

# Usucapione di fondo agricolo: la mera coltivazione non prova il possesso *uti dominus*

Cass. Sez. II Civ. 1° ottobre 2026, n. 26073 ord. - Grasso, pres.; De Giorgio, est. - Ga.Gi. (avv. Ferrara) c. Ba.Il., Ba.Pa., Ba.Ro., Ca.Ma. (avv.ti Lagoteta e Baccari). (*Conferma App. Catanzaro 28 dicembre 2023*)

**Contratti agrari - Usucapione - Fondo agricolo - Mera coltivazione - Prova del possesso *uti dominus* - Esclusione.**

(*Omissis*)

## FATTO

1. Dalla sentenza impugnata risulta che Ga.Ar. e Am.Ma. proposero dinanzi al Tribunale di Paola, nei confronti di Ba.Da., Ba.Pa., Ba.Ro. e De.Te. domanda di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione della proprietà di alcuni fondi siti in Comune di D, asserendo di averne avuto il continuativo, pacifico ed indisturbato possesso per oltre venti anni, possesso estrinsecatosi con la loro regolare utilizzazione.

Nella resistenza della controparte, il Tribunale rigettò la domanda, regolando le spese processuali.

2. A seguito di impugnazione da parte di Ga.Ar. e Am.Ma., nella resistenza di De.Te., Ba.Ro., Ba.Pa., Ca.Ma. e Ba.Il., le ultime due in qualità di eredi di Ba.Da., deceduto nel corso del giudizio di gravame, la Corte d'Appello di Catanzaro, con sentenza n. 1447/2023 pubblicata il 28.12.2023, ha rigettato l'appello, regolando le spese di lite.

Nella motivazione, tra l'altro e per quanto di interesse in questa sede, il primo e il quarto motivo di appello sono stati disattesi, ritenendosi che l'indiscussa e piena signoria di fatto sul fondo, costituente chiara espressione dei poteri propri del proprietario, non potesse considerarsi integrata nel caso in cui l'attività fosse consistita nella mera coltivazione, emersa dalle deposizioni dei testimoni escussi, né, per altro verso, potesse dirsi raggiunta in concreto la prova della chiusura del fondo medesimo. Alla luce di ciò, la Corte territoriale ha poi ritenuto superfluo l'esame del secondo e del terzo motivo di appello, aventi ad oggetto la valutazione, assertivamente erronea, da parte del Tribunale, sia delle risultanze della prova documentale acquisita sia dell'ipotesi relativa alla sussistenza di una situazione di compossesso esercitato da tutte le parti sui terreni oggetto di causa, in quanto, ove anche essi fossero risultati fondati, ciò non avrebbe potuto sovvertire l'esito della decisione.

3. Ga.Gi., quale erede di Ga.Ar. e di Am.Ma., entrambi deceduti, ricorre per cassazione avverso quest'ultima sentenza sulla scorta di due motivi.

Ca.Ma. (erede di Ba.Da.), Ba.Il. (erede di Ba.Da. e di De.Te., deceduta), Ba.Ro. (in proprio, nonché quale erede di De.Te.) e Ba.Pa. (in proprio, nonché quale erede di De.Te.) resistono con controricorso.

A seguito di proposta di definizione da parte del Consigliere delegato ex art. 380-bis c.p.c., il ricorrente ha presentato istanza di decisione e, fissata la trattazione in camera di consiglio, le parti hanno depositato memorie illustrative.

## DIRITTO

1. Il primo motivo è rubricato come segue violazione e/o falsa applicazione delle norme di diritto ex art. 360, n. 3, c.p.c., in relazione agli artt. 113 (pronuncia secondo diritto), 115 (disponibilità delle prove), 116 (valutazione delle prove) e in relazione agli artt. 1158 c.c. (usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari) e 1159 bis c.c. (usucapione speciale per la piccola proprietà rurale) – nullità della sentenza o del procedimento ex art. 360, n. 4 c.p.c., – in relazione all'art. 2909 c.c. (cosa giudicata sostanziale) e all'art. 324 c.p.c. (cosa giudicata formale).

