

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Consigliere giuridico Presidenza Consiglio dei Ministri) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

Possesso: l'animus possidendi prescinde dalla conoscenza che si abbia del diritto altrui

In tema di possesso, l'animus possidendi che, ai sensi dell'art. 141 c.c., si presume in colui che esercita il potere di fatto sulla cosa corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o altro diritto reale, non è escluso dalla consapevolezza nel possessore di non avere alcun valido titolo che legittimi il potere, posto che l'animus possidendi consiste unicamente nell'intento di tenere la cosa come propria mediante l'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o altro diritto reale, indipendentemente dalla conoscenza che si abbia del diritto altrui e dalla consapevolezza che, alla base del possesso, vi sia un titolo che lo giustifichi.

Tribunale di Roma, sezione settima, sentenza del 28.10.2013

...omissis...

Com'è noto, l'art.1158 del cod.civ. stabilisce che "La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni": perché si perfezioni l'acquisto a titolo originario è, pertanto, utile il solo possesso e, quest'ultimo, deve essere continuo, non interrotto e non viziato da violenza o clandestinità (arg.ex art. 1163 c.c.).

L'art. 1140, primo comma, del cod.civ. ha, peraltro, stabilito che "Il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale".

Il secondo comma dello stesso articolo ha, inoltre, chiarito che "Si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona, che ha la detenzione della cosa".

Il legislatore ha pertanto codificato la distinzione tra possesso e detenzione ed ha chiarito che, in materia di usucapione, è il solo possesso a determinare l'acquisto del diritto a titolo originario: l'eventuale disponibilità del bene a titolo di mera detenzione non sarebbe, pertanto, mai utile all'acquisto del diritto a titolo di usucapione.

Nell'esame della fattispecie, il giudicante deve, pertanto, verificare, in primo luogo, se sia effettivamente configurabile il possesso previsto dal ricordato art.1140, primo comma, del cod.civ. e ciò a prescindere da eventuali eccezioni della controparte in quanto, in base all'art.2697 del cod.civ., "chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento" e, pertanto, nel caso di specie, avendo il C. eccepito l'acquisto del diritto di proprietà a titolo di usucapione, spetta al giudicante verificare se il predetto convenuto ha fornito la prova di tutti gli elementi costitutivi della fattispecie acquisitiva e, pertanto, in primo luogo, del possesso .

Orbene si è visto che il convenuto ha dedotto di aver avuto la disponibilità piena del terreno oggetto di causa sin dal 16 maggio 1981 allorchè acquistò, da E.O., un diritto di godimento sul bene.

Il convenuto ha anche prodotto in giudizio il titolo di acquisto e cioè la scrittura privata (rectius: vendita) con la quale E.O. gli trasferì il diritto di godimento sul terreno di proprietà del comune di Frascati: da quella data, il convenuto ha avuto la piena disponibilità del bene, lo ha recintato e accorpato all'altro terreno di 650 mq, acquistato in pari data da V.F., alla quale era appunto subentrata nel rapporto con il comune di Frascati.

I testi sentiti nella fase istruttoria hanno tutti confermato, senza alcun dubbio o esitazione, che il C. ha sempre avuto la disponibilità piena, esclusiva ed ininterrotta del terreno oggetto di causa: i testi U., S. e C., tutti e tre, a diverso titolo frequentatori da circa un trentennio dei luoghi di causa, hanno anzitutto confermato che l'intero appezzamento di terreno, comprensivo, pertanto, della parte oggetto di causa, è sempre stato, da oltre venti anni, nella disponibilità del C..

Il teste U. ha addirittura precisato di aver assistito all'edificazione del muro, che ancora oggi delimita il confine con la proprietà degli attori, che avvenne nel 1984 su incarico del C.; il teste, a dimostrazione della propria attendibilità, ha poi precisato che il muro venne realizzato "dal sig.L., il confinante, che era un muratore": da allora, secondo quanto riferito dai testi, il C. avrebbe posseduto il terreno oggetto di causa, ormai incorporato al proprio, pubblicamente, ininterrottamente, pacificamente ed esclusivamente, piantumandovi alberi ed installandovi un cancello scorrevole.

