

Civile Ord. Sez. 2 Num. 27411 Anno 2019

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: DONGIACOMO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 25/10/2019

ORDINANZA

sul ricorso 22498-2015 proposto da:

BORRIELLO ANNA, rappresentata e difesa dall'Avvocato LEONARDO POLITO, presso il cui studio in Striano, via Cerza 16, elettivamente domicilia, per procura speciale in calce al ricorso;

- ricorrente -

Contro

GIUGLIANO MARIO PASQUALE, rappresentato e difeso dall'Avvocato LUIGI IOVINO ed elettivamente domiciliato a Roma, via Panama 52, presso lo studio dell'Avvocato BEATRICE DE SIERVO per procura speciale in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2435/2015 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 28/5/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 13/9/2019 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO;

FATTI DI CAUSA

Anna Borriello, con atto di citazione il 6/6/2007, dopo aver dedotto: - di aver convissuto con il coniuge Antonio Rendina

02
1992 / 119



nell'immobile di proprietà dello stesso, sito in Striano, via Cerza 16, fino al 1977, quando, cioè, il Rendina aveva definitivamente abbandonato la famiglia per andare a convivere con Fortuna Merolla; - che il coniuge, deceduto nel febbraio del 2007, aveva alienato l'immobile, con atto pubblico del 6/6/2006, a Mario Pasquale Giugliano; - di aver continuativamente posseduto il bene *animo domini* sin dal 1977, provvedendo ai lavori di manutenzione e di ristrutturazione, e di aver maturato, quindi, l'acquisto dello stesso per usucapione; ha convenuto in giudizio, innanzi al tribunale di Torre Annunziata, Mario Pasquale Giugliano per sentir accertare l'inefficacia del suo acquisto per avere la stessa acquistata, per usucapione, l'immobile che ne è stato l'oggetto.

Il convenuto si è costituito in giudizio e, dopo aver contestato che l'attrice potesse vantare un autonomo possesso dell'immobile, ha chiesto il rigetto dell'avversa domanda ed ha chiesto, in via riconvenzionale, di accertare che la Borriello non aveva alcun titolo per occupare l'immobile e di condannare la stessa al rilascio ed al risarcimento dei danni, da liquidarsi in separata sede.

Mario Pasquale Giugliano, nel frattempo, con atto di citazione notificato il 12/6/2007, dopo aver premesso che, in virtù di atto pubblico del 6/6/2006, era proprietario dell'immobile sito in Striano, via Cerza 16, per averlo acquistato da Antonio Rendina, e che la moglie di quest'ultimo, Anna Borriello, deteneva il bene senza alcun titolo, ha convenuto la medesima innanzi al tribunale di Torre Annunziata per sentirla condannare al rilascio del bene ed al risarcimento dei danni.

La Borriello si è costituita in giudizio ed ha proposto domanda riconvenzionale di usucapione, formulando le



medesime richieste fatte valere con l'atto di citazione notificato il 6/6/2007.

Il tribunale di Torre Annunziata, riuniti i due giudizi, con sentenza depositata il 26/4/2010, ha accolto la domanda di usucapione proposta da Anna Borriello ed ha, quindi, dichiarato l'inefficacia dell'atto con il quale, in data 6/6/2006, il coniuge della stessa, Antonio Rendina, aveva venduto l'immobile di sua proprietà, sito in Striano, via Cerza 16, a Mario Pasquale Giugliano, rigettando la domanda di rilascio avanzata da quest'ultimo.

Secondo il tribunale, dopo l'abbandono della casa coniugale da parte del Rendina, la moglie non poteva vantare sul bene alcun possesso. Tuttavia, dopo l'allontanamento del coniuge, la Borriello aveva acquistato il relativo possesso poiché il totale disinteresse del proprietario per circa venticinque anni era indicativo del venir meno dell'*animus possidendi*. E poiché il Giugliano non aveva dedotto né provato che il Rendina aveva consegnato l'immobile alla moglie a titolo oneroso o gratuito e senza l'*animus derelinquendi*, mentre la Borriello aveva dimostrato il possesso ininterrotto, il tribunale ha ritenuto che la domanda di usucapione dovesse essere accolta.

Il Giugliano ha proposto appello ed ha chiesto, in riforma della decisione, il rigetto della domanda di usucapione e l'accertamento della proprietà in suo favore sull'immobile, oltre alla condanna della Borriello al rilascio immediato del cespite ed al risarcimento dei danni, da liquidarsi in separata sede.

La Borriello si è costituita resistendo all'appello.

La corte d'appello, con la sentenza in epigrafe, ha accolto l'appello ed, in riforma della sentenza impugnata, ha rigettato la domanda di usucapione proposta dalla Borriello, accogliendo la domanda di rivendica proposta dal Giugliano e, per l'effetto,



condannando l'appellata al rilascio in suo favore dell'immobile in questione.

