

Cassazione, sez. II civile, n. 12968/2006: possesso, detenzione e usucapione di fondi di proprietà comunale.

Autore: sentenza

In: Diritto civile e commerciale

R.G.N 7525/03

Sent. 12968/2006

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. *****

- Presidente -

Dott. *****

- Rel. Consigliere -

Dott. *****

- Consigliere -

Dott. *****

- Consigliere -

Dott. *****

- Consigliere -

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Sul ricorso proposto da:

PANICO *****, PANIXCO CAROLINA, PANICO DOMENICO, PANICO LUISA, PANICO ORLANDO, PANICO VINCENZO, selettivamente domiciliati in ROMA VIALE ANGELICO 193, presso lo studio dell'avvocato *****, difesi dagli avvocati *****, giusta delega in atti;

-
ricorrenti -

contro

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA, in persona del legale rappresentante e Commissario Straordinario pro tempore, selettivamente domiciliato in ROMA VIA CLIVO RUTARIO 48, difeso dall'avvocato *****, giusta delega in atti;

avverso la sentenza n. 262/02 della Corte d'Appello di NAPOLI, depositata il 28/01/02;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26/04/06 dal Consigliere Dott.
*****;

Udito l'Avvocato MARIEO *****, difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

Udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore ***** che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Tribunale di Napoli, con sentenza del 28.10.1999 rigettò la domanda proposta da *****, *****, Carolina, *****, Orlando e ***** contro il Comune di Giugliano in Campania, volta ad ottenere il riconoscimento dell'avvenuta usucapione da parte loro di un fondo di proprietà dell'Ente convenuto.

Avverso la sentenza *****, Carolina, *****, *****, Orlando e ***** proposero appello che è stato rigettato dalla Corte di Appello di Napoli con sentenza del 28 gennaio 2002.

La Corte, premessi (per quale che ancora interessa) i principi in materia di usucapione di beni facenti parte del patrimonio disponibile dell'Ente territoriale e sulla interversione del possesso da parte del detentore, ha osservato che *****, dante causa degli attori, versava al proprietario del fondo un canone di affitto. La Corte, in definitiva, dall'esame degli elementi acquisiti in causa, ha tratto il dubbio sulla sussistenza del possesso autonomo del fondo da parte del Panico e dei suoi aventi causa, elemento fondamentale per il maturarsi dell'usucapione. L'incertezza deriva(va) soprattutto dalla non investigata

situazione del fondo all'atto della vendita al Comune e dell'insicuro riferimento dei testi escussi al fondo stesso piuttosto che ad altri vicini.

Avverso tale sentenza *****, Carolina, *****, *****, Orlando e ***** hanno proposto ricorso per cassazione con unico motivo articolato in più censure. Il Comune di Giugliano in Campania resiste con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I ricorrenti, nell'unico motivo, premessa la nozione del possesso utile per l'usucapione, sostengono che la sentenza impugnata è pervenuta a conclusioni non sorrette da adeguata motivazione ed in base ad argomentazioni contraddittorie essendo stata erroneamente ricostruita la situazione possessoria. I documenti esibiti nel giudizio di primo grado dal Comune non erano stati congruamente intesi e la delibera di utilizzazione del fondo, mai entrato nel possesso del Comune, non costituiva fatto impeditivo dell'acquisto per usucapione o interruttivo del possesso. Le dichiarazioni del Panico Orlando erano state valutate contraddittoriamente, peraltro attribuendo a costui conoscenze giuridiche e padronanza di linguaggio tecnico che egli non poteva avere. La motivazione relativa alle conclusioni tratte dall'apprezzamento delle prove testimoniali era perplessa, lacunosa e contraddittoria. Erroneamente, se di detenzione si trattava, non era stata ravvisata l'interversione del possesso nell'attività costruttiva posta in essere sul fondo ed, in ogni caso, la prova della detenzione spettava al Comune che l'aveva allegata, avendo i Panico, per parte loro, provato l'esercizio del potere di fatto sulla cosa corrispondente all'esercizio del diritto reale. La prova della detenzione, riferita a contratti validamente instaurati, non era mai stata fornita dal Comune. Il giudice di appello, al fine di accertare la sussistenza del possesso utile all'usucapione, avrebbe dovuto valutare tutte le dichiarazioni testimoniali e, quindi, le loro concordanze e discordanze, e non fermarsi all'esame solo di alcune di esse, peraltro neppure esaminate compiutamente.

Il ricorso è fondato nei limiti e per le ragioni che si diranno.

1.

La sentenza ha affermato che le deposizioni testimoniali “convincono per il materiale godimento... fino alla modificazione della destinazione del fondo con costruzione... ecc...” indi ha valutato le dichiarazioni del teste ***** (il ***** pagava un canone) e quelle del teste Antignano (dell’immobile erano proprietari in parte il Comune ed in parte altri). La Corte, poi, dopo aver affermato che spettava al Comune dare la prova del rapporto obbligatorio sotteso al (alla prova del) possesso, afferma che se il “detentore” del fondo nei confronti dell’acquirente prova di non aver nulla corrisposto al nuovo proprietario (nella specie il Comune e se questi ha ommesso ogni iniziativa per azionare il suo credito, non resta, con ciò provato il possesso valido ad usucapionem.

