

Sentenza n. 1361/2023 pubbl. il 05/07/2023

RG n. 3776/2015

Repert. n. 2384/2023 del 05/07/2023

N. R.G. 3776/2015



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del giudice dott.ssa Carlotta Bruno, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. 3776/2015 promossa da:

F. [REDACTED] D. L. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio degli Avv.ti A. [REDACTED] C. [REDACTED] e G. [REDACTED] C. [REDACTED]

- parte attrice -

nei confronti di:

F. [REDACTED] A. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), F. [REDACTED] L. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e F. [REDACTED] M. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nella loro qualità di eredi di A. [REDACTED] G. [REDACTED], con il patrocinio degli Avv.ti Fulvio Zardo, Giobbe Zardo e Roberta Neri

- parte convenuta -

CONCLUSIONI: come da note scritte depositate per l'udienza del 6.3.2023.

CONCISA ESPOSIZIONE

DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda il completo svolgimento del processo, ai sensi del vigente art. 132 c.p.c., si fa rinvio agli atti delle parti e al verbale di causa.

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, l'attore conveniva in giudizio la signora A. [REDACTED] G. [REDACTED] in virtù di unica erede del marito P. [REDACTED] E. [REDACTED] per sentire

pagina 1 di 7

Firmato Da: BRUNO CARLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7308867d62b8ff3c323d9b77e46649



riconoscersi l'avvenuta usucapione per possesso ultraventennale dei seguenti beni immobili siti in V [REDACTED]: a) terreno agricolo distinto in catasto al foglio [REDACTED] part. [REDACTED], b) terreno agricolo in catasto terreni al foglio [REDACTED], part. [REDACTED], c) casa rurale distinta in catasto terreni al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e [REDACTED], d) locale cantina e deposito derrate agricole, in catasto terreni al foglio [REDACTED] part. [REDACTED], e) terreno agricolo in catasto contraddistinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] f) terreno agricolo, contraddistinto in catasto terreni al foglio [REDACTED] particella [REDACTED]

Si costituiva G [REDACTED] A [REDACTED] chiedendo il rigetto della domanda attorea e, in via riconvenzionale, chiedendo la restituzione degli stessi e, in subordine, esercitando l'azione di rivendica ex art. 948 c.c..

La causa veniva istruita mediante escussione dei testi indicati dalle parti. Nelle more del giudizio, decedeva parte convenuta A [REDACTED] G [REDACTED] di conseguenza il procedimento veniva riassunto sia dalla parte attrice, sia dagli odierni convenuti nella loro qualità di eredi della defunta convenuta.

All'udienza del 6.3.2023, il G.I. tratteneva la causa in decisione concedendo alle parti il termine per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

2. L'attore assume di essere in possesso *uti domini* dei suddetti terreni dal 1994 e di averli lavorati e migliorati nel disinteresse degli aventi causa.

Parte convenuta deduce, al contrario, che l'attore non ha mai conseguito il possesso dei terreni, "essendosi limitato a conseguire la mera detenzione dei predetti beni con il consenso del defunto zio sig. P [REDACTED] E [REDACTED]" (cfr. pag. 2 della comparsa di costituzione e risposta).

Ad avviso della giudicante, le risultanze probatorie conducono ad escludere un acquisto per usucapione in favore di parte attrice.

Infatti, la prova dei requisiti necessari per la declaratoria di usucapione deve essere rigorosa, in quanto tale forma di acquisto a titolo originario incide sul diritto di proprietà e si radica sul presupposto di un possesso continuato, ininterrotto, pacifico e della durata ultraventennale (o quella minore a secondo della forma di usucapione) di cui, pertanto, deve darsi prova certa (*ex multis*, Cass., nr. 144/2007), dal momento che di per sé la mera disponibilità di fatto di un bene immobile, ricevuto dall'allora proprietario, non integra quel possesso *uti dominus* che è elemento essenziale dell'acquisto a titolo di usucapione, necessitando la prova sia della signoria di fatto, che dell'*animus possidendi*.

