

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'animum; né, nella specie, quest'ultimo elemento potrebbe essere desunto in via presuntiva dal primo, ove pure fosse stato dimostrato lo svolgimento di attività corrispondenti all'esercizio del diritto di proprietà, in quanto è stato provato che la disponibilità del bene era stata conseguita dall'attore mediante un titolo che gli conferiva un diritto di carattere soltanto personale, ovvero in forza di una convenzione ad effetti obbligatori, sicché è stata vinta la presunzione di possesso di cui al primo comma dell'art. 1141 c.c.

**Civile Ord. Sez. 2 Num. 29819 Anno 2018
Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI
Relatore: SCARPA ANTONIO
Data pubblicazione: 19/11/2018**

ORDINANZA

sul ricorso 457-2015 proposto da:

B. A., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA TRAVERSARI 55, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE MARZANO, rappresentato e difeso dall'avvocato BERARDINO CIUCCI;

- ricorrente -

contro

G. A., elettivamente domiciliata in ROMA, V.LE G. MAZZINI 119, presso lo studio dell'avvocato MARIA GRAZIA BATTAGLIA, che la rappresenta e difende;

- controricorrente -

nonchè contro

B. A.;

- intimato -

**avverso la sentenza n. 5968/2013 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 07/11/2013;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'11/07/2018 dal Consigliere Dott.
ANTONIO SCARPA.**

Svolgimento del processo

A. B. ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza della Corte di Appello di Roma n. 5968/2013 depositata il 7 novembre 2013, la quale respinse l'impugnazione proposta contro la pronuncia resa in primo grado dal Tribunale di Tivoli del 5 novembre 2011, e quindi rigettò la domanda di usucapione avanzata dal medesimo A. B.

Resiste con controricorso A. G.; resta intimato, senza svolgere attività difensive, A. B.

Ricorrente e controricorrente hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 380 bis.1 c.p.c.

La sentenza impugnata, sulla base della domanda proposta da A. B. con citazione del 5 marzo 2003 e dell'istruttoria espletata, espone che l'attore ricevette in consegna nel 1968 un terreno in località Colle Perino di Subiaco (all'epoca distinto nel N.C.T. al foglio 13, part. 250) di proprietà di E. S., al fine di coltivarlo. Il S. vendette poi il terreno con sovrastante immobile rurale a A. D. S. e M. L. R. i quali, nel 1977, dopo aver ottenuto licenza edilizia sulla base di progetto di A. B. (figlio dell'attore ed attuale ricorrente), intrapresero la realizzazione di tre fabbricati. A. B. svolse in tale costruzione attività da muratore, avvalendosi della collaborazione di numerosi operai. Successivamente, con atto notarile del 31 ottobre 1978, i coniugi A. B. e A. G. acquistarono da A. D. S. e M. L. R. le porzioni immobiliari costituite da due dei tre fabbricati, con corte annessa. Nel 1996 A. B. e A. G. intrapresero un giudizio di separazione innanzi al Tribunale di Roma.

La Corte di Appello di Roma ha rigettato la pretesa di A. B. di aver usucapito i due edifici di A. B. e A. G., per mancanza dell'elemento soggettivo del possesso ad usucapionem. Ciò sulla base delle deposizioni testimoniali degli operai che avevano partecipato alla

costruzione, i quali avevano descritto A. B. come "mastro muratore", così delineando un rapporto di detenzione non qualificata del fondo da parte dello stesso. Ad ulteriore conferma del difetto dell'elemento soggettivo del possesso, i giudici di secondo grado hanno indicato la corrispondenza intercorsa tra gli avvocati delle parti in causa ai fini di un bonario componimento (in particolare, le lettere dell'avvocato

C. del 4 settembre 1997 e del 16 ottobre 1997), dalle quali risultava che A. B. chiedesse agli ex coniugi il pagamento di 600 milioni di lire a titolo di compenso per i lavori edili realizzati, ovvero proponesse agli stessi di donare la nuda proprietà dei fabbricati alle loro figlie, così riconoscendo senza riserve il diritto di proprietà di A. B. e A. G.. Tali circostanze erano state pure confermate dalla deposizione testimoniale del legale degli ex coniugi, avvocato N.