Così argomentando, da un lato, la Corte di Appello ha dato per provato il possesso, ma, poi, essendosi “insinuato” (per usare stesso termine della Corte) un rapporto obbligatorio, ha ritenuto irrilevante che il Comune non abbia provato quest’ultimo rapporto (come era suo onere, secondo la corretta affermazione della stessa Corte) “in quanto la detenzione costituita dal materiale possesso” non si traduce in possesso per il fatto del mancato pagamento dei canoni e della mancata reazione del Comune proprietario. Il possesso, dunque, pur nella “provata realtà del godimento, dell’uso e dello sfruttamento esclusivo di un bene, come in facoltà del proprietario” e pure nella mancata prova del rapporto obbligatorio sottostante, è divenuto per la Corte, inopinatamente e grazie ad un salto logico, detenzione, e si è dato per dimostrato proprio ciò che (la detenzione) doveva essere - e non è(ra) stato - dimostrato dal Comune. Si tratta del classico circolo vizioso in cui la conclusione è vera ma la premessa (l’allegata ma non provata detenzione) non è dimostrata secondo i canoni fissati dalla premessa stessa.

1.a. In buona e definitiva sostanza, la Corte di Appello, nella sentenza impugnata (nel complesso, di non facile lettura):

-

ha premesso che i Panico si comportavano come proprietari avendo, addirittura, cambiato la destinazione del fondo costruendovi sopra;

-

ha affermato che il Comune - il quale la allegava - aveva l'onere di provare il rapporto obbligatorio (e, si badi, che ciò era necessario proprio perché l'attività del Panico corrispondeva al possesso, poiché, se di possesso non si trattava, non era necessario porre il problema del rapporto obbligatorio);

-

ha anche sancito che il Comune non aveva fornito la prova di cui sopra ma che ciò diventava irrilevante (da rilevante quale era nelle premesse) perché la detenzione non si trasforma in possesso per il fatto che il detentore non adempie agli obblighi derivanti dal rapporto obbligatorio in forza del quale detiene, così che la detenzione, non provata da chi ne aveva l'onere, viene forzosamente dedotta sulla base di circostanze diverse (l'inadempimento) da quella oggetto del factum probandum da cui derivava (cioè: il rapporto obbligatorio).

2.

Circa la mancata identificazione del bene, non emerge con chiarezza dalla motivazione se si tratti di una ulteriore - ed autonoma - ratio decidendi oppure se l'affermazione che "non vi è prova che il teste ***** confondesse i fondi" è, da punto di vista motivazionale, un obiter dictum oppure (come pare leggendo a pag. 4, in fondo, della sentenza) un semplice riferimento utile a contrastare l'obiezione della stessa difesa Panico, che parlava di confusione dei fondi al fine di svalutare la deposizione proprio del teste ***** riguardo al canone e, quindi, se la deposizione stessa sia stata considerata solo per il fatto che il teste aveva parlato del canone corrisposto dal Panico Pasquale, senza chiarire a quale fondo il pagamento si riferisse.

Di scarso fondamento logico è, infine, l'affidamento probatorio conferito alle parole del Panico cui si attribuisce la capacità di distinguere il "possesso autonomo dalla conduzione di un immobile" (e, quindi, dalla detenzione).

2.a. In sintesi, la criptica formulazione della sentenza non lascia comprendere con chiarezza se la mancata identificazione riguardi il bene posseduto o quello(i) per cui (non) veniva pagato il canone.

Per il resto, se si espunge dalla motivazione la poco chiara valutazione della testimonianza del ***** , "l'insicuro riferimento dei testimoni escussi a quelle, diversamente che ad altri fondi vicini dei Panico" (pag. 6) resta una affermazione apodittica della Corte di Appello, priva di qualsivoglia giustificazione razionale.

3.

Oltre alle evidenziate aporie e contraddizioni, la sentenza presenta una ulteriore lacuna (segnalata dai riconti) laddove, pur presupponendosi la necessità della interversione (della presunta detenzione in possesso), non è stata apprezzata a tal fine - e con i poteri del giudice di merito - l'attività costruttiva posta in essere sul fondo dai Panico.

3.a. Ed, infatti, secondo i principi più volte enunciati da questa Corte, la interversione della detenzione in possesso può avvenire, ove occorra, anche attraverso il compimento di attività materiali laddove queste diano il segno inequivocabile, e riconoscibile dall'avente diritto, dell'intenzione del detentore iniziale 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. 69/92; Cass. 12569/93; Cass. 1802/95).

4.

In conclusione, la sentenza deve essere cassata con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Napoli, che provvederà anche sulle spese del presente giudizio (art. 385 u.c. c.p.c.).

P.Q.M.

La Corte di Cassazione accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Corte di Appello di Napoli.

Così deciso in Roma addì 26 aprile 2006-07-02

Il Consigliere est.

Fto

Il Presidente

F.to

Depositato in cancelleria 31 maggio 2006

<https://www.diritto.it/cassazione-sez-ii-civile-n-129682006-possesso-detenzione-e-usucapione-di-fondi-di-proprietà-comunale/>