Ritiene, pertanto, il giudicante che, sulla base dei titoli prodotti e delle

testimonianze assunte, può senz'altro concludersi che il convenuto ha effettivamente avuto la disponibilità piena ed esclusiva del terreno oggetto di causa per oltre un ventennio.

Peraltro, secondo il tradizionale insegnamento della Suprema Corte di Cassazione "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*". (Cfr.Cass.5484/06; Cass.15145/04)

Orbene, nel caso di specie, risulta evidente che, da un punto di vista giuridico, il convenuto acquistò un mero diritto personale di godimento, in quanto l'accordo con l'alienante prevedeva che l'acquirente pagasse al comune di Frascati, proprietario del terreno, un canone di locazione ("fitto", nella terminologia utilizzata dalle parti): giova, peraltro, rammentare che il convenuto acquistò il diritto di godimento dalla precedente locataria (o forse concessionaria, non essendo ben chiara la natura del diritto) e fu con la cedente che assunse l'obbligo di corrispondere al comune il canone di godimento.

Nella scrittura privata di vendita, le parti, nel definire le reciproche posizioni nei confronti dell'ente locale proprietario, precisarono che il canone era stato pagato dal " venditore ...sino a tutto il millenovecentootanta. resta a carico del signor C. il fitto del 1981. Il sig. Giuseppe COLACE si accolla la spesa del riscatto dei mq 250 di terreno di cui sopra sollevando la signora E.O. da qualsiasi incombenza e responsabilità".

Con la convenzione del 1981, pertanto, il convenuto ha sicuramente acquisito la piena disponibilità del bene, tant'è che, come confermato dal teste C., che curò la pratica amministrativa, già nel 1986 il convenuto aveva completato l'edificazione abusiva, poi sanata, e, pertanto, può sicuramente affermarsi che sin dal 1981 il convenuto ha posseduto, *uti dominus*, l'intero appezzamento di 900 mq, acquistato, come detto, in parte dalla O., e in parte, dalla F..

In altri termini, il convenuto, sebbene avesse acquistato, formalmente, dalle due alienanti, due meri diritti personali di godimento (almeno nei confronti del comune di Frascati, all'epoca proprietario), sin dall'acquisto cominciò, tuttavia, a comportarsi, nei confronti del bene e di tutti gli altri consociati, come vero e proprio proprietario.

In particolare, subito dopo la vendita che, come detto, comprendeva anche il diritto di riscatto definitivo del bene nei confronti del comune di Frascati, il convenuto cominciò ad esercitare sul terreno un potere pieno ed esclusivo sicuramente riconducibile, anche sotto il profilo dell'*animus*, al proprietario tant'è che, come riferito dai testi, senza soluzione di continuità alcuna, fece realizzare l'intera recinzione del terreno (comprensiva, pertanto, della parte oggetto di causa), fece realizzare il fabbricato, con tanto di cancello scorrevole, fognature, impianto elettrico, alberi, insomma fece realizzare tutto quanto normalmente realizza un proprietario fino ad ottenere, come attestato dal

Notaio nell'atto di vendita del 2006 con il comune di Frascati, persino la concessione in sanatoria del fabbricato.

Appare, pertanto, evidente che nel caso di specie non possa operare il consolidato principio giurisprudenziale secondo il quale "per stabilire se in conseguenza di una convenzione con la quale un soggetto riceve da un altro il godimento di un immobile si abbia possesso ad usucapionem ovvero mera detenzione, occorre fare riferimento all'elemento psicologico del soggetto stesso ed a tal fine stabilire se la convenzione sia un contratto ad effetti reali o ad affetti obbligatori, in quanto solo nel primo caso il contratto è idoneo a determinare l'animus possidendi nell'indicato soggetto" (Cfr. Cass.5484/2006; Cass.15145/2004), giacchè il predetto principio si riferisce chiaramente all'ipotesi in cui, nella convenzione, il cedente è anche il titolare del diritto di proprietà (che, nel caso di contratto ad effetti reali, trasferirà il diritto di proprietà sul bene o costituirà un diritto reale parziale sullo stesso, mentre, nel caso di contratto ad effetti obbligatori, si limiterà a concedere un diritto personale di godimento), mentre nel caso di specie, come si è visto, la convenzione altro non era che la cessione di un diritto di godimento su un terreno di proprietà di un terzo e cioè del comune di Frascati.

