

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, già 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) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - 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 del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed 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, già componente laico C.S.M.).

Usucapione: come prova, non basta la coltivazione del fondo

Ai fini della prova degli elementi costitutivi dell'usucapione - il cui onere grava su chi invoca la fattispecie acquisitiva - la coltivazione del fondo non è sufficiente, perché, di per sé, non esprime, in modo inequivocabile, l'intento del coltivatore di possedere, occorrendo, invece, che tale attività materiale, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, sia accompagnata da univoci indizi, i quali consentano di presumere che essa è svolta "uti dominus".

Tribunale di Pavia, sezione terza, sentenza del 28.05.2019

...omissis...

Ai fini dell'azione di rivendicazione della proprietà, che gli attori esercitano avuto riguardo al fondo identificato al C.T. al mappale n. 90, non è sufficiente dimostrare - sia pure per il periodo necessario ai fini dell'acquisto per usucapione - l'esistenza di titoli astrattamente idonei al trasferimento della proprietà, ma occorre fornire la prova del possesso (proprio e dei danti causa) con riferimento al periodo stesso.

Nella specie, gli attori deducono che la suddetta porzione immobiliare faceva parte di un più ampio appezzamento che, alla morte di M.R.C. avvenuta il 15.8.1945, cadeva in successione e veniva trasferita ai coeredi C. ed A.B.; costoro, con atto in data 11.11.1969, effettuavano la divisione dell'appezzamento in questione, generando così il mappale "90a", oggetto della domanda di rivendicazione della proprietà, che era assegnato al condividente B.C., il quale ultimo, con atto del 9.9.1980, lo vendeva al fratello A.; il 28.6.1983, quest'ultimo donava tale mappale alla propria figlia B.E. ed al genero F.M.. A questo punto, gli attori stessi rilevano che "in forza di successioni mortis causa", il sedime di cui trattasi "... era di proprietà di P.F., per cinque sestimi, e di G.M., per un sesto; il sig. M. ha venduto la sua quota, in parti uguali, agli attori" (ciò in forza di atto di compravendita del 22.6.2011, prodotto in causa).

Ciò premesso, la prova del possesso acquisitivo è, dagli attori, affidata a due capitoli di prova orale, con i quali i testi sono chiamati a confermare che i danti causa B.E. e F.M. dall'estate 1983 (ossia, sostanzialmente da quando avevano ricevuto il relativo immobile in donazione) all'estate del 1999 e "comunque per più di dieci anni" hanno "utilizzato come orto, coltivandolo direttamente ..." l'appezzamento in questione, nel quale hanno anche "allevato alcune galline e altri animali da cortile".

I capitoli di prova, oltre presentarsi alquanto generici, indicano fatti inidonei ad integrare possesso acquisitivo.

Secondo la definizione dell'art. 1140 c.c., il possesso è il "... potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale", e l'art. 832 c.c., nell'enunciare il "contenuto" del diritto di proprietà, testualmente dispone che "Il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo (...)".

Per quanto rileva ai fini del presente giudizio, la facoltà di "godimento" inerente al diritto dominicale consiste nel diritto di utilizzare il bene e di trarne i frutti, sia naturali sia civili, mentre il riferimento al suo carattere "esclusivo" esprime la caratteristica, immanente al diritto di proprietà, che il proprietario, e solo lui, è titolare di tale facoltà ("ius excludendi alios"), della quale, naturalmente, può disporre.

Se ci si ferma al dato testuale dell'art. 832 c.c., potrebbe presentarsi non agevole l'individuazione di un'attività "corrispondente" all'esercizio di un diritto dominicale. Infatti, il diritto di proprietà si caratterizza per l'attribuzione al suo titolare di un fascio di posizioni soggettive, in termini di facoltà e poteri, tendenzialmente pieno, che, per quanto riguarda il "godimento", va dallo

sfruttamento intensivo del bene al non uso dello stesso (tradizionalmente ritenuto costituire un legittimo modo di godimento, anche in ragione del fatto che il diritto di proprietà è imprescrittibile).

Ai fini della dimostrazione del possesso, l'art. 1140 c.c. richiede peraltro la "manifestazione di un'attività", ciò che porta ad escludere condotte che, pur astrattamente compatibili con il diritto di proprietà, non si sostanziano in attività materiali tangibili e ben percepibili all'esterno.

Ma la prova di un mero utilizzo del bene non sarebbe comunque sufficiente ai fini della configurabilità di una situazione possessoria, e ciò si ricava dallo stesso tenore letterale della citata disposizione dell'art. 832 c.c., laddove il diritto di proprietà appare concepito come una posizione soggettiva che attribuisce al suo titolare una signoria piena sulla cosa, non limitata quindi al mero utilizzo della stessa sulla base della sua naturale destinazione economica. In particolare, immanente al diritto di proprietà (e caratterizzante questo) è il concetto di "esclusività" che, per l'appunto, si esprime nel tenere il bene assoggettato alla propria esclusiva ingerenza.

D'altra parte, l'art. 1141 c.c., nel prevedere la presunzione di possesso in colui che esercita il "potere di fatto", utilizza proprio il termine "potere", ad evidenziare che si deve trattare di una signoria esercitata (di fatto) nel bene stesso: la norma in questione rende evidente come, ai fini della prova del possesso, null'altro che tale elemento il possessore sia onerato a dimostrare, non dovendo, in particolare, fornire la prova della titolarità di uno "ius possidendi" ossia di un titolo idoneo ad attribuire l'esercizio del potere stesso.

