

Civile Ord. Sez. 2 Num. 18544 Anno 2022

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: ROLFI FEDERICO VINCENZO AMEDEO

Data pubblicazione: 08/06/2022



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto: Rivendicazione -
Usucapione

ROSA MARIA DI VIRGILIO	- Presidente	
ALDO CARRATO	- Consigliere	
GIUSEPPE GRASSO	- Consigliere	R.G.N. 21172/2017
ROSSANA GIANNACCARI	- Consigliere	Ud. 12/05/2022 CC
FEDERICO ROLFI	- Consigliere Rel.	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 21172/2017 R.G. proposto da:

MARIA FEONI, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA OSLAVIA, 14, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO NARDOCCI, che lo rappresenta e difende

– *ricorrente* –

contro

GABRIELLA DI PALMA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA MONTE ZEBIO 9, presso lo studio dell'avvocato GIORGIO DE ARCANGELIS, che lo rappresenta e difende

– *controricorrente* –

nonché contro

LUIGI CALABRESE

– *intimato* –





avverso la sentenza n. 680/2017 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 02/02/2017

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del giorno 12 maggio 2022 dal Consigliere Dott. Federico Rolfi;

RITENUTO IN FATTO

1. GABRIELLA DI PALMA agì innanzi al Tribunale di Roma nei confronti di LUIGI CALABRESE e MARIA FEONI, chiedendo che i medesimi venissero condannati al rilascio di due appartamenti in Roma, ciascuno occupato da uno dei convenuti.

Il Tribunale di Roma accolse la domanda attorea, mentre respinse la domanda riconvenzionale di MARIA FEONI, volta a conseguire l'accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione dell'immobile, dichiarando invece inammissibile la similare domanda proposta da LUIGI CALABRESE.

2. Proposto appello da MARIA FEONI, con appello incidentale di LUIGI CALABRESE, la Corte d'Appello di Roma respinse entrambi i gravami.

Quanto alla posizione di MARIA FEONI, la Corte d'Appello osservò che:

- dovevano condividersi le conclusioni del giudice di prime cure circa il fatto che l'appellante non avesse dato prova di un possesso pacifico, pubblico ed ininterrotto a fronte di una inerzia del proprietario, risultando anche che quest'ultimo (Antonio Di Palma) aveva, mediante atto di divisione del 1988, assegnato i due immobili in questione alla figlia GABRIELLA DI PALMA in nuda proprietà, conservando per sé l'usufrutto;
- la presenza dei due appellanti andava ricondotta a rapporti familiari (essendo LUIGI CALABRESI convivente di Antonella Di





Palma, sorellastra di GABRIELLA DI PALMA, e MARIA FEONI coniuge dell'altro figlio di Antonio Di Palma -nonché fratellastro di GABRIELLA DI PALMA- Giuseppe Di Palma), risultando in ogni caso che con l'assegnazione degli immobili a GABRIELLA DI PALMA Antonio Di Palma aveva inteso disconoscere il possesso del figlio Giuseppe;

- la stessa circostanza di un versamento di £ 16.000.000 da parte di Giuseppe Di Palma a favore di GABRIELLA DI PALMA - originariamente ricondotto ad una compravendita conclusa verbalmente- valeva a palesare il riconoscimento dell'altrui proprietà ad opera del medesimo Giuseppe Di Palma;
- la domanda di riconoscimento dell'indennità per migliorie ed addizioni doveva ritenersi non adeguatamente supportata dalle risultanze istruttorie e comunque doveva essere disattesa in virtù della veste di mero detentore -e non possessore- di MARIA FEONI;
- l'ulteriore domanda subordinata di riconoscimento dell'indebito arricchimento risultava infondata avendo comunque MARIA FEONI lungamente goduto dell'immobile senza corrispondere indennità di occupazione.