In sostanza, il ricorrente si duole del fatto che la Corte territoriale sia incorsa in un errore di giudizio, consistito in un inesatto apprezzamento delle risultanze processuali, e che la stessa abbia omissso di valutare ai fini della decisione il giudicato intervenuto in separato giudizio in ordine all'insussistenza di un contratto agrario tra le parti in causa. Infine, sebbene non citato nella rubrica, viene lamentato dalla parte il vizio di insufficienza, incongruità e illogicità della motivazione in ordine alla valutazione delle testimonianze e delle allegazioni documentali di primo grado, se non addirittura di assoluta omissione della stessa.

Il motivo è in parte inammissibile e in parte infondato.

Sul punto, premesso che il motivo in esame si sostanzia in una pluralità di censure eterogenee, deve in primo luogo rilevarsi, quanto alla prospettata violazione di legge, che l'onere di specificità dei motivi, sancito dall'art. 366, comma 1, n. 4), c.p.c., 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, non soltanto di indicare le norme di legge di cui intende lamentare la violazione, ma anche di esaminarne il contenuto precettivo e di raffrontarlo con le affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata, che è tenuto espressamente a richiamare, al fine di dimostrare che queste ultime contrastano col precetto normativo (cfr. Cass., Sez. Un., n. 23745/2020; Cass. n. 18998/2021). A tale onere il ricorrente non risulta aver adempiuto, non avendo indicato



alcuna specifica affermazione contenuta nella sentenza impugnata che contrasti con i precetti normativi che si assumono violati.

Quanto precede è coerente con il fatto che la parte, anziché lamentare un problema interpretativo riguardante le norme indicate in rubrica, ovvero la falsa applicazione della legge, consistente nella sussunzione della fattispecie concreta in una qualificazione giuridica che non le si addice, oppure nel trarre dalla norma, in relazione alla fattispecie concreta, conseguenze giuridiche che ne contraddicono la pur corretta interpretazione (cfr. Cass. n. 23851/2019), si duole, al contrario, del fatto che si sia "in presenza di un vero e proprio errore di giudizio consistito in un inesatto apprezzamento delle risultanze processuali" (cfr. ricorso, a pag. 31), senza considerare che l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma di legge e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, sotto l'aspetto del vizio di cui all'art. 360, primo comma, n. 5 c.p.c., aspetto nella specie precluso ricorrendo un'ipotesi di decisione c.d. doppia conforme. Il discrimine tra la violazione di legge in senso proprio a causa dell'erronea ricognizione dell'astratta fattispecie normativa e l'erronea applicazione della legge in ragione della carente o contraddittoria ricostruzione della fattispecie concreta è segnato dal fatto che solo quest'ultima censura, e non anche la prima, è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa (cfr., fra le altre Cass. n. 24054/2017; Cass. n. 25182/2024).

Passando, poi, a esaminare le singole norme che si assumono applicate erroneamente, deve in primo luogo osservarsi che l'art. 113 c.p.c. risulta essere stato indicato nella rubrica senza che in ordine ad esso sia stata prospettata alcuna violazione concreta.

Non può, poi, essere ritenuta configurabile alcuna violazione dell'art. 115 c.p.c., non essendo stato denunciato che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (cfr. Cass. Sez. Un., n. 20867/2020; Cass. n. 16016/2021), né dell'art. 116 c.p.c., non avendo il ricorrente allegato 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 (cfr. Cass., Sez. Un., n. 20867/2020).

