
Possesso utile all'usucapione non clandestino: questa la nozione

Ai fini della qualificazione del possesso come non clandestino, e perciò utile per l'usucapione, è sufficiente che esso sia stato acquistato ed esercitato pubblicamente, cioè in modo visibile e non occulto, così da palesare l'animo del possessore di volere assoggettare la cosa al proprio potere, senza che sia necessaria l'effettiva conoscenza da parte del precedente possessore o dal proprietario.

Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 18.10.2019, n. 26633

...omissis...

Motivi della decisione

L'unico motivo del ricorso di DcccM., che deduce l'omesso esame di fatto decisivo ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 e la violazione degli artt. 1158 e 1163 c.c., è infondato. L'unico motivo del ricorso principale argomenta la violazione degli artt. 1158 e 1163 c.c., attribuita alla Corte d'Appello, non come erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, delle fattispecie astratte recate da tali norme di legge, quanto come erronea ricognizione della fattispecie concreta sulla scorta delle risultanze di causa, questione inerente alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, soltanto per omesso esame di fatto decisivo e controverso ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

La censura ex art. 360 c.p.c., n. 5, invece, non tiene conto che, alla luce della riformulazione di tale norma introdotta dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54, conv. in L. 7 agosto 2012, n. 134, il ricorrente è onerato, nel rigoroso rispetto delle previsioni dell'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6, e art. 369 c.p.c., comma 2, n. 4, di indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sè, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorchè la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (così Cass. Sez. U, 07/04/2014, n. 8053).

Ora, la Corte d'Appello di Genova ha ragionato nel senso che, poichè era certo il momento dell'avvenuto abbassamento dell'appartamento all'epoca di proprietà G., dallo stesso momento potesse ritenersi sussistente anche il possesso ad usucapionem dei vani realizzati nei volumi ricavati. Si tratta, nella sostanza, di applicazione della prova per presunzioni, ai sensi degli artt. 2727 e 2729 c.c., per la quale non occorre che tra il fatto noto e quello ignoto sussista un legame di assoluta ed esclusiva necessità causale, ma è sufficiente che il fatto da provare sia desumibile dal fatto noto come conseguenza ragionevolmente possibile, secondo un criterio di normalità. Basta, cioè, che il rapporto di dipendenza logica tra il fatto noto (nella specie, l'abbassamento dell'altezza dell'appartamento sottostante) e quello ignoto (nella specie, la realizzazione di opere nella parte sovrastante ricavata da quell'abbassamento) sia accertato alla stregua di canoni di probabilità, con riferimento ad una connessione possibile e verosimile di accadimenti, la cui sequenza e ricorrenza possono verificarsi secondo regole di esperienza. Se, invero, di regola la colonna d'aria sovrastante un'area appartiene anch'essa al proprietario, rimanendone questi altresì possessore, e se è perciò inconfigurabile il possesso di uno spazio aereo incorporeo, indipendente dal possesso della superficie sottostante, l'abbassamento del solaio di un appartamento con conseguente occupazione del vano sopraedificato sovrastante ricavato rende quest'ultimo bene autonomo suscettibile di proprietà e di possesso, e quindi anche di acquisto per usucapione (arg. da Cass. Sez. 2, 16/07/1969, n. 2622; Cass. Sez. 3, 18/02/1975, n. 636; Cass. Sez. 2, 30/01/1997, n. 926; Cass. Sez. 2, 20/08/2002, n. 12258).

Si consideri inoltre che, ai fini della qualificazione del possesso come non clandestino, e perciò utile per l'usucapione, è sufficiente che esso sia stato acquistato ed esercitato pubblicamente, cioè in modo visibile e non occulto, così da palesare l'animo del possessore di volere assoggettare la cosa al proprio potere, senza che sia necessaria l'effettiva conoscenza da parte del precedente possessore o dal proprietario (Cass. Sez. 2, 14/05/1979, n. 2800; Cass. Sez. 2, 09/05/2008, n. 11624; Cass. Sez. 2, 23/07/2013, n. 17881).

D'altro canto, ai sensi dell'art. 1163 c.c., la violenza o la clandestinità, quali modalità che escludono che il possesso giovi all'usucapione, devono verificarsi al momento dell'acquisto del possesso stesso, per cui la sopravvenienza di tali elementi non incide sull'inizio del termine per usucapire (Cass. Sez. 2, 15/03/1982, n. 1682; Cass. Sez. 2, 09/11/1988, n. 6030).

L'accertamento relativo al possesso "ad usucapionem", alla rilevanza delle prove ed alla determinazione del decorso del tempo utile al verificarsi dell'usucapione è devoluto al giudice del merito, e il relativo apprezzamento di fatti è incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua ed immune da vizi logici (Cass. Sez. 2, 21/02/2007, n. 4035; Cass. Sez. 2, 29/11/1976, n. 4502; Cass. Sez. 3, 25/10/1976, n. 3859).

L'unico motivo del ricorso incidentale di T.G. e P.N. denuncia la violazione dell'art. 116 c.p.c., dell'art. 2700 c.c. e dei criteri di valutazione delle prove in merito al possesso ad usucapionem.

Le stesse considerazioni già svolte sui limiti del sindacato di legittimità ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, con particolare riferimento all'accertamento relativo al possesso "ad usucapionem", portano al rigetto dell'unico motivo di ricorso incidentale. Poichè, peraltro, esso ipotizza una violazione dell'art. 116 c.p.c. (norma che sancisce il principio della libera valutazione delle prove, salva diversa previsione legale), assumendo che la Corte di Genova abbia valutato secondo prudente apprezzamento documenti (quali la planimetria catastale e la concessione in sanatoria) aventi valore

di atto pubblico, tale deduzione sarebbe stata decisiva ove tali documenti deponessero per l'epoca di realizzazione delle opere sovrastanti l'appartamento di proprietà G. (ora D.), in maniera da ritenere maturato l'usucapione al momento del promovimento del presente giudizio. Tuttavia, com'è noto, gli atti pubblici fanno fede fino a querela di falso solo relativamente alla loro provenienza, alle dichiarazioni rese al pubblico ufficiale e agli altri fatti che questi attestano essere avvenuti in sua presenza o da lui compiuti, e non per quanto riguarda le altre circostanze di fatto che egli indichi come apprese da terzi o a seguito di altre indagini. Sicchè anche le planimetrie catastali possono fare fede fino a querela di falso relativamente al compimento delle operazioni eseguite, ma non in ordine alla veridicità dei dati richiamati. In ogni caso, la censura svolta dai ricorrenti incidentali si risolve non in una critica ad un principio di diritto (onde appare male invocata la violazione dell'116 c.p.c.), ma in un apprezzamento di fatto, che dunque è censurabile solo sotto il profilo del vizio di omesso esame di fatto storico ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, vizio di per sè non integrato in ipotesi di semplice omesso esame di elementi istruttori. La valutazione delle risultanze delle prove, come la scelta, tra le varie emergenze istruttorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice di merito, il quale è libero di attingere il proprio convincimento da quelle prove che ritenga più attendibili, senza essere tenuto ad un'esplicita confutazione degli altri elementi probatori non accolti, anche se allegati dalle parti. I ricorrenti incidentali, come visto, si dolgono che la Corte d'Appello, per motivare il rigetto dell'usucapione del volume soprastante il controsoffitto in cartongesso della camera da letto dell'appartamento D., abbia trascurato le risultanze della planimetria catastale del 19 marzo 1986 e della concessione in sanatoria del 21 maggio 1998. Tuttavia, la censura non considera l'essenziale ratio decidendi della sentenza impugnata: la Corte di Genova ha desunto dalla scrittura privata del 18 maggio 1984 che T.G. e P.N. avessero preso ad occupare il volume soprastante la camera da letto del D. in forza di convenzione ad effetti obbligatori intercorsa con G.L., nonché con il consenso tacito del padre di quest'ultimo, G.P., proprietario dell'appartamento poi rivenduto al D. nel 2005. In tal modo, i giudici del merito, nell'ambito dell'apprezzamento di fatto loro spettante, hanno dato per dimostrato comunque che la relazione tra T.G. e P.N. e lo spazio soprastante la camera da letto di proprietà G. era conseguita non ad un atto volontario d'apprensione, ma ad un atto o ad un fatto del proprietario - possessore, poichè l'attività del soggetto che dispone della cosa (configurabile, appunto, come semplice detenzione o precario) non corrisponde all'esercizio di un diritto reale, non essendo svolta in opposizione al proprietario. In questa ipotesi, la detenzione di un bene immobile può mutare in possesso solamente all'esito di un atto d'interversione idoneo ad escludere che il persistente godimento sia fondato sul consenso, sia pure implicito, del proprietario concedente. Essendo stata la disponibilità conseguita da T.G. e P.N. mediante un titolo che conferiva loro un diritto di carattere soltanto personale, ovvero in forza di una convenzione ad effetti obbligatori, è stata vinta la presunzione di possesso utile "ad usucapionem", di cui all'art. 1141 c.c., comma 1 (Cass. Sez. 2, 19/11/2018, n. 29819; Cass. Sez. 2, 26/09/2018, n. 23013; 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, ovvero, in particolare, della interversione idonea a trasformare la detenzione in possesso, è, d'altro canto, devoluto al giudice del merito ed è incensurabile in sede di legittimità se non nei limiti dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, non potendosi chiedere alla Corte di cassazione di prendere direttamente in esame la documentazione menzionata, al fine di trarne ipotetici elementi inferenziali diversi da quelli che hanno portato al convincimento espresso nell'impugnata sentenza (Cass. Sez. 2, 19/12/2011, n. 27521).

I ricorsi principale ed incidentale vanno perciò entrambi rigettati, compensandosi tra le parti le spese del giudizio di cassazione, in ragione della reciproca soccombenza.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, che ha aggiunto l'art. 13, comma 1-quater del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, principale ed incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per le impugnazioni integralmente rigettate.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso ed il ricorso incidentale e compensa tra le parti le spese sostenute nel giudizio di cassazione.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, principale ed incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per i ricorsi, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 19 giugno 2019.

Depositato in Cancelleria il 18 ottobre 2019

La Nuova **Procedura Civile**
Direttore Scientifico: Luigi Viola

www.LaNuovaProceduraCivile.com