La corte, in particolare, dopo aver evidenziato che, secondo il tribunale, la Borriello, nel periodo antecedente all'allontanamento del coniuge, non poteva vantare il possesso della casa coniugale, laddove, al contrario, nel periodo successivo, l'appellata aveva acquistato il possesso in ragione del totale abbandono del bene da parte del Rendina per oltre venticinque anni e della conseguente presunzione di rinuncia al possesso, ha ritenuto che l'*iter* argomentativo del primo giudice non era immune della contraddizione denunciata dall'appellante: la stessa premessa dalla quale muove la sentenza impugnata, infatti, ha osservato la corte, porta a ritenere che, ai sensi dell'art. 1141, comma 2°, c.c., la Borriello avrebbe potuto acquistare il possesso soltanto dimostrando l'*interversio possessionis*. Nel caso di specie, ha rilevato la corte, il tribunale, con statuizione non censurata dall'appellata, ha accertato che l'iniziale relazione di fatto della Borriello con il bene integrava una detenzione qualificata, fondata sul rapporto di coniugio con il proprietario e possessore: la Borriello, quindi, ha proseguito la corte, *"avrebbe potuto acquistare il possesso soltanto fornendo la prova dell'interversione, vale a dire dimostrando che, successivamente all'allontanamento del coniuge, e per effetto di uno dei fatti previsti dall'art. 1141, comma 2 c.c., aveva iniziato ad avere il godimento del bene uti dominus"*. Sennonché, ha aggiunto la corte, *"l'allegazione della causa proveniente da un terzo o della contradictio con il possessore è del tutto mancata, così come è mancata la relativa prova"* posto che le deposizioni testimoniali, incentrate sull'epoca dell'allontanamento del Rendina, sull'affermazione della Borriello di essere proprietaria, sulla continuità del godimento



del bene e sull'esecuzione di lavori di manutenzione, *"non offrono alcun elemento per ritenere che l'appellata abbia manifestato nei confronti del coniuge la volontà di tenere la cosa come propria, escludendolo dal possesso"*. Dalla prova orale, in particolare, non emerge alcuna circostanza dalla quale inferire che la Borriello abbia manifestato al coniuge, in modo espresso o tacito, tale interversione: dalla missiva inviata il 23/12/2006 sia al Rendina che al Giugliano, anzi, ha osservato la corte, emerge che, a tale data, la Borriello non si contrapponeva ai medesimi in qualità di proprietaria, avanzando, piuttosto, la richiesta - *"del tutto incompatibile con l'asserita usucapione"* - di rimborso delle spese sostenute per lavori di ristrutturazione eseguiti nel 1990 per l'importo di oltre 41.000 euro. In definitiva, ha concluso la corte, in mancanza della priva dell'*interversio possessionis*, il prolungato esercizio del potere di fatto sulla cosa non è utile ai fini dell'usucapione.

Né rileva, ha proseguito la corte, il disinteresse mostrato dal Rendina nei confronti del bene per circa venticinque anni: *"la rinuncia al possesso non può essere presunta ma deve risultare da una univoca manifestazione di volontà abdicativa, sicché la semplice astensione dall'esercizio del possesso non è sufficiente a determinarne la perdita potendo il possesso essere conservato solo animo"* laddove, nella specie, l'unico fatto dimostrato in giudizio, e cioè l'abbandono del domicilio coniugale da parte del Rendina, non è sufficiente per inferire la sua volontà di dismettere il possesso, né per escludere che egli potesse in qualunque momento ripristinarne l'esercizio.

La corte, in definitiva, ha ritenuto che, in accoglimento dell'appello ed in riforma della sentenza impugnata, la domanda di usucapione proposta dalla Borriello dovesse essere rigettata.



Anna Borriello, con ricorso notificato il 22/9/2015, ha chiesto, per quattro motivi, la cassazione della sentenza, dichiaratamente notificata il 23/6/2015.

Ha resistito, con controricorso spedito per la notifica il 26/10/2015, Mario Pasquale Giugliano.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1. Con il primo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione dell'art. 102 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello non ha disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti dell'alienante Antonio Rendina, litisconsorte necessario.

1.2. La corte, infatti, ha osservato la ricorrente, non ha considerato che la sentenza è destinata a produrre effetti giuridici anche nei confronti del predetto.