Motivazione

1. Il primo motivo di ricorso lamenta la violazione ed errata applicazione degli artt. 1140, 1141 e 1158 c.c., per avere la Corte del merito ritenuto assente l'animus possidendi ai fini dell'acquisto per usucapione sulla base di elementi di fatto (le testimonianze degli operai e la missiva riprodotta in giudizio), dai quali emergerebbe unicamente la consapevolezza del ricorrente di non essere proprietario. Tali elementi sarebbero irrilevanti, giacché l'animus possidendi non consiste nella convinzione di essere proprietario, ma nell'intenzione di comportarsi come tale, esercitandone le facoltà (nella specie, costruzione dei fabbricati, pagamento dei materiali e del loro trasporto, remunerazione degli operai).

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2697, 2729, 2730, 2731 c.c., per avere la Corte di Appello posto a base della pronuncia di rigetto le missive dell'avvocato C., in aggiunta alla deposizione dell'avvocato N., ed essendo le stesse inidonee a costituire anche solo elementi indiziari.

I motivi di ricorso si rivelano inammissibili in quanto non superano lo scrutinio ex art. 360-bis, n. 1, c.p.c. (cfr.

Cass. Sez. U , 21/03/2017, n. 7155). La Corte d'Appello di Roma ha deciso le questioni di diritto in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte e l'esame del ricorso non offre elementi per mutare tali orientamenti.

1.1. Il primo motivo di ricorso è volto, in sostanza, a criticare l'apprezzamento del difetto dell'elemento soggettivo dell'usucapione operato dai giudici del merito.

La Corte d'Appello di Roma ha accertato nel merito che la relazione di A. B. con il fondo sito in località Colle Perino di Subiaco iniziò nel 1968 come detenzione. Quando, in particolare, nel 1977 fu iniziata la costruzione dei fabbricati, A. B. mantenne la detenzione dell'area del cantiere in quanto incaricato egli stesso di lavori di muratura.

La Corte d'Appello di Roma si è quindi uniformata all'orientamento giurisprudenziale, che va qui confermato, secondo cui **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; né, nella specie, quest'ultimo elemento potrebbe essere desunto in via presuntiva dal primo, ove pure fosse stato dimostrato lo svolgimento di attività corrispondenti all'esercizio del diritto di proprietà, in quanto è stato provato che la disponibilità del bene era stata conseguita dall'attore mediante un titolo che gli conferiva un diritto di carattere soltanto personale, ovvero in forza di una convenzione ad effetti obbligatori, sicché è stata vinta la presunzione di**

di
possesso di cui al primo comma dell'art. 1141 c.c. (Cass. Sez. 2, 27/09/2017, n. 22667; Cass. Sez. 2, 11/06/2010, n. 14092; Cass. Sez. 2, 06/08/2004, n. 15145).

L'accertamento della sussistenza in concreto dei requisiti della usucapione è, d'altro canto, devoluto al giudice del merito ed è incensurabile in sede di legittimità se non nei limiti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

Nella vicenda in esame, coerentemente la Corte d'Appello di Roma **ha escluso l'animus possidendi da parte del ricorrente, avendo lo stesso sollecitato i titolari formali al pagamento del proprio compenso per l'opera prestata nella costruzione dei fabbricati, nonché proposto loro una donazione degli immobili a terzi, così manifestando non solo di essere a conoscenza dell'appartenenza dei beni a A. B. e A. G., ma anche di riconoscere l'altrui proprietà** (arg. da Cass. Sez. 2, 29/11/2006, n. 25250; Cass. Sez. 6 - 2, 18/09/2014, n. 19706).

11.1. E' inammissibile anche il secondo motivo di ricorso. Il Collegio intende ribadire il principio, ricorrente nell'interpretazione di questa Corte, secondo cui, **in tema di prova, le ammissioni contenute in una lettera vergata da un legale (nella specie, contenenti il riconoscimento dell'altrui proprietà da parte del proprio assistito), pur non avendo valore pari alla confessione della parte da lui rappresentata, possono essere considerate indizi e - sotto tale aspetto - sono valutabili dal giudice per la formazione del suo convincimento** (cfr. Cass. Sez. 2, 30/09/2005, n. 19191; Cass. Sez. 2, 16/12/1986, n. 75519).

II. Conseguono l'inammissibilità del ricorso e la regolazione secondo soccombenza delle spese del giudizio di cassazione in favore della controricorrente A. G., mentre non occorre provvedere al riguardo per l'altro intimato A.B., che non ha svolto attività difensive.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione dichiarata inammissibile.

PQM

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute

dalla controricorrente, che liquida in complessivi € 10.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, l'11 luglio 2018.