



medesimi della porzione di terreno di esclusiva proprietà dell'attore sito nel Comune di Tarquinia, [REDACTED] distinta al NCEU del predetto Comune al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] ordinare il rilascio del compendio oggetto di causa e condannare i convenuti al risarcimento del danno. L'attore deduceva a fondamento della domanda che con atto del 16 giugno 1989 (*rectius* 1995) il medesimo, in qualità di procuratore speciale di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] aveva ceduto agli odierni convenuti la proprietà dell'immobile sito nel Comune di Tarquinia, [REDACTED] posto al piano terra e distinto dall'interno 1, censito al NCEU al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 5 e nel predetto atto di compravendita era precisato che l'accesso alla proprietà era consentito dal solo civico 67/A; che la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] oggetto di causa comprendeva la corte esterna ai fabbricati ed era di proprietà esclusiva dell'attore, come riconosciuto anche dai convenuti e dai proprietari confinanti allorquando nel 2006 era stato necessario collegare il sistema fognario degli appartamenti con la rete fognaria comunale per cui il [REDACTED] aveva richiesto al [REDACTED] [REDACTED] l'autorizzazione ad effettuare un collegamento utilizzando la porzione che attraversava la sua proprietà; che ciononostante il [REDACTED] e la moglie avevano successivamente all'acquisto occupato un appezzamento di terreno a ridosso dell'abitazione realizzando una costruzione priva di titoli autorizzativi, nonché una parete in legno a confine sostituendo la serratura di un vecchio cancello, ragion per cui sussistevano i presupposti onde accogliere la invocata tutela.

Ritualmente costituiti nel presente processo, i convenuti hanno contestato le difese attoree e concluso per il rigetto della domanda giudiziale, hanno chiesto accertarsi l'intervenuta usucapione della porzione di terreno oggetto di causa. In



via preliminare i convenuti eccepivano la carenza di legittimazione attiva in capo all'attore e l'inammissibilità della domanda e nel merito deducevano di aver usufruito *uti domini* della porzione di terreno rivendicata dall'attore sin dal 1984, poiché detenevano in forza di contratto di locazione con [REDACTED] [REDACTED] l'appartamento sito in Tarquinia, [REDACTED] di aver provveduto nel 1987 a coprire il manufatto insistente su detto terreno e ad apporre una rete e un cancello per il passaggio munito di lucchetto, accedendo alla propria abitazione dal civico 65.

La causa veniva istruita con i documenti prodotti dalle parti, mediante prove testimoniali e a mezzo c.t.u. [cfr. l'elaborato peritale redatto dall'ing. [REDACTED] [REDACTED] in atti]. All'udienza del 23.2.2021, pervenuto il procedimento in via definitiva al sottoscritto giudice, precisate le conclusioni la causa era trattenuta in decisione previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Osserva preliminarmente il Tribunale che è destituita di fondamento l'eccezione di improcedibilità della domanda avanzata dai convenuti con la memoria ex art. 183 sesto comma n. 1 c.p.c. per tardiva attivazione del procedimento di mediazione obbligatoria disposto dal giudice, ai sensi dell'art. 5, 2° comma, D.Lgs. n. 28 del 2010, atteso che il termine di quindici giorni assegnato è da ritenersi ordinatorio e non perentorio, e la sanzione della improcedibilità della domanda giudiziale non può essere pronunciata se, pur essendo la mediazione stata iniziata in ritardo, il procedimento è comunque stato avviato e concluso entro l'udienza di rinvio ed il mancato rispetto del termine non ha quindi inciso sulla effettuazione del tentativo di mediazione e sull'avveramento della condizione di procedibilità.

Rileva ancora preliminarmente lo scrivente magistrato che l'attuale disponibilità, in capo ai convenuti, della consistenza immobiliare per cui è lite – come innanzi individuata – non è oggetto di contestazione tra le parti e può pertanto ritenersi circostanza pacifica e provata [art. 115 c.p.c.].

Ciò premesso, osserva il Tribunale che la domanda giudiziale – da qualificarsi come azione di rivendicazione ai sensi dell'art. 948 c.c. – è infondata e deve essere rigettata, per i motivi di seguito precisati [sulla qualificazione della domanda, che rientra nei compiti propri del giudice del merito, il quale è chiamato ad accertarne la portata non solo sulla base della sua formulazione letterale, ma, soprattutto, del suo contenuto sostanziale, in relazione alle finalità perseguite dalla parte ed al provvedimento richiesto in concreto, desumibile dalla situazione dedotta in causa e delle eventuali precisazioni formulate nel corso del giudizio, cfr. Cass. 3879/1987 e Cass. S.U. 27/2000; quanto alla individuazione in concreto del “perimetro” dell'azione reale di rivendicazione, cfr. il principio espresso in Cass. S.U. 7305/2014].