Nel caso di specie, dai documenti prodotti da parte convenuta e, in particolare, dall'atto di



divisione del [REDACTED] a rogito Notaio C [REDACTED] P [REDACTED] C [REDACTED] – rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] (cfr. doc. 3 di parte convenuta), risulta che E [REDACTED] P [REDACTED] – coniuge della *de cuius* G [REDACTED] A [REDACTED] - e F [REDACTED] D [REDACTED] L [REDACTED] - odierno attore – a seguito di scioglimento della comunione *pro indiviso* diventano proprietari di fondi confinanti. Nell'atto in oggetto, viene istituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile, che consente a F [REDACTED] D [REDACTED] L [REDACTED] di accedere al suo fondo attraverso il fondo del P [REDACTED]

Risulta inoltre che nel 1995 il P [REDACTED] sottoscrive una scrittura privata con la C [REDACTED] C [REDACTED] concedendole di occupare il fondo rustico per l'esecuzione dei lavori di costruzione della galleria artificiale V [REDACTED] C [REDACTED]; ancora, nel 2000 viene approvato il frazionamento dei tre lotti appartenenti al P [REDACTED], all'odierno attore e a E [REDACTED] D [REDACTED] L [REDACTED] e nel 2002 il P [REDACTED] con atto a rogito Notaio B [REDACTED] C [REDACTED], costituisce una servitù transitoria di elettrodotto a favore del C [REDACTED] I [REDACTED] U [REDACTED] – con possesso temporaneo dei terreni *de quo* da parte del consorzio fino al 2004 (cfr. rispettivamente docc. 23, 20, 2 di parte convenuta). In particolare, nell'ultimo documento citato è indicato che il C [REDACTED] I [REDACTED] U [REDACTED] ha già alla data del 2002 provveduto all'occupazione temporanea dell'immobile, in forza di un decreto ufficiale (n. [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED]).

Il P [REDACTED] ha, dunque, negli anni esteriorizzato l'esercizio del possesso compiendo atti dispositivi del bene, consistiti nella sottoscrizione di una scrittura privata per l'occupazione del terreno e nella costituzione della servitù di elettrodotto.

Ora, come noto ai fini dell'usucapione ordinaria di beni immobili è necessario provare un possesso continuo, pacifico, pubblico, non interrotto, non equivoco, accompagnato dall'animo di tenere la cosa come propria, che si protragga per oltre venti anni, al quale corrisponda, per la stessa durata, la completa inerzia del proprietario. Nel caso di specie non è dato rinvenire detta inerzia in riferimento al periodo ventennale necessario per l'usucapione.

Né tali riscontri documentali sono sovvertiti dall'esito della prova testimoniale raccolta, poiché i testi escussi hanno fornito circostanze non decisive e, in parte, contraddittorie, peraltro su capitoli di prova intrisi di valutazioni del tutto inibite ai testimoni, nonché del tutto generici e non idonei, quindi, a consentire al giudice di ritenere provati specifici fatti rilevanti ai fini della decisione.

In particolare, i testi di parte attrice – in particolare, G [REDACTED] S [REDACTED] e G [REDACTED] S [REDACTED] – hanno dichiarato di aver sempre visto sul terreno il D [REDACTED] L [REDACTED] che lo stesso utilizzava i terreni per



il pascolo e per il passaggio di camion; che utilizzava la stalla e il silos; che aveva apportato migliorie e costruito una recinzione.

Orbene, si ribadisce che è onere di chi chiede accertarsi l'intervenuta usucapione dimostrare di aver esercitato sul bene un potere di fatto che si è estrinsecato in un'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà. Lo stesso deve, infatti, provare sia il *corpus* - dimostrando di essere nella disponibilità del bene - sia l'*animus possidendi* per il tempo necessario ad usucapire (cfr. Cassazione civile sez. II, 02/10/2018, n. 23849).