Con riferimento a LUIGI CALABRESE, invece, la Corte capitolina confermò la statuizione di inammissibilità della domanda riconvenzionale adottata dal Tribunale di Roma, atteso che il giudizio era stato introdotto con il rito locatizio e lo stesso appellante aveva ommesso di formulare istanza di differimento ex art. 418 c.p.c., irrilevante essendo la circostanza della successiva conversione del rito in cognizione ordinaria.

3. Ha proposto ricorso MARIA FEONI.





Resiste con controricorso GABRIELLA DI PALMA, che ha successivamente depositato memoria.

È rimasto intimato LUIGI CALABRESE.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Il ricorso si articola in tre motivi

1.1. Con il primo motivo si deduce, in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1141 e 2697 c.c.

Il ricorso censura la decisione della Corte capitolina, per aver disapplicato la presunzione di cui all'art. 1141 c.c., evidenziando che la tesi originaria di GABRIELLA DI PALMA -e cioè che gli immobili fossero concessi in comodato gratuito- era stata disattesa dal giudice di prime cure con la conseguenza che, vertendosi in tema di occupazione senza titolo, sarebbe stato onere di GABRIELLA DI PALMA provare che l'occupazione dell'immobile costituiva una mera detenzione.

Sarebbe quindi da ravvisare nella decisione impugnata una violazione della regola di distribuzione degli oneri probatori di cui all'art. 2697 c.c.

Il ricorso, ulteriormente, contesta il rilievo conferito dalla Corte capitolina allo scioglimento di divisione del 1988 sia perché questo non era noto alla ricorrente, sia perché il medesimo non potrebbe considerarsi incompatibile con una situazione possessoria.

Il ricorso, infine, censura le considerazioni svolte dalla Corte in relazione alla riconducibilità della disponibilità del bene ad una situazione di mera tolleranza, evidenziando che tale profilo non era stato dedotto da GABRIELLA DI PALMA.

1.2. Con il secondo motivo si deduce:

- a) in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di fatti decisivi";





- b) in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1158 e 1165 c.c.

La Corte capitolina, invero, avrebbe:

- a) omesso di valutare la circostanza del versamento -da parte di Giuseppe Di Palma a GABRIELLA DI PALMA- della somma di £ 16.000.000, finalizzato all'acquisto dell'immobile, da ciò dovendosi desumere che l'occupazione dell'immobile veniva ad integrare *l'animus rem sibi habendi*;
- b) conseguentemente, sulla scorta della incompleta ricostruzione dei fatti, violato gli artt. 1158 e 1165 c.c., attribuendo valore interruttivo dell'usucapione all'atto di divisione del 1988, laddove detto atto doveva ritenersi non incompatibile con un possesso *ad usucapionem*.

1.3. Con il terzo motivo si deduce:

- a) in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di fatti decisivi;
- b) in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1150, 2041 e 2042 c.c.

Ciò in quanto la Corte territoriale avrebbe:

- a) omesso di valutare la documentazione e le prove testimoniali che comprovavano gli interventi posti in essere nel corso degli anni sull'immobile in questione da Giuseppe Di Palma e MARIA FEONI ed il conseguente incremento di valore dell'immobile medesimo;
- b) omesso di considerare che il già citato versamento della somma di £ 16.000.000 da parte di Giuseppe Di Palma a GABRIELLA DI PALMA valeva ad escludere il carattere gratuito dell'occupazione;





c) escluso l'applicazione dell'art. 2041 c.c. esclusivamente sulla base della qualificazione come detenzione della disponibilità dell'immobile in capo alla ricorrente, omettendo di verificare appieno la sussistenza del presupposto di sussidiarietà contemplato dall'art. 2042 c.c. ai fini dell'esercizio dell'azione per indebito arricchimento e quindi omettendo di individuare il titolo alternativo che avrebbe potuto essere azionato da MARIA FEONI.