Nel caso di specie, valutata la qualificazione giuridica della domanda nei termini anzidetti e, considerata altresì la specifica contestazione sul punto svolta dai convenuti che non consente una attenuazione del rigore probatorio [*“il rigore della regola secondo cui chi agisce in rivendicazione deve provare la sussistenza del proprio diritto di proprietà o di altro diritto reale sul bene anche attraverso i propri danti causa, fino a risalire ad un acquisto a titolo originario o dimostrando il compimento dell'usucapione, non riceve attenuazione per il fatto che la controparte proponga domanda riconvenzionale ovvero eccezione di usucapione, in quanto chi è convenuto nel giudizio di rivendicazione non ha l'onere di fornire alcuna prova, potendo avvalersi del*



*principio "possideo quia possideo", anche nel caso in cui opponga un proprio diritto di dominio sulla cosa rivendicata, dal momento che tale difesa non implica alcuna rinuncia alla più vantaggiosa posizione di possessore". Cfr. Cass, Sez. III, ordinanza n. 14734 del 7 giugno 2018], per l'accoglimento della domanda giudiziale è necessaria la "probatio diabolica" della titolarità del diritto di chi agisce ovvero è necessario che la parte attrice dimostri la proprietà risalendo, anche attraverso i propri danti causa, fino all'acquisto a titolo originario, ovvero dimostrando il compimento dell'usucapione.*

L'odierno attore non ha né allegato né dimostrato [art. 2697, c. I, c.c., art. 112 c.p.c.] il compimento, in suo favore, dell'usucapione [né con riferimento al disposto di cui all'art. 1158 c.c. né avuto riguardo ai presupposti della fattispecie di cui all'art. 1159 c.c.].

Il titolo prodotto in atti, secondo la prospettazione attorea idoneo a fornire la prova della proprietà del bene oggetto di lite, è un atto di divisione recante rep. 26259 racc. 14364 del 1988 che ha diviso tra i figli di [REDACTED] i beni di proprietà materna caduti in successione.

Ebbene, da un lato deve rilevarsi che detto atto non è idoneo a fornire la prova della titolarità del bene cui si riferisce [cfr. Cass. civ. Sez. II Sent., 10/03/2015, n. 4730 secondo cui "*l'atto di divisione, in ragione della sua natura meramente dichiarativa, non è idoneo a fornire la prova della titolarità del bene nei confronti dei terzi, mentre assume rilevanza probatoria nella controversia sulla proprietà tra i condividenti o i loro aventi causa, giacché la divisione, accertando i diritti delle parti sul presupposto di una comunione di beni indivisi, postula necessariamente il riconoscimento dell'appartenenza delle cose in comunione*"] e quand'anche si volesse ritenerlo idoneo a fornire la





prova del titolo di proprietà, detto atto non attribuisce all'attore il compendio oggetto di causa situato al mappale 29 foglio 76 [art. 5 atto di divisione individua i beni assegnati al [REDACTED] [REDACTED] bensì alla sorella [REDACTED] [REDACTED] [art. 2 del predetto atto].

Dalla documentazione prodotta dalla parte istante, quindi, emerge che l'attore non è proprietario della consistenza immobiliare per cui è lite né in via esclusiva né tantomeno pro quota, la domanda ex art. 948 c.c. è quindi infondata e deve essere rigettata.

Altrettanto infondata è la domanda riconvenzionale svolta dai convenuti, atteso che non risulta maturato il possesso ventennale del compendio oggetto di lite, poiché i coniugi [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato l'immobile sito Tarquinia Strada [REDACTED] A, nel cui cortile antistante si trova la porzione di terreno controversa e qualificata come bene comune non censibile, soltanto in data 16.6.1995, pertanto solo da allora può in via astratta ritenersi esercitato un possesso utile ai fini del perfezionarsi dell'usucapione.

Come è noto, per giurisprudenza costante, per poter usucapire un bene comune, il possesso deve essere incompatibile con quello degli altri compossessori: per i beni in "compossesso", infatti, ai fini dell'usucapione, l'utilizzo esclusivo della cosa comune da parte del singolo compossessore non risulta sufficiente, essendo necessaria invece la dimostrazione concreta del possesso esclusivo sul bene comune, apertamente antitetico e chiaramente incompatibile con il possesso altrui, e l'onere della prova grava su colui il quale invoca l'avvenuta usucapione del bene comune (v., tra le altre, Cass. civ. n. 16414/17).

Nel caso di specie i convenuti non hanno fornito la prova del possesso ultraventennale esclusivo del compendio oggetto di causa. Invero la

disponibilità che i medesimi avevano della porzione di terreno oggetto del presente giudizio, anche a voler ritenere come dedotto dai convenuti che la recinzione dell'area era avvenuta in data antecedente al 1995, non integrava il possesso rilevante ai fini dell'usucapione, atteso che per stessa ammissione dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] il rapporto di fatto tra i medesimi e il bene si era instaurato in virtù di contratto di locazione e pertanto era qualificabile come mera detenzione [cfr. Cass. 5551/2005 secondo cui *"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 d'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. In tal caso la detenzione non qualificata 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"*].

Solo successivamente al 16.06.1995, momento in cui gli odierni convenuti sono divenuti proprietari dell'immobile condotto in locazione, può dirsi che i medesimi hanno iniziato ad esercitare l'*animus possidendi*, ma non risulta ancora maturato il possesso utile ai fini dell'usucapione, risultando il presente giudizio introdotto nel maggio del 2015. Anche la domanda riconvenzionale deve quindi essere rigettata.

La soccombenza reciproca giustifica l'integrale compensazione, tra le parti, delle spese di lite, sussistendo, nel caso di specie, il requisito della cd. "reciproca soccombenza", ai sensi dell'art. 92, c. II, c.p.c.



P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa civile in primo grado iscritta al n. 1554/2015 R.G.A.C., disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, così decide:

- 1) Rigetta la domanda attorea;
- 2) rigetta la domanda riconvenzionale;
- 3) ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari territorialmente competente di procedere alla cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale e della domanda riconvenzionale, ove risultino eseguite, con esonero da ogni responsabilità al riguardo, a cura e spese della parte interessata;
- 4) spese compensate.

Così deciso in Civitavecchia, 22 maggio 2021.

Il Giudice

Silvia Vitelli