Sul punto, la Suprema Corte ha, in più occasioni, affermato che l'aver utilizzato il terreno per la coltivazione o per il pascolo del bestiame, in assenza di un atto apprensivo della proprietà, è inidoneo al possesso *ad usucapionem*, perché, di per sé, non esprime, in modo inequivocabile, l'intento di possedere, occorrendo, invece, che tale attività materiale, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, sia accompagnata da univoci indizi, i quali consentano di presumere che essa è svolta *uti dominus* (cfr. Cassazione civile sez. II, 02/12/2014, n. 25498). La coltivazione ed il pascolo del bestiame sono, invece, pienamente compatibili con una relazione materiale fondata su un titolo convenzionale o sulla mera tolleranza del proprietario e non esprimono attività idonee a realizzare esclusione dei terzi dal godimento del bene, che costituisce l'espressione tipica del diritto di proprietà, tanto più se mancano segni esteriori in termini di *ius excludendi alios* (cfr. Cassazione civile sez. II, 20/01/2022, n. 1796).

Del resto, il proprietario può possedere anche solo animo purché il possessore abbia la possibilità di ripristinare il contatto materiale con la cosa non appena lo voglia; soltanto qualora questa possibilità sia di fatto preclusa da altri o da una obiettiva mutata situazione dei luoghi, l'elemento intenzionale non è da solo sufficiente per la conservazione del possesso, che si perde nel momento stesso in cui è venuta meno l'effettiva disponibilità della cosa (cfr. Cassazione civile sez. II, 29/01/2016, n. 1723; Cassazione civile sez. II, 29/07/2013, n. 18215).

Peraltro, nel caso di specie occorre considerare che il D. L. [redacted] è proprietario del fondo confinante e ha una servitù di passaggio sui terreni oggetto di causa, sicché sulla base dei capitoli di prova formulati da parte attrice – i quali si riferiscono genericamente a “*terreni e fabbricati, di cui alla premessa di citazione, di parte attrice, e cioè terreni e fabbricati posti nel comune di V. [redacted] (Rm) V. d. [redacted] M. [redacted]*” – non si può concludere con certezza a quali terreni effettivamente i testi si siano riferiti.



È il caso anche di aggiungere che G. S. riferisce di aver visto l'attore sui terreni anche quando era "piccolo" e aveva dieci anni, ossia sul finire degli anni '60 (essendo lo stesso nato nel). Orbene, in tale periodo, come comprovato documentalmente, i fondi facevano parte di un'unica comproprietà, poi oggetto del succitato atto di divisione del 1993.

L'attore non ha quindi fornito la prova del possesso ultraventennale, avendo i testi riferito circostanze generiche (non afferenti allo svolgimento di attività corrispondenti all'esercizio del diritto di proprietà), per di più non collocate nel tempo (collocazione necessaria ai fini del ventennio necessario per usucapire).

Peraltro, le dichiarazioni dei testi citati dall'attore sono contraddette da quelle rese dal teste A. T., citato da parte convenuta e indifferente, secondo cui il D. L. si sarebbe recato nei terreni oggetto di causa con il consenso del P. (con il quale aveva un rapporto di parentela, essendo il P. zio del D. L.) e avrebbe posizionato il cancello di accesso sempre con il consenso del P.

Ebbene, la presunzione di possesso utile *ad usucapionem* di cui all' articolo 1141 c.c. non opera quando la relazione con la cosa consegua a un atto o a un fatto del proprietario - possessore, "*poiché l'attività del soggetto che dispone della cosa (configurabile come semplice detenzione o precario) non corrisponde all'esercizio di un diritto reale, non essendo svolta in opposizione al proprietario. In tal caso la detenzione non qualificata di un bene immobile può mutare in possesso solamente all'esito di un atto d'interversione idoneo a escludere che il persistente godimento sia fondato sul consenso, sia pure implicito, del proprietario concedente*" (cfr. Cassazione civile , sez. II , 25/10/2019 , n. 27411).

La domanda attorea non può, alla luce di quanto sopra, trovare accoglimento.

