

Centro Studi

Diritto *Avanzato*

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, Presidente di sezione) - 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) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - 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.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Presunzione di possesso utile ad usucapionem

La presunzione di possesso utile "ad usucapionem" di cui all'art. 1141 cod. civ. non opera quando la relazione con la cosa consegua non ad un atto volontario di apprensione, ma ad un atto o ad un fatto del proprietario-possessore, poiché 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.

Tribunale di Trento, sentenza del 21.09.2018

...omissis...

Va, preliminarmente, rilevato come la domanda proposta dagli attori sia astrattamente ammissibile; invero, (sentenza n. 13184 del 26/11/1999) "è" proponibile la domanda di acquisto della proprietà immobiliare per usucapione nei confronti della curatela fallimentare, atteso il carattere di acquisto a titolo originario che, con essa, si intende far verificare, ed a ciò non risultando di ostacolo gli artt. 42 e 45 della legge fallimentare. La prima delle due disposizioni, infatti, limitandosi a porre il vincolo di indisponibilità sui beni del fallito - con equiparazione del fallimento al

pignoramento - non può essere riferita a "fatti" acquisitivi di diritti reali tipici (che si assumono) già compiuti e produttivi di effetti in capo al fallito. La seconda, a sua volta, avendo riguardo espressamente - in applicazione della stessa regola posta, per l'esecuzione individuale, dall'art. 2914 cod.civ. - alle condizioni di opponibilità, al fallimento, di "atti", si rivela del tutto estranea all'ipotesi in esame, non essendo configurabile, a carico di chi agisca per conseguire l'accertamento dell'usucapione, alcun onere di pubblicità, posto che l'art. 2651 cod.civ. si limita a disporre al riguardo una forma di "trascrizione" (della sentenza e non anche della domanda) la quale è priva di effetti sostanziali e limitata a rendere più efficiente il sistema pubblicitario". La pretesa attorea, tuttavia, è infondata nel merito.

Invero, gli stessi attori hanno dedotto di aver acquisito la possibilità di utilizzare ed abitare l'appartamento in questione in seguito ad un atto dispositivo volontario posto in essere dal proprietario, il quale lo avrebbe messo a loro disposizione in vista del perfezionamento di una futura donazione (atto di citazione: "nell'anno 1985 la società E. snc...ha messo a disposizione..."; capitolo n.1 della seconda memoria ex art. 183 c.p.c.).

Si rileva, al riguardo, (sentenza n.622 del 22/01/1994) che "la presunzione di possesso utile "ad usucapionem" di cui all'art. 1141 cod. civ. non opera quando la relazione con la cosa consegua non ad un atto volontario di apprensione, ma ad un atto o ad un fatto del proprietario-possessore, poiché 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".

Poco credibile è, tra l'altro, il fatto che il godimento si fosse fondato su una ipotetica volontà donativa, considerato che tale atto non risulta essersi mai perfezionato e che di tale volontà non vi è alcuna traccia negli atti e nelle delibere societarie (senza considerare che un atto di liberalità di tal genere si sarebbe posto in contrasto con l'oggetto sociale e lo scopo di lucro che deve essere perseguito dalla società e avrebbe potuto comportare una responsabilità degli amministratori che lo avessero compiuto). Ed un'ulteriore conferma del fatto che - come dedotto dal convenuto - l'appartamento in questione fosse, in realtà, stato concesso in godimento agli attori a titolo di comodato gratuito deriva dalle dichiarazioni rese dal signor B.S., originario legale rappresentante della società poi fallita: invero, lo stesso, in occasione del sopralluogo effettuato dal geom. uuuuu (incaricato, quale ctu, di provvedere alla stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva RG 263/12) aveva dichiarato al ctu che l'appartamento al piano superiore del capannone era oggetto di un comodato d'uso gratuito a favore di alcuni parenti (doc.14 prodotto dal convenuto con la seconda memoria ex art. 183 c.p.c.).