2. I primi due motivi di ricorso debbono essere esaminati congiuntamente e sono da ritenersi fondati.

Dalla lettura della motivazione emerge che la Corte capitolina, da un lato, ha ritenuto che la disponibilità dell'immobile in capo a MARIA FEONI (inizialmente con il coniuge Giuseppe Di Palma) costituisse mera detenzione derivante dal rapporto parentale che legava le parti e, dall'altro lato, che comunque l'originario proprietario Antonio Di Palma avesse esercitato il proprio diritto dominicale, interrompendo l'usucapione, in virtù dell'atto di attribuzione della nuda proprietà dell'immobile alla figlia GABRIELLA DI PALMA.

Ci si trova, quindi, di fronte a due *rationes decidendi* che peraltro sono state entrambe regolarmente impugnate con argomentazioni che evidenziano la fondatezza del ricorso.

Quanto all'argomentazione della Corte capitolina imperniata sull'atto di scioglimento della comunione ed attribuzione della nuda proprietà dell'immobile a GABRIELLA DI PALMA, osserva questa Corte, sulla base dei propri precedenti, che tale atto non poteva ritenersi idoneo ad interrompere o escludere una eventuale situazione di possesso altrui, in virtù della sua inabilità ad incidere sulla situazione di fatto in cui si sostanzia, appunto, il possesso.





Sul punto possono richiamarsi le decisioni di questa Corte, le quali hanno:

- escluso che lo stesso atto introduttivo del giudizio di divisione ereditaria possa interrompere il decorso del tempo utile all'usucapione da parte del convenuto, tale atto non essendo rivolto alla contestazione diretta ed immediata del possesso *ad usucapionem* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6785 del 21/03/2014 - Rv. 630156 - 01), a meno che il possessore, aderendo alla domanda di divisione, riconosca l'altrui proprietà del bene (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 19706 del 18/09/2014 - Rv. 632364 - 01);
- escluso l'idoneità ad interrompere il decorso del termine utile per l'usucapione di quegli atti dispositivi del proprietario che non siano diretti al recupero del possesso, tanto nel caso in cui siano del tutto ignorati dal possessore, quanto nel caso in cui gli siano a qualsiasi titoli notificati o comunicati (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14733 del 14/11/2000 - Rv. 541664 - 01; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9845 del 19/06/2003 - Rv. 564425 - 01).

Alla luce di detti principi, quindi, non corretta appare la decisione della Corte capitolina di ritenere l'atto di scioglimento della comunione intervenuto nel 1988 tra i vari comproprietari del complesso di beni come atto *ex se* idoneo a contestare, negare o interrompere una eventuale situazione possessoria, non risultando in alcun modo che con tale atto gli originari proprietari avessero inteso recuperare la materiale disponibilità del bene e quindi riacquistare o confermare il possesso derivante dalla propria veste di titolari del diritto di proprietà.

Quanto alle valutazioni svolte dalla Corte territoriale in ordine alla riconducibilità della situazione di occupazione dell'immobile ai rapporti di parentela che legavano le parti, si deve osservare che, se è vero che





la deduzione del proprietario che il bene sia stato goduto dal preteso possessore per mera tolleranza costituisce un'eccezione in senso lato, (Cass. Sez. 2 - , Ordinanza n. 31638 del 06/12/2018 - Rv. 651602 - 01), è però vero il principio che in materia di acquisto per usucapione di diritti reali immobiliari, poiché l'uso prolungato nel tempo di un bene non è normalmente compatibile con la mera tolleranza, essendo quest'ultima configurabile, di regola, nei casi di transitorietà ed occasionalità, in presenza di un esercizio sistematico e reiterato di un potere di fatto sulla cosa spetta a chi lo abbia subito l'onere di dimostrare che lo stesso è stato dovuto a mera tolleranza (Cass. Sez. 2 - Sentenza n. 9275 del 16/04/2018 - Rv. 648085 - 01; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3404 del 11/02/2009 - Rv. 606589 - 01).