2. Il motivo è infondato. La corte d'appello, infatti, lì dove ha implicitamente ritenuto l'esclusiva legittimazione passiva di chi (e cioè il convenuto) aveva acquistato l'immobile controverso in data antecedente la proposizione della domanda di (accertamento, in capo all'attrice, dell'acquisto della proprietà sullo stesso per) usucapione, negandola invece al venditore (o ai suoi eredi), si è attenuta al principio ripetutamente affermato in sede di legittimità secondo il quale l'azione con cui, a qualsiasi titolo, si rivendica una proprietà (nella specie a titolo di usucapione) va diretta unicamente nei confronti di chi possiede il bene o ne è proprietario all'atto della domanda e non anche dei precedenti danti causa che non hanno veste di litisconsorti necessari (Cass. n. 5335 del 2000; conf., Cass. n. 3086 del 2010; Cass. n. 17270 del 2015).

3.1. Con il secondo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione dell'art. 1158 c.c., in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la



corte d'appello, nel dichiarare la mancata prova dell'interversione del possesso ad opera dell'odierna ricorrente, ha omesso di valutare un fatto decisivo per il giudizio, e cioè che l'abbandono della propria famiglia da parte del Rendina ha trasformato, in ragione del compimento di atti incompatibili con la sua proprietà esclusiva, l'iniziale detenzione qualificata, esercitata dalla Borriello sulla casa familiare, in possesso utile ai fini dell'usucapione ad opera della stessa.

3.2. La Borriello, del resto, ha provveduto ad effettuare lavori di ristrutturazione e di riparazione, laddove, al contrario, il Rendina non si è mai occupato né preoccupato dei lavori di cui la casa necessitava ma, dal giorno in cui è andato via, non si è mai più tornato.

3.3. L'abbandono da parte del possessore di ogni cura per la conservazione della cosa può, quindi, far presumere che non sussista più l'*animus possidendi*, spettando, quindi, alla controparte l'onere, nella specie inadempito, di provare che il marito, allontanatosi dalla casa coniugale, ne avesse fatto consegna alla moglie a qualsiasi titolo oneroso o gratuito e senza l'*animus derelinquendi*.

4. Con il terzo motivo, la ricorrente, lamentando ancora l'omesso esame di un fatto decisivo, in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello non ha considerato che, a seguito della cessazione del consorzio familiare, la Borriello doveva essere qualificata, alla luce delle risultanze probatorie, come possessore *animo domini*, visto il lasso di tempo intercorso tra l'abbandono da parte del Rendina e l'atto di disposizione.

5. Il secondo ed il terzo motivo, da trattare congiuntamente, sono infondati. La ricorrente, in effetti, mostra di non aver ben compreso la *ratio* sottostante alla decisione impugnata: la quale, infatti, non ha affatto negato



che la detenzione qualificata dell'immobile da parte della Borriello, fondata sul rapporto di coniugio, potesse, a seguito dell'abbandono del coniuge proprietario esclusivo dello stesso, trasformarsi in possesso utile ai fini della usucapione. La corte, piuttosto, ha richiesto che, a tal fine, la Borriello fornisse *"la prova dell'interversione, ... dimostrando che, successivamente all'allontanamento del coniuge, e per effetto di uno dei fatti previsti dall'art. 1141, comma 2 c.c., aveva iniziato ad avere il godimento del bene uti dominus"*, ritenendo, tuttavia, che, nella specie, era mancata tanto *"l'allegazione della causa proveniente da un terzo o della contradictio con il possessore"*, quanto *"la relativa prova"* posto che le deposizioni testimoniali, incentrate sull'epoca dell'allontanamento del Rendina, sull'affermazione della Borriello di essere proprietaria, sulla continuità del godimento del bene e sull'esecuzione di lavori di manutenzione, *"non offrono alcun elemento per ritenere che l'appellata abbia manifestato nei confronti del coniuge la volontà di tenere la cosa come propria, escludendolo dal possesso"*. La corte d'appello, del resto, così opinando, ha fatto corretta applicazione dei principi ripetutamente affermati in sede di legittimità, vale a dire che la presunzione del possesso in colui che esercita un potere di fatto non opera, a norma dell'art. 1141 c.c., quando la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario di apprensione ma derivi, come nella specie, da un iniziale atto o fatto del proprietario-possessore, perché, in tal caso, 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 ad escludere che il persistente godimento sia fondato sul