Considerazioni non dissimili valgono per quanto concerne la normativa in tema di usucapione - e ciò anche prescindendosi da quanto osservato dai controricorrenti in ordine alla mancata riproposizione, in sede di gravame, della domanda di cui all'art. 1159-bis c.c. - avendo la Corte d'Appello richiamato e applicato i seguenti principi di diritto più volte affermati, in materia, in sede di legittimità

- chi agisce in giudizio per 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, non solo del "corpus", ma anche dell'"animus" (cfr. Cass. n. 15145/2004; Cass. n. 5484/2006; Cass. n. 5485/2006; Cass. n. 14092/2010; Cass. n. 22667/2017);

- 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 (cfr. Cass. n. 1796/2022; Cass. n. 6123/2020; Cass. n. 17376/2018; Cass. n. 18215/2013);

- in tema di usucapione, 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. Cass. n. 20539/2017; Cass. n. 28286/2025).

Pertanto, in tale parte, il ricorso, attenendo al fatto, il cui esame è precluso in sede di legittimità al di fuori dei ristretti limiti di cui all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., è inammissibile.

Per quanto riguarda, poi, la pretesa violazione del giudicato esterno, deve rilevarsi che, sebbene nell'ambito di un separato giudizio sia stata esclusa la prova della sussistenza tra le parti di un contratto di mezzadria (cfr. sentenza della Corte d'Appello di Catanzaro – Sezione specializzata agraria n. 1169/2018, prodotta in atti), il ricorrente non ha indicato alcuna parte di tale pronuncia in cui si affermi che il potere di fatto sui terreni in questione fosse stato esercitato dai suoi danti causa uti domini, anziché con la mera tolleranza dei proprietari, né ciò emerge dall'esame diretto del documento, richiamato in questa sede da entrambe le parti.

Pertanto, sotto il profilo in questione, il ricorso è infondato.

Parimenti infondata, infine, è la censura del ricorrente nella parte riguardante l'assenza o la mera apparenza della motivazione.

A tale proposito, si rileva che la riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., 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. Pertanto, è 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. Tale anomalia 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 (cfr., fra le altre Cass., Sez. Un., n. 8053/2014; Cass., Sez. Un., n. 8054/2014; Cass. n. 22598/2018; Cass. n. 7090/2022).

Ora, il vizio di motivazione previsto dall'art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c. e dall'art. 111 Cost. sussiste quando la pronuncia riveli un'obiettiva carenza nell'indicazione del criterio logico che ha condotto il giudice alla formazione del proprio convincimento, come accade quando non vi sia alcuna esplicitazione sul quadro probatorio, né alcuna disamina logico-giuridica che lasci trasparire il percorso argomentativo seguito (cfr. Cass. n. 3819/2020). La motivazione è solo apparente, e la sentenza è nulla perché affetta da error in procedendo, quando, 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 (cfr. Cass. n. 1986/2025).

Quanto al "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili", trattasi parimenti di ipotesi che non rende percepibile l'iter logico seguito per la formazione del convincimento e, di conseguenza, non consente alcun effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice (cfr. Cass. n. 12096/2018).

Ora, nessuno dei vizi sopra indicati sussiste in concreto, essendo le argomentazioni contenute nella sentenza impugnata idonee a rendere percepibile il percorso logico e giuridico posto a fondamento della decisione, e ciò ben al di sopra del c.d. minimo costituzionale.

D'altronde, perché la motivazione adottata dal giudice di merito possa essere considerata adeguata e sufficiente, non è necessario che essa prenda in esame, al fine di confutarle o condividerle, tutte le argomentazioni svolte dalle parti, ma è sufficiente che il giudice indichi le ragioni del proprio convincimento, dovendosi in questo caso ritenere implicitamente rigettate tutte le argomentazioni logicamente incompatibili con esse (cfr. Cass. n. 12121/2004; Cass. n. 13359/1999).

2. Il secondo motivo è rubricato come segue violazione e/o falsa applicazione delle norme di diritto ex art. 360, n. 3, c.p.c., in relazione agli artt. 113 (pronuncia secondo diritto), 115 (disponibilità delle prove), 116 (valutazione delle prove) e in relazione agli artt. 1158 c.c. (usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari) e 1159 bis c.c. (usucapione speciale per la piccola proprietà rurale) – nullità della sentenza o del procedimento ex art. 360, n. 4 c.p.c.