Tale principio è stato invece obliterato dalla Corte capitolina, la quale, parimenti, ha ritenuto che il versamento di £ 16.000.000 effettuato dal coniuge di MARIA FEONI allo scopo di concludere una compravendita dichiaratamente verbale (e quindi priva del requisito essenziale della forma scritta, come risulta essere stato accertato dal giudice di prime cure) costituisse atto di riconoscimento dell'altrui proprietà, tale da risultare incompatibile con una situazione possessoria. In tal modo, tuttavia, la Corte territoriale ha ommesso di considerare l'orientamento di questa Corte, a mente del quale ai fini dell'usucapione, il possesso del bene può essere acquisito anche a seguito di atto traslativo della proprietà che sia nullo, in quanto, anche dopo l'invalido trasferimento della proprietà, l'*accipiens* può possedere il bene *animo domini*, ed anzi, proprio la circostanza che la *traditio* sia stata eseguita in virtù di un contratto che, pur invalido, era comunque volto a trasferire la proprietà del bene, costituisce elemento idoneo a far ritenere che il rapporto di fatto instauratosi tra l'*accipiens* e la *res tradita* fosse sorretto dall'*animus rem sibi habendi* (Cass. Sez. 2,





Sentenza n. 14115 del 04/06/2013 - Rv. 626606 - 01; Cass. Sez. 3 - Ordinanza n. 26521 del 20/11/2020 - Rv. 659860 - 01; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14395 del 29/07/2004 - Rv. 575071 - 01; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 815 del 29/01/1999 - Rv. 522766 - 01).

Gli elementi adottati nella decisione della Corte capitolina per escludere una situazione possessoria in capo a MARIA FEONI, quindi, risultano inadeguati, tenuto anche conto della compresenza di una serie di circostanze -quali la permanenza diuturna della ricorrente nell'immobile, il fondarsi di detta permanenza su un atto di acquisto, per quanto nullo, idoneo a fondare *l'animus rem sibi habendi*, la inidoneità dello scioglimento della comunione ad incidere sulla situazione possessoria della ricorrente- che, ben lungi dal risultare idonei ad escludere il possesso, ben potrebbero deporre nel senso opposto, alla luce dei principi poc'anzi richiamati.

Deve parimenti ritenersi integrata anche la dedotta violazione degli art. 1141 e 2697 c.c., atteso che qualora si proponga una domanda avente come fatto costitutivo la detenzione della cosa da parte del convenuto, incombe sull'attore l'onere di provare la natura del potere fattuale esercitato dalla controparte, operando, in difetto, la presunzione di possesso sancita dall'art. 1141 c.c. (Cass. Sez. 3 - Sentenza n. 14640 del 13/06/2017 - Rv. 644649 - 01; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 26984 del 02/12/2013 - Rv. 629487 - 01), laddove nella decisione in esame si è integrato un rovesciamento degli oneri probatori, gravando l'odierna ricorrente dell'onere di dar prova del fatto che la propria -incontestata- condizione di occupante materiale del bene costituiva possesso e non detenzione.

Si è così venuta ad integrare la violazione del precetto di cui all'art. 2697 c.c. -lamentata appunto nel ricorso- in quanto detta violazione si configura nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova





ad una parte diversa da quella che ne era onerata (Cass. Sez. L - Sentenza n. 17313 del 19/08/2020 - Rv. 658541 - 01; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 19064 del 05/09/2006 - Rv. 592634 - 01).

3. Dall'accoglimento dei primi due motivi deriva l'assorbimento del terzo.

4. La decisione impugnata, pertanto, deve essere cassata con rinvio alla Corte d'Appello di Roma in diversa composizione, cui è rimessa altresì la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

P. Q. M.

La Corte accoglie il primo e secondo motivo di ricorso; dichiara assorbito il terzo, cassa l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'Appello di Roma in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio in data 12 maggio 2022.

Il Presidente

ROSA MARIA DI VIRGILIO

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

