, la giurisprudenza di legittimità ha costantemente affermato che "la sola coltivazione del fondo agricolo altrui non è sufficiente a fornire prova del possesso uti dominus del bene e conseguentemente del possesso utile ai fini dell'usucapione" (Cass. Civ., Sez. 1, N.1121 del 11/01.2024).

Come costantemente osservato dalla S.C.: "In relazione alla domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione della proprietà di un fondo destinato ad uso agricolo non è sufficiente, ai fini della prova del possesso "uti dominus" del bene, la sua mera coltivazione, poiché tale attività 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. A tal fine, pur essendo possibile



in astratto per colui che invochi l'accertamento dell'intervenuta usucapione del fondo agricolo conseguire senza limiti la prova dell'esercizio del possesso "uti dominus" del bene, la prova dell'intervenuta recinzione del fondo costituisce, in concreto, la più rilevante dimostrazione dell'intenzione del possessore di esercitare sul bene immobile una relazione materiale configurabile in termini di "ius excludendi alios" e, dunque, di possederlo come proprietario escludendo i terzi da qualsiasi relazione di godimento con il cespite predetto" (Sez. 2 - , Ordinanza n. 1796 del 20/01/2022 (Rv. 663640 - 01). Circostanza in alcun modo né allegata né provata.

Le risultanze istruttorie emerse, tutte orali, ben si conciliano con una attività di semplice rapporto di detenzione, o essere frutto di mera tolleranza da parte del proprietario. Le testimonianze, per le ragioni esposte, si sono rivelate generiche e non sufficientemente dettagliate per dimostrare che l'attività del ricorrente si sia protratta per l'intero ventennio con modalità tali da escludere in modo inequivocabile una diversa natura del suo potere di fatto in termini, come detto, di "ius excludendi alios".

Orbene, pur ritenendo assorbenti i superiori profili, va chiarito in ogni caso che l'attività riferita dal ricorrente e dai testi nei termini sopra esposti non è comunque inconciliabile con la titolarità di un diritto e/o di un possesso altrui potendosi una simile attività esplicare a vario titolo, né essendo emerso il compimento, in concreto, di atti inerenti al bene del tutto inconciliabili con l'altrui titolarità.

Nessuno dei testi escussi ha saputo peraltro indicare con precisione l'inizio dell'invocato possesso né ha fornito elementi ulteriori in ordine all'esistenza di un'attività apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui da parte del ricorrente. Può dunque ritenersi mancata la prova oggettiva dei presupposti suddetti.

Occorre infatti sottolineare che l'elemento psicologico del possesso "adusucapionem" consistente nella volontà del possessore di comportarsi come titolare del relativo diritto reale va desunto dalle concrete circostanze nelle quali il possesso si è estrinsecato, cioè da una serie di elementi caratterizzati da precise esplicazioni materiali sul bene, suscettibili, per loro natura, di conoscenza e controllo. Comportamenti non emersi in sede istruttoria.

Occorre infine rilevare che alcun rilievo riveste la contumacia dei resistenti atteso che a mente dell'art. 115 c.p.c. "salvi i casi previsti dalla legge, il giudice deve porre a fondamento della decisione le prove proposte dalle parti o dal pubblico ministero nonché i fatti non specificatamente contestati dalla parte costituita" con conseguente inapplicabilità del principio di non contestazione nel caso di contumacia, come è nel caso di che trattasi. Per tali motivi la domanda non può essere accolta. Nulla per le spese.

P.Q.M.

Il Tribunale di Bari, in persona del giudice unico dott. Laura Cantore definitivamente pronunciando nella causa promossa come in epigrafe nel procedimento avente rgn 1728/2024 affari contenziosi del Tribunale di Bari, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- rigetta la domanda;
- nulla per le spese

(Omissis)