In definitiva, ciò che rileva ai fini della configurazione di un "possesso" nella definizione offerta dal citato articolo 1140 c.c. è un utilizzo del bene caratterizzato da modalità tali da fare emergere la chiara volontà del possessore di tenerlo assoggettato alla propria esclusiva signoria, volontà che, nella sua accezione interna e psicologica, viene tradizionalmente individuata nel c.d. "animus possidendi": tale ultimo requisito, che non può evidentemente essere provato nella sua connotazione psicologica interiore, deve essere desunto dagli atti esteriori nei quali il citato potere si manifesta.

Chi intende fare valere una propria posizione di possesso (anche ai fini dell'usucapione) è pertanto onerato - secondo la regola generale di cui all'art. 2697 c.c. - a fornire la prova di una relazione materiale con il bene che presenti le caratteristiche enunciate, ovvero è tenuto ad allegare e comprovare il corpus e l'animus, il quale ultimo, in quanto atteggiamento psicologico interiore, dovrà di regola essere dimostrato in via inferenziale attraverso fatti esteriori (inclusi gli stessi, aventi natura primaria, integranti il corpus) idonei a farlo presumere (cfr., Cass. civ. Sez. II, sent. n. 9325 del 26.4.2011).

Dalle considerazioni che precedono emerge come possa risultare non agevole la prova del possesso di un immobile quando questa abbia ad oggetto non un fabbricato ma un terreno ed, in particolare, quando il terreno stesso non venga occupato con opere stabili che, in quanto tali, rendano inequivocabile la manifestazione di un'ingerenza sul bene avente le citate caratteristiche (come

nel caso di chi recinta completamente il terreno stesso oppure vi costruisce edifici o porzioni di edifici).

Nella specie, gli attori sostengono che i propri danti causa B.E. e F.M. avevano utilizzato il terreno in questione per una generica attività di "coltivazione", non ben specificata nella sua estensione, tipologia e continuità temporale nel corso dell'anno.

Secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, "... ai fini della prova degli elementi costitutivi dell'usucapione - il cui onere grava su chi invoca la fattispecie acquisitiva - la coltivazione del fondo non è sufficiente, perché, di per sé, non esprime, in modo inequivocabile, l'intento del coltivatore di possedere, occorrendo, invece, che tale attività materiale, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, sia accompagnata da univoci indizi, i quali consentano di presumere che essa è svolta "uti dominus" (cfr. Cass. civ., sez. II, ord. n. 17376 del 3.7.2018; conforme, Cass. civ., sez. II, sent. n. 18215 del 29.7.2013).

In altri termini, la mera coltivazione di un "orto" e l'utilizzo del terreno per "l'allevamento di animali da cortile" sono fatti insufficienti ai fini della prova del possesso acquisitivo.

Per quanto riguarda la seconda domanda, costituente "confessoria servitutis", gli attori invocano il titolo costitutivo della servitù di cui all'atto di divisione dell'11.11.1969.

Invero, come gli stessi attori deducono e documentano, il fondo già diviso tra C. ed A.B. è giunto in proprietà esclusiva di quest'ultimo in forza di atto di compravendita del 9.9.1980.

Pertanto, in forza del disposto dell'art. 1072 c.c., la servitù in questione deve ritenersi estinta.

La menzione effettuata nel contratto di compravendita del 29.3.2007 tra F.M. e H.I., secondo cui la vendita è effettuata "con la servitù di passaggio" di cui sopra, ha natura evidentemente ricognitiva e non può dunque essere interpretata nel senso della consapevole volontà della predetta acquirente di costituire una nuova servitù (peraltro, neppure sarebbe titolo idoneo a tale fine, dovendo la manifestazione della volontà di costituire una servitù, in forma scritta, provenire da tutti i comproprietari del fondo servente).

Venendo, in ultimo, alla domanda subordinata di riconoscimento di servitù coattiva avente il medesimo contenuto di quella di cui sopra, occorre rilevare quanto segue.

Il fondo servente, secondo quanto deduce la stessa parte attrice, è nella comproprietà della stessa per la quota della metà.

Pertanto, non possono dirsi sussistenti i presupposti per l'emanazione della richiesta sentenza costitutiva, la quale presuppone che il fondo servente sia in proprietà altrui.

L'utilizzo del fondo comune è disciplinato dall'art. 1102 c.c.

Gli attori, tuttavia, non hanno posto a fondamento della domanda la qualità di comproprietari e non hanno dunque evocato la suddetta disposizione.

Le domande attrici devono pertanto essere integralmente rigettate.

P.Q.M.

il Tribunale di Pavia, definitivamente pronunciando disattesa ogni altra contraria istanza od eccezione:

1. respinge le domande presentate dagli attori F.P. e G.R. nei confronti dei convenuti B.A.B. e I.H.;
2. pone le spese di C.T.U. definitivamente a carico della parte attrice.

Così deciso in Pavia, il 24 maggio 2019.

Depositata in Cancelleria il 28 maggio 2019.