

USUCAPIONE DI UN TERRENO

**PER USUCAPIRE NON È SUFFICIENTE LA SOLA ED ESCLUSIVA
COLTIVAZIONE DEL FONDO**



Con l'ordinanza n. 1796/2022, pubblicata il 20 gennaio 2022, la Corte di Cassazione si è pronunciata sull'idoneità o meno della coltivazione di un terreno ai fini dell'acquisto della proprietà dello stesso per **usucapione**.

IL CASO: Nella vicenda esaminata due soggetti citavano in giudizio chiedendo che venisse dichiarato ed accertato in loro favore l'intervenuto usucapione di un fondo che avevano coltivato.

La domanda attorea veniva rigettata dal Tribunale il quale riteneva la mera coltivazione del fondo insufficiente ai fini della prova del possesso ad *usucapionem*.

Di contrario avviso, invece, la Corte di Appello, la quale pronunciandosi sul gravame interposto dagli originari attori lo accoglieva, dichiarando quindi l'intervenuto usucapione del fondo in loro favore.

La questione, giungeva, pertanto all'esame della Corte di Cassazione a seguito del ricorso promosso dal proprietario del terreno, originario convenuto, il quale, fra i vari motivi, deduceva l'erroneità della decisione della Corte di Appello nella parte in cui aveva ritenuto la coltivazione del fondo da parte degli originari attori un elemento idoneo ai fini dell'acquisto per usucapione.

La Cassazione, dopo aver osservato che i giudici di appello, nel decidere la vertenza non avevano condotto alcuna valutazione ulteriore rispetto alla verifica del mero fatto che gli originari attori avessero coltivato il terreno e, quindi, ritenuto (erroneamente) tale elemento sufficiente ai fini della prova del possesso utile ad *usucapionem*, ha accolto il ricorso, con rinvio alla Corte di Appello di provenienza, in diversa composizione, la quale nell'esaminare nuovamente la questione dovrà attenersi al seguente principio di diritto:

- a) "in relazione alla domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione della proprietà di un fondo destinato ad uso agricolo, non è sufficiente, ai fini della prova del possesso "*uti dominus*" del bene, la sua mera coltivazione, poiché tale attività è pienamente compatibile con una relazione materiale fondata su un titolo convenzionale, o sulla mera tolleranza del proprietario, e non esprime comunque

un'attività idonea a realizzare l'esclusione dei terzi dal godimento del bene, che costituisce l'espressione tipica del diritto di proprietà;

- b) a tal fine, pur essendo possibile, in astratto, per colui che invochi l'accertamento dell'intervenuta usucapione del fondo agricolo, conseguire senza limiti la prova dell'esercizio del possesso "*uti dominus*" del bene, **la prova dell'intervenuta recinzione del fondo costituisce, in concreto, la più rilevante dimostrazione dell'intenzione del possessore di esercitare, sul bene immobile, una relazione materiale configurabile in termini di *ius excludendi alios*, e dunque di possederlo come proprietario, escludendo i terzi da qualsiasi relazione di godimento con il cespite predetto».**

Secondo i Giudici, ai fini dell'acquisto della proprietà di un fondo per usucapione:

1. è necessario, unitamente alla coltivazione del fondo, l'esistenza di univoci indizi, tali da consentire di presumere che essa è svolta *uti dominus*;
2. non è sufficiente, ai fini dell'interversione nel possesso, un semplice atto di volizione interna, ma esso deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore, dalla quale sia possibile desumere che il detentore abbia iniziato ad esercitare il potere di fatto sulla cosa esclusivamente in nome proprio e non più in nome altrui, e detta manifestazione deve essere rivolta specificamente contro il possessore, in maniera che questi sia posto in grado di rendersi conto dell'avvenuto mutamento e della concreta opposizione al suo possesso;
3. a mera utilizzazione del fondo non è sufficiente ai fini dell'acquisto del diritto di proprietà a titolo originario per usucapione del fondo, essendo necessari atti idonei ad esprimere, in concreto, l'esercizio della signoria *uti dominus* sul bene.
4. in merito ai fondi agricoli, che - per loro stessa natura - sono destinati allo sfruttamento agricolo, si pone il problema della modalità con la quale, in concreto, *lo ius excludendi alios* possa, o debba, essere manifestato.
5. la più importante espressione dello *ius excludendi alios* è la recinzione materiale del fondo

agricolo. Ciò non esclude, naturalmente, che la prova del comportamento idoneo ad escludere i terzi dal godimento del bene possa essere conseguita *aliunde*;

6. il soggetto che si trovi nella detenzione di un fondo agricolo, del quale intenda usucapire la piena proprietà, è onerato di dimostrare di aver compiuto tutti gli atti idonei ad esprimere, in concreto, il suo diritto di proprietà su detto cespite, e dunque di aver escluso i terzi dal relativo godimento; esclusione che trova la sua primaria espressione, come già detto, nella recinzione del fondo.