Questa particolare situazione, di fatto e di diritto, induce il giudicante a ritenere che, come detto, il convenuto, con l'acquisto della disponibilità materiale del bene, anche se in qualità di cessionario di un diritto personale di godimento su terreno di proprietà del comune, ha anche iniziato, sotto il profilo dell'animus, a comportarsi come proprietario con la conseguenza che, dal 1981, il convenuto ha avuto un vero e proprio possesso pieno ed esclusivo del terreno e, pertanto, ne ha acquistato la proprietà a titolo di usucapione.

D'altra parte, che il convenuto fosse ormai considerato, anche dagli attori, proprietario del terreno oggetto di causa, appare chiaramente dimostrato dalla lettera del 18 ottobre 2006 (prodotta in giudizio), con la quale tutte le parti del presente giudizio conferirono al geom. S. l'incarico di curare la pratica amministrativa che avrebbe dovuto adeguare le risultanze catastali all'effettivo possesso dei terreni, il tutto alle condizioni stabilite nell'accordo sottoscritto tra le stesse parti, nello stesso giorno (pur prodotto agli atti del presente giudizio dal convenuto), accordo che prevedeva, appunto, il distacco, dalla particella 36, dei 250 mq posseduti dal convenuto (e comprensivi della parte di terreno oggetto di causa) e l'assegnazione del resto della superficie a M.G.R..

Sul punto, peraltro, già la Suprema Corte di Cassazione ha avuto modo di precisare che "In tema di possesso, l'animus possidendi che, ai sensi dell'art. 141 c.c., si presume in colui che esercita il potere di fatto sulla cosa corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o altro diritto reale, non è escluso dalla consapevolezza nel possessore di non avere alcun valido titolo che legittimi il potere, posto che l'animus possidendi consiste unicamente nell'intento di tenere la cosa come propria mediante l'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o altro diritto reale, indipendentemente dalla conoscenza che si abbia del diritto altrui e dalla consapevolezza che, alla base del possesso, vi sia un titolo che lo giustifichi" (Cfr. Cass.7757/2011;

Cass.8422/2003): pertanto, anche nel caso di specie, la circostanza che l'atto del 1981 non fosse neanche astrattamente idoneo a trasferire la proprietà del bene, non vale ad escludere, come peraltro ampiamente dimostrato nel presente giudizio (con documenti e testi) che lo stesso convenuto iniziò da subito a comportarsi come effettivo proprietario del bene.

Deve pertanto essere accolta la domanda riconvenzionale spiegata dal convenuto e, per l'effetto, deve dichiararsi che G.V.C. ha acquistato, a titolo di usucapione, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel comune di Roma e censito al catasto terreni del comune di Roma al foglio 1001, particella 36, sub 501 di circa 120 mq che, dalla proprietà C., particelle 35 e 36/P, si estende sino al muro di confine con la proprietà di E., G., A.M. e C.M., con ordine al conservatore dei registri immobiliari di effettuare le registrazioni di rito.

Devono invece, conseguentemente, essere rigettate le domande degli attori.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

p.q.m.

il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

Dichiara che G.V.C. ha acquistato, a titolo di usucapione, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel comune di Roma e censito al catasto terreni dello stesso comune al foglio 1001, particella 36, sub 501 di circa 120 mq che, dalla proprietà C., particelle 35 e 36/P, si estende sino al muro di confine con la proprietà di E., G., A.M. e C.M..

Ordina al competente conservatore dei registri immobiliari di effettuare le registrazioni di rito, con esonero da responsabilità.

Condanna E., G., A.M. e C.M. alla refusione delle spese di lite in favore di G.V.C. che si liquidano nella somma complessiva di Euro 3.200,00 di cui Euro 200,00 per spese, oltre agli accessori di legge.

Pone le spese di CTU definitivamente a carico di E., G., A.M. e C.M..

Così deciso in Roma, il 4 agosto 2013.

Depositata in Cancelleria il 28 ottobre 2013.