Si tratta di un elemento di prova che può essere utilizzato e che può concorrere anch'esso alla formazione del convincimento del giudice (sentenza n. 14652 del 27/08/2012: "il consulente tecnico d'ufficio, nell'espletamento del mandato ricevuto, può chiedere informazioni a terzi ed alle parti per l'accertamento dei fatti collegati con l'oggetto dell'incarico, senza bisogno di una preventiva autorizzazione del giudice, potendo tali informazioni, di cui siano indicate le fonti in modo da permetterne il controllo delle parti, concorrere, con le altre risultanze di causa, alla formazione del convincimento del giudice; il c.t.u., in quanto ausiliario del giudice, ha la qualità di pubblico ufficiale e, pertanto, il verbale redatto, il quale attesta che a lui sono state rese le succitate informazioni, fa fede fino a querela di falso").

Le circostanze e gli elementi di prova dedotti dagli attori non consentono, inoltre, di affermare che gli stessi abbiano posto in essere - successivamente - quei comportamenti necessari ad integrare degli atti di impossessamento.

Invero (sentenza n. 12493 del 04/12/1995) "l'attività svolta su una cosa per tolleranza di chi ha la facoltà di impedirla non costituisce, ai sensi dell'art. 1144 cod. civ., una situazione possessoria, di guisa che colui che la esercita non può giovare

della presunzione di possesso utile "ad usucapionem", di cui all'art. 1141, comma primo, cod. civ., che non opera quando la relazione con la cosa non consegua ad un atto volontario di apprensione, potendo il detentore non qualificato, per mancanza di titolo alla detenzione, divenire possessore soltanto se compia un atto di impossessamento e cioè un'attività materiale che, sconfinando nella sfera giuridica altrui, abbia determinato un rapporto con la cosa corrispondente all'esercizio di un diritto reale" ; sentenza n. 7271 del 12/05/2003).

Tale non può essere la mera circostanza che i coniugi B. abbiano avuto per molti anni la residenza presso tale appartamento ed abbiano provveduto, nel corso degli anni, al pagamento delle spese (quali quelle relative alle utenze telefoniche ed alla tassa rifiuti) in quanto è del tutto normale che il detentore paghi gli oneri e le utenze relative al suo godimento dell'immobile.

E', tra l'altro, pacifico che le imposte gravanti su tale appartamento siano sempre state pagate dalla società.

Non può essere, inoltre, trascurato il fatto che gli attori nel 2014 (e quindi in un'epoca in cui avrebbe dovuto essere già maturata la pretesa usucapione) abbiano acquistato un immobile ad uso abitativo sito in Pinzolo dichiarando espressamente che si trattava di acquisto della prima casa (e che, quindi, gli stessi non erano proprietari di altro appartamento).

Infine, la lunga durata temporale di tale godimento non è idonea ad escludere l'esistenza di una tolleranza in considerazione dei rapporti familiari esistenti tra gli attori e il legale rappresentante della società poi fallita (invero quest'ultimo era il Sig. jj., coniugato con jjjj - anch'ella socia illimitatamente responsabile della Snc E. - sorella dell'attrice).

Invero, "al fine di stabilire se la relazione di fatto con il bene costituisca una situazione di possesso ovvero di semplice detenzione dovuta a mera tolleranza di chi potrebbe opporvisi, come tale inidonea, ai sensi dell'art. 1144 cod. civ., a fondare la domanda di usucapione, la circostanza che l'attività svolta sul bene abbia avuto durata non transitoria e sia stata di non modesta entità, cui normalmente può attribuirsi il valore di elemento presuntivo per escludere che vi sia stata tolleranza, è destinata a perdere tale efficacia nel caso in cui i rapporti tra le parti siano caratterizzati da vincoli particolari, quali quelli di parentela o di società, in forza di un apprezzamento di fatto demandato al giudice di merito" (sentenza n. 9661 del 27/04/2006).

Per tali motivi la domanda attorea deve essere respinta.

Le spese seguono la soccombenza e vanno così liquidate:

fase studio: Euro 1.620,00;

fase introduttiva: Euro 1.147,00;

fase istruttoria: Euro 1.720,00;

fase decisionale: Euro 2.767,00;

totale: Euro 7.254,00 per compensi oltre iva, cnpa e 15% ex art. 2 D.M. n. 55 del 2014.

pqm

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, così provvede:

1. Rigetta la domanda attorea;

2. Condanna gli attori a rimborsare al convenuto le spese di lite, che si liquidano in Euro 7.254,00 per compensi oltre iva, cnpa e 15% ex art. 2 D.M. n. 55 del 2014.

Così deciso in Trento, il 20 settembre 2018.

Depositata in Cancelleria il 21 settembre 2018