3. Quanto alla domanda riconvenzionale di parte convenuta, si osserva che nella sua comparsa di costituzione e risposta – le cui conclusioni sono state richiamate in sede di precisazione delle conclusioni - distingue fra domanda di restituzione dei beni concessi in detenzione all'attore e domanda di rivendica degli stessi ex art. 948 c.c., quest'ultima svolta in via subordinata.

Secondo la difesa di parte convenuta, infatti, la detenzione dei beni sarebbe stata conseguita dal D. L. in forza di contratto di comodato d'uso gratuito ex art. 1810 c.c.. La circostanza non è provata (fatta eccezione per le dichiarazioni del T. che



comunque rimangono generiche e non collocabili nel tempo). Parte convenuta, nella specie, avrebbe dovuto provare la fonte del proprio diritto e la successiva estinzione del rapporto obbligatorio, e quindi il venir meno del titolo legittimante l'ulteriore godimento della cosa da parte del convenuto (cfr. Cassazione civile sez. III, 23/11/2021, n.36057).

Per inciso, in relazione alla domanda di usucapione attorea si rileva che il convenuto (proprietario) non ha l'onere di provare che la disponibilità del bene sia stata conseguita dall'attore mediante un titolo che gli conferisca un diritto di carattere personale, una volta esclusa – come nel caso *de quo* - la sussistenza dell'elemento materiale (*corpus*) del possesso e dello stesso *animus possidendi*.

Parimenti la domanda di rivendica – svolta in ogni caso in via subordinata - non merita accoglimento. È infatti assolutamente notorio che nell'azione di rivendicazione – diretta ad accertare il diritto di proprietà dell'attore sul bene e a ricondurre quest'ultimo nella disponibilità materiale dello stesso – la parte è tenuta, a norma dell'art. 2697 comma 1, c.c., a fornire la prova rigorosa del vantato dominio e, quindi, a giustificare la proprietà del bene risalendo, anche attraverso i propri danti causa, ad un acquisto a titolo originario, ovvero dimostrando il compimento dell'usucapione, anche in virtù di eventuale successione nel possesso (cfr. Cass. n. 11521.1999; v. ad es. Cass. n. 11605.1997, per la quale “*l'attore in rivendica è tenuto a dimostrare la proprietà del bene che assume a lui appartenente fornendo la prova (anche risalendo ai propri danti causa) dell'acquisto a titolo originario della res oggetto della controversia, non potendo all'uopo, ritenersi sufficiente la mera produzione di documentazione amministrativa (nella specie, nota di trascrizione nei registri immobiliari, nota dell'ufficio del registro, denuncia di successione al presunto dominus, dati ricavati dai registri catastali) ovvero la assenza di contestazioni sul tema da parte del convenuto, sul quale inoltre non può ritenersi gravante alcun onere di allegazione o dimostrazione della legittimità del possesso da lui esercitato*”) – prova che nel caso di specie non risulta essere stata fornita.

Le spese seguono la parziale soccombenza di F. [REDACTED] D. L. [REDACTED] nei confronti dei convenuti e vengono in parte poste a carico del soccombente con compensazione parziale e si liquidano come da dispositivo (paramtrate su una causa di complessità media, valori medi).

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:



Sentenza n. 1361/2023 pubbl. il 05/07/2023

RG n. 3776/2015

Repert. n. 2384/2023 del 05/07/2023

- 1) rigetta le domande svolte da parte attrice;
- 2) rigetta le domande riconvenzionali di parte convenuta;
- 3) condanna parte attrice F. [REDACTED] D. [REDACTED] a rimborsare in favore di parte convenuta tre quinti delle spese di giudizio che liquida (detti 3/5) in complessivi € 6.516,00 per compensi, oltre 15% spese generali, IVA, se dovuta, e CPA, da distrarsi a favore del procuratore dichiaratosi antistatario. Compensa fra le parti i residui due quinti (2/5).

Velletri, 30 giugno 2023

Il giudice

Dott.ssa Carlotta Bruno