In particolare, il ricorrente lamenta che la Corte di merito abbia omissa di esaminare il secondo e il terzo motivo di appello e dichiara di "riproporre" gli stessi in questa sede (cfr. ricorso, a pag. 35).

Il motivo, oltre a presentare profili di inammissibilità, è manifestamente infondato.

Deve in primo luogo rilevarsi che l'esame dei motivi di appello in questione non è stato omissa, ma è stato ritenuto influente, e dunque assorbito in senso improprio, per effetto del rigetto degli ulteriori motivi di gravame.

La valutazione di cui si discute risulta corretta, ove si consideri che, nell'esaminare il primo ed il quarto motivo di appello, la Corte territoriale ha ritenuto insussistente la prova dei presupposti (corpus e animus) del possesso utile ai fini dell'usucapione, mentre i motivi che la parte assume trascurati riguardavano la critica alla sentenza di primo grado, nella parte in cui erano stati presi in considerazione elementi di fatto che deponevano per la sussistenza di una mera detenzione del bene da parte degli attori.

È dunque logicamente corretta l'asserzione che anche l'eventuale accoglimento dei motivi in esame, in assenza di prova del possesso utile ai fini dell'usucapione, non avrebbe potuto determinare l'accoglimento della domanda degli appellanti. Ne deriva ulteriormente che non risulta configurabile il vizio di omissa pronuncia sui motivi in questione.

Per altro verso, la mera reiterazione dei motivi ritenuti assorbiti, senza che ne sia stato dimostrato il carattere dirimente, è inammissibile, posto che con il ricorso per cassazione la parte non può limitarsi a riproporre le tesi difensive svolte nelle fasi di merito e motivatamente disattese dal giudice dell'appello, senza considerare le ragioni offerte da quest'ultimo, poiché in tal modo si determina una mera contrapposizione della propria valutazione al giudizio espresso dalla sentenza impugnata che si risolve, in sostanza, nella proposizione di un "non motivo", come tale inammissibile ex art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c. (cfr., fra le altre Cass. n. 22478/2018).

Per il resto, si richiamano le considerazioni già svolte con riferimento al primo motivo.

Alla luce di quanto precede, il ricorso va disatteso.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo, con l'aumento previsto dall'art. 4, comma 2, D.M. n. 55/2014 per la presenza di più parti aventi stessa posizione processuale.

Poiché il ricorso è deciso in conformità alla proposta formulata ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., vanno applicati – come previsto dal terzo comma, ultima parte, dello stesso art. 380-bis c.p.c. – il terzo e il quarto comma dell'art. 96 c.p.c., con conseguente condanna del ricorrente al pagamento, in favore di parte controricorrente, di una somma equitativamente determinata come da dispositivo, nonché al pagamento, in favore della cassa delle ammende, di una somma di denaro non inferiore ad Euro 500,00 e non superiore a Euro 5.000,00 (cfr. Cass., Sez. Un., n. 27433/2023; Cass., Sez. Un., n. 28540/2023; Cass. n. 11346/2024).

Sussistono i presupposti processuali, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17, legge n. 228/12, per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rifondere ai controricorrenti le spese processuali del giudizio di legittimità, che liquida in complessivi Euro 200,00 per spese ed Euro 4.500,00 per compensi, oltre 15% per rimborso delle spese forfetarie ed accessori di legge, se e in quanto dovuti.

Condanna parte ricorrente al pagamento della somma di Euro 3.000,00 in favore di parte controricorrente, ex art. 96, terzo comma, c.p.c., e dell'ulteriore somma di Euro 2.000,00, in favore della cassa delle ammende, ex art. 96, quarto comma, c.p.c.

Sussistono i presupposti processuali, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17, legge n. 228/12, per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

*(Omissis)*