ALLEGATA LA SENTENZA

Tratto da avvocatoandreaani.it

Civile Ord. Sez. 2 Num. 1796 Anno 2022

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: OLIVA STEFANO

Data pubblicazione: 20/01/2022

ORDINANZA

sul ricorso 6682-2017 proposto da:

S.C., elettivamente domiciliata in ROMA viale....., presso lo studio dell'avvocato.....,
che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato.....

- ricorrente -

contro

M.T., G.M. e G.M. elettivamente domiciliate in ROMA, VIA..... presso lo studio
dell'avvocato..... che le rappresenta e difende unitamente all'avvocato.....

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 384/2017 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 31/01/2017;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 01/12/2021 dal Consigliere Dott.
STEFANO OLIVA

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione notificato nel giugno 2003 M.T., G.M. e G.M. evocavano in giudizio S.C.
innanzi il Tribunale di Busto Arsizio, invocando l'accertamento dell'intervenuta usucapione, in loro
favore, della piena proprietà di un fondo sito nel territorio del Comune di.....

Nella resistenza della convenuta, il Tribunale, con sentenza n. 455/2016, rigettava la domanda,
ritenendo insufficiente, ai fini della prova del possesso ad usucapionem, la mera coltivazione del
fondo.

Interponevano appello avverso detta decisione le originarie attrici e la Corte di Appello di Milano,
con la sentenza impugnata, n. 384/2017, resa nella resistenza della S., riformava la decisione di
prime cure, accogliendo la domanda di usucapione.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione S.C., affidandosi ad un unico motivo, articolato
in diversi profili.

Resistono con controricorso...*omissis*..

La parte controricorrente ha depositato memoria in prossimità dell'adunanza camerale.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo, la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1140, 1141, 114, 1158, 1159, 1165 c.c., 184, 346, 115, 116, 246 e 346 c.p.c., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo.

La censura, in realtà, si articola in sei distinti profili.

In primo luogo, la S. contesta l'affermazione secondo cui il teste..... che aveva curato i suoi interessi in passato, aveva un potenziale interesse alla causa e fosse dunque inattendibile.

In secondo luogo, la ricorrente si duole della mancata considerazione, da parte della Corte distrettuale, che l'occupazione del terreno da parte degli odierni controricorrenti, e prima di essi del loro dante causa, era dovuta a mera tolleranza della S., come -tra l'altro- confermato proprio dalla testimonianza.....

In terzo luogo, la S. lamenta l'erronea valorizzazione, da parte del giudice di seconda istanza, della semplice coltivazione del fondo, che di per sé non costituirebbe elemento sufficiente ai fini della prova del possesso utile ad usucapionem.

In quarto luogo, la ricorrente si duole dell'erronea valutazione delle dichiarazioni da lei rese in sede di interrogatorio.

In quinto luogo, la ricorrente lamenta che la Corte territoriale abbia erroneamente configurato l'usucapione del terreno ai sensi dell'art. 1159 c.c., senza considerare che la coltivazione del fondo non rileva ai fini della prova del possesso utile ad usucapire.

Infine, la S. contesta la ricostruzione operata dal Giudice di merito, poiché gli odierni controricorrenti potevano al massimo essere ritenuti meri detentori dell'immobile, ma non possessori.

Il terzo, quinto e sesto profilo dell'unica articolata doglianza in esame, che possono essere esaminati congiuntamente, sono fondati.

Va, sul punto, ribadito il principio, più volte affermato da questa Corte, secondo cui non è sufficiente la mera coltivazione del fondo, ai fini della prova del possesso utile ad usucapionem, perché essa "...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; costituisce, pertanto, accertamento di fatto, rimesso al giudice del merito, valutare, caso per caso, l'intero complesso dei poteri esercitati su un bene, non limitandosi a considerare l'attività di chi si pretende possessore, ma considerando anche il modo in cui tale attività si correla con il comportamento concretamente esercitato del proprietario" (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 6123 del 05/03/2020, Rv. 657277; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18215 del 29/07/2013, Rv. 627301).