consenso, sia pure implicito, del proprietario concedente (Cass. n. 5551 del 2005; conf., Cass. n. 14593 del 2011; Cass. n. 21690 del 2014). Il solo fatto della convivenza, in effetti, non pone di per sé in essere, nelle persone che convivono con chi possiede il bene, un potere sulla cosa che possa essere configurato come possesso sulla medesima (Cass. n. 1745 del 2002; Cass. n. 21023 del 2016 in motiv.) ovvero come una sorta di compossesso (Cass. n. 8047 del 2001). L'interversione nel possesso, peraltro, non può aver luogo mediante un semplice atto di volizione interna ma deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore dalla quale sia consentito desumere che il detentore abbia cessato di esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui e abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio, con correlata sostituzione al precedente "*animus detinendi*" dell'"*animus rem sibi habendi*": tale manifestazione (che può avvenire anche attraverso il compimento di sole attività materiali, ove manifestino in modo inequivocabile e riconoscibile dall'avente diritto l'intenzione del detentore di esercitare il potere sulla cosa esclusivamente *nomine proprio*, vantando per sé il diritto corrispondente al possesso in contrapposizione con quello del titolare della cosa: Cass. n. 27584 del 2013; Cass. n. 5419 del 2011; Cass. n. 1296 del 2010) dev'essere rivolta specificamente contro il possessore, in maniera che questi sia posto in grado di rendersi conto dell'avvenuto mutamento e, quindi, tradursi in atti ai quali possa riconoscersi il carattere di una concreta opposizione all'esercizio del possesso da parte sua (Cass. n. 26327 del 2016, in motiv.; Cass. n. 27584 del 2013, in motiv.; Cass. n. 6237 del 2010; Cass. n. 2392 del 2009). Di tali atti, tuttavia, la corte d'appello non ha rinvenuto, nella specie, la dimostrazione. Ed è noto, invece, che la valutazione degli elementi istruttori costituisce un'attività riservata in via



esclusiva all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, le cui conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione (Cass. n. 11176 del 2017, in motiv.): la valutazione dei documenti e delle risultanze testimoniali involgono, invero, apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata (Cass. n. 17097 del 2010; Cass. n. 19011 del 2017). Nel quadro del principio, espresso nell'art. 116 c.p.c., di libera valutazione delle prove (salvo che non abbiano natura di prova legale), del resto, il giudice civile ben può apprezzare discrezionalmente gli elementi probatori acquisiti e ritenerli sufficienti per la decisione, attribuendo ad essi valore preminente e così escludendo implicitamente altri mezzi istruttori richiesti dalle parti: il relativo apprezzamento è insindacabile in sede di legittimità, purché risulti logico e coerente il valore preminente attribuito, sia pure per implicito, agli elementi utilizzati. (Cass. n. 11176 del 2017). In effetti, non è compito di questa Corte quello di condividere o non condividere la ricostruzione dei fatti contenuta nella decisione impugnata, né quello di procedere ad una rilettura degli elementi di fatto posti a fondamento della decisione, al fine di sovrapporre la propria valutazione delle prove a quella compiuta dai giudici di merito (Cass. n. 3267 del 2008).

6. Con il quarto motivo, la ricorrente, lamentando l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un



punto decisivo della controversia, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello non ha considerato che l'appellata, nel costituirsi in giudizio, aveva riproposto tutte le domande del primo grado, e cioè, in via subordinata, la domanda di dichiarazione di compossesso del bene, sulla quale la corte d'appello non si è pronunciata.

7. Il motivo è infondato. Escluso ogni rilievo alla insufficiente o contraddittoria motivazione, rileva la Corte che la differenza fra l'omessa pronuncia di cui all'art. 112 c.p.c. e l'omessa motivazione su un punto decisivo della controversia di cui all'art. 360 n. 5 c.p.c., applicabile *ratione temporis*, si coglie nel senso che, mentre nella prima l'omesso esame concerne direttamente una domanda od un'eccezione introdotta in causa, nella seconda ipotesi l'attività di esame del giudice, che si assume omessa, non concerne direttamente la domanda o l'eccezione, ma una circostanza di fatto che, ove valutata, avrebbe comportato una diversa decisione su uno dei fatti costitutivi della domanda o su un'eccezione e, quindi, su uno dei fatti principali della controversia. Ne consegue che ove il vizio di omessa pronuncia sia dedotto, come è accaduto nella specie, come vizio di motivazione, il motivo dev'essere dichiarato inammissibile (cfr. Cass. n. 29093 del 2018, in motiv.).

8. Il ricorso dev'essere, quindi, rigettato.

9. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

10. La Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per l'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012.

P.Q.M.

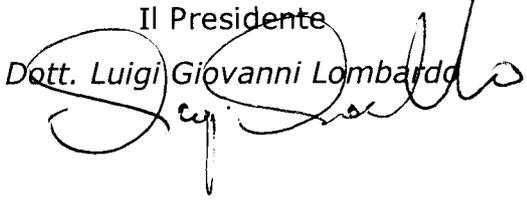
la Corte così provvede: rigetta il ricorso; condanna la



ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese di lite, che liquida in €. 3.200,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15%; dà atto della sussistenza dei presupposti per l'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228/2012.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 13 settembre 2019.

Il Presidente
Dott. Luigi Giovanni Lombardo



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Simona Cicardello

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 25 OTT. 2019.....