La coltivazione deve quindi essere accompagnata da "univoci indizi, i quali consentano di presumere che essa è svolta uti dominus; l'interversione nel possesso non può avere luogo mediante

un semplice atto di volizione interna, ma deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore, dalla quale sia possibile desumere che il detentore abbia iniziato ad esercitare il potere di fatto sulla cosa esclusivamente in nome proprio e non più in nome altrui, e detta manifestazione deve essere rivolta specificamente contro il possessore, in maniera che questi sia posto in grado di rendersi conto dell'avvenuto mutamento e della concreta opposizione al suo possesso" (Cass. Sez. 2, Ordinanza n.17376 del 03/07/2018, Rv.649349; cfr. anche Cass. Sez. 1, Sentenza n. 4404 del 28/02/2006, Rv. 587753, secondo cui "L'accertamento, in concreto, degli estremi dell'interversione del possesso integra un'indagine di fatto, rimessa al giudice di merito, sicché nel giudizio di legittimità non può chiedersi alla Corte di Cassazione di prendere direttamente in esame la condotta della parte, per trarne elementi di convincimento, ma si può solo censurare, per omissione o difetto di motivazione, la decisione di merito che abbia del tutto trascurato o insufficientemente esaminato la questione di fatto della interversione").

Nel caso di specie, la Corte di Appello non ha condotto alcuna valutazione ulteriore rispetto alla verifica del mero fatto che i controricorrenti avessero coltivato il terreno, ed ha erroneamente ritenuto questo elemento sufficiente ai fini della prova del possesso utile ad usucapionem.

Merita di essere precisato, in proposito, che il possesso utile ai fini della configurazione dell'acquisto del diritto di proprietà a titolo originario per usucapione non si risolve nella mera utilizzazione del fondo, ma deve concretarsi in atti idonei ad esprimere, in concreto, l'esercizio della signoria uti dominus sul bene. Sotto questo profilo, poiché la connotazione principale del diritto di proprietà è la facoltà di escludere i terzi dal godimento del bene che ne costituisce oggetto (cd. ius excludendi alios), il giudice di merito deve accertare, in concreto, se il soggetto che si trova in relazione materiale con la res abbia dimostrato non soltanto di averlo utilizzato, ma di averne, per l'appunto, precluso ai terzi la fruizione.

Con specifico riferimento ai fondi agricoli, che -per loro stessa natura- sono destinati allo sfruttamento agricolo, si pone il problema della modalità con la quale, in concreto, lo ius excludendi alios possa, o debba, essere manifestato. Al riguardo, va considerato che la più eclatante espressione del diritto di proprietà è rappresentata dalla facoltà di chiudere il fondo, ai sensi dell'art. 841 c.c.

La recinzione materiale del fondo agricolo, quindi, costituisce la più importante espressione dello ius excludendi alios. Ciò non esclude, naturalmente, che la prova del comportamento idoneo ad escludere i terzi dal godimento del bene possa essere conseguita aliunde; tuttavia, è certo che la recinzione materiale del terreno costituisca una manifestazione non equivoca della volontà del soggetto che si trovi in relazione materiale con il bene di escludere i terzi da qualsiasi relazione con esso.

Pertanto, colui che si trovi nella detenzione di un fondo agricolo, del quale intenda usucapire la piena proprietà, è onerato di dimostrare di aver compiuto tutti gli atti idonei ad esprimere, in

concreto, il suo diritto di proprietà su detto cespite, e dunque di aver escluso i terzi dal relativo godimento; esclusione che trova la sua primaria espressione, come già detto, nella recinzione del fondo.

In conclusione, può essere affermato il seguente principio di diritto: "In relazione alla domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione della proprietà di un fondo destinato ad uso agricolo, non è sufficiente, ai fini della prova del possesso "uti dominus" del bene, la sua mera coltivazione, poiché tale attività è pienamente compatibile con una relazione materiale fondata su un titolo convenzionale, o sulla mera tolleranza del proprietario, e non esprime comunque un'attività idonea a realizzare l'esclusione dei terzi dal godimento del bene, che costituisce l'espressione tipica del diritto di proprietà. A tal fine, pur essendo possibile, in astratto, per colui che invochi l'accertamento dell'intervenuta usucapione del fondo agricolo, conseguire senza limiti la prova dell'esercizio del possesso "uti dominus" del bene, la prova dell'intervenuta recinzione del fondo costituisce, in concreto, la più rilevante dimostrazione dell'intenzione del possessore di esercitare, sul bene immobile, una relazione materiale configurabile in termini di ius excludendi alios, e dunque di possederlo come proprietario, escludendo i terzi da qualsiasi relazione di godimento con il cespite predetto".

L'accoglimento, nei termini indicati, del terzo, quinto e sesto profilo dell'unico motivo di ricorso, implica l'assorbimento dei restanti profili.

La sentenza impugnata va di conseguenza cassata, in relazione alle censure accolte, con rinvio della causa alla Corte di Appello di Milano, in differente composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità. Il giudice del rinvio si conformerà al principio di diritto espresso in motivazione.

PQM

la Corte accoglie il terzo, quinto e sesto profilo dell'unico motivo di ricorso, dichiarando assorbiti gli altri. Cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa alla Corte di Appello di Milano, in differente composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio