

N. R.G. 92000802/2011



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
II SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica costituito dalla Giudice Dott.ssa Teresa Maria Francioso ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **92000802/2011** di RG promossa da:

ASL BA, con l'Avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende giusta mandato in atti;

parte attrice opponente

contro

[REDACTED] con l'Avv. [REDACTED]
[REDACTED] che la rappresenta e difende giusta mandato in atti;

parte convenuta opposta

COMUNE DI GRAVINA IN PUGLIA con l'Avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende giusta mandato in atti;

parte terza chiamata

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale di udienza del 25.1.2022

IN FATTO E IN DIRITTO

L'odierna convenuta opposta, attrice in senso sostanziale, ha attivato il procedimento di usucapione speciale per la piccola proprietà rurale di cui all'art. 1159 bis c.c. (cfr. ricorso del 6.12.2010 e decreto del 22.12.2010) a seguito del quale risulta proposta l'odierna opposizione da parte della ASL BA e della terza chiamata Comune di Gravina.

In particolare, la convenuta opposta ha allegato in fatto di avere posseduto *uti dominus* pacificamente e ininterrottamente sin dagli anni 30 (quando il fondatore della Congregazione, Vescovo di Gravina Mons. [REDACTED] la ha immessa nel possesso) l'area pertinenziale della Casa [REDACTED], adibita ad orto, identificata nel catasto terreni del Comune di Gravina in Puglia al fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] della superficie di a. 00.13.92; R.D. 11,86; R.A. 7,91, già in ditta [REDACTED]. Tale area risulta da sempre annessa alla Casa [REDACTED] e anche fisicamente inglobata nel convento, essendo recintata l'intera proprietà e separata



fisicamente dal restante territorio circostante attraverso un muro di cinta alto circa tre metri. Ha, inoltre, evidenziato che oggetto del riconoscimento è un fondo rustico, anche catastalmente individuato come 'orto', avente reddito dominicale iscritto in catasto non superiore complessivamente a £. 350.000, attualmente €. 181,60 (cfr. art. 2 L. 346/1976).

La ASL ha rilevato l'inammissibilità del procedimento in quanto non attivato anche nei confronti del Comune di Gravina subentrato alla disciolta Opera [REDACTED] di [REDACTED] nel 1994 e rimasto proprietario fino al 2005, data dell'atto di trasferimento della particella alla ASL BA/3 con delibera G.C. n. 206 del 18/11/2005. Ha rilevato, inoltre, che il suolo non è destinato ad attività agricola.

Sul punto la convenuta opposta ha replicato che la notificazione risulta correttamente effettuata, atteso che la ASL è l'unico soggetto risultante dai Registri Immobiliari (cfr. art. 3 co. 2, l. 346/1976).

In corso di causa la precedente Giudice assegnataria del fascicolo ha disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti del Comune di Gravina, il quale ha eccepito l'improcedibilità della domanda in quanto non preceduta dal tentativo di mediazione obbligatorio e ne ha chiesto il rigetto anche nel merito, non risultando provata la destinazione agricola del terreno.

La causa è stata istruita in via documentale, mediante prova orale e CTU.

La domanda è fondata e merita accoglimento per le ragioni che di seguito si illustrano.

Quanto all'improcedibilità della domanda, va osservato che se, da un lato, non può revocarsi in dubbio che la domanda, avanzata per far dichiarare l'avvenuta usucapione, in quanto afferente alla materia dei diritti reali, sia sottoposta alla procedura di mediazione obbligatoria, dall'altro lato, tuttavia, ci si è, già in passato, interrogati circa l'utilità della previsione, in tale ambito, di tale procedura, tenuto conto, in particolare, della *querelle*, insorta almeno prima dell'inserimento del comma 12 *bis* nell'articolo 2643 c.c. ad opera del D.l. 21 giugno del 2013 n. 69, sulla possibilità o meno di addivenire, poi, alla trascrizione dell'accordo raggiunto in sede di mediazione. In via di estrema sintesi, deve affermarsi che anche dopo la predetta disposizione normativa del 2013, è rimasta ferma la distinzione tra la sentenza accertativa dell'usucapione trascritta ex art. 2651 c.c., che fa nascere un diritto del tutto nuovo in capo all'usucapiente, (travolgendo i diritti di qualsiasi terzo su quel bene, con la conseguenza che essa sarà, quindi, trascritta a favore dell'usucapiente ed a carico di nessun soggetto, perché prescinde da qualsiasi diritto precedente in capo ad altri) opponibile *erga omnes* e l'efficacia del negozio di accertamento dell'usucapione, inidoneo a incidere su posizioni giuridiche prevalenti, non avendo effetto (al pari degli altri atti elencati nell'art. 2643 c.c.) riguardo ai terzi che a qualunque titolo abbiano acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi. Pertanto, dovendosi, in radice, escludere che il verbale di conciliazione possa avere effetti liberatori sul bene usucapito ovvero la retroattività degli effetti dell'usucapione,



con conseguente necessità di adire l'autorità giudiziaria al fine di ottenere gli effetti tipici della sentenza di accertamento dell'usucapione, si ritiene che il ricorso alla suddetta condizione di procedibilità, in assenza della necessità di superare un contrasto tra le parti, possa condurre solo ad un aggravio processuale. Del resto si evidenzia che, a tale interpretazione, non pare ostare il dettato del D.lgs. n. 28/10 che, all'articolo 5, annovera, tra le controversie soggette alla conciliazione obbligatoria, quelle in materia di diritti reali, tenuto conto, altresì, del disposto di cui all'art. 2 del predetto decreto il quale limita l'accesso alla mediazione, per la conciliazione, alle controversie vertenti su diritti disponibili. Dal combinato disposto dei precitati articoli, potendosi, dunque, ritenere che solo l'accertamento del possesso *ad usucapionem* con effetti limitati alle parti possa essere demandato all'autonomia negoziale, ma non anche l'accertamento del diritto di proprietà per intervenuta usucapione con valenza *erga omnes*, in quanto verifica rientrante nel novero degli atti riservati al giudice, deve inferirsene la non obbligatorietà del procedimento di mediazione (come già sostenuto dalla condivisa giurisprudenza di merito, cfr. Trib. Roma, decreto del 08.02.2012, Trib. Roma, Sezione V civile, decreto del 22.07.2011, Trib. Varese, ordinanza del 20.12.2011; Trib. Massa, ordinanza del 02.02.2012).

Quanto al merito, risulta provata, quantomeno all'atto dell'inizio del possesso, la destinazione in concreto del bene all'attività agraria (quale orto per la coltivazione di cicorie e altri ortaggi per le esigenze della famiglia religiosa, cfr. teste [REDACTED] univocamente in tal senso le dichiarazioni testimoniali rese (cfr. testi [REDACTED] e [REDACTED] di sicura attendibilità, stante la coerenza intrinseca ed estrinseca di quanto riferito in ordine alla immissione nel possesso da parte di suor [REDACTED] quale prima suora a consacrarsi all'ordine religioso, ad opera di Mons. [REDACTED] nonché per la frequentazione abituale dei luoghi fin dalla tenera età, da parte di suor [REDACTED]. E' emerso che il bene oggetto di causa, posseduto ininterrottamente dalla Congregazione, quantomeno dall'8.12.1938 (cfr. teste [REDACTED] sia stato sempre coltivato, salvo la recente parziale dismissione dell'attività di coltivazione per fare spazio alle attività ludiche della scuola materna (cfr. Cass., 15504/2018, "*Per l'applicazione dell'usucapione speciale di cui all'art. 1159-bis c.c. - introdotta dalla l. n. 346 del 1976 con la finalità di incoraggiare lo sviluppo e salvaguardare il lavoro agricolo - non è sufficiente che il fondo sia iscritto nel catasto rustico, ma è necessario che esso, quanto meno all'atto dell'inizio della possesso ad usucapionem, sia destinato in concreto all'attività agraria, atteso che tale usucapione può avere ad oggetto soltanto un fondo rustico inteso come entità agricola ben individuata ed organizzata, che sia destinata ed ordinata a una propria vicenda produttiva...*", conf. ord. 22476/2014). Non rileva, pertanto, quanto evidenziato dal Comune e dalla ASL circa l'attuale destinazione del suolo, stante la prova circa l'esercizio di attività agricola a far data dall'inizio del possesso (1938) e per i successivi 15 anni (risultando che la trasformazione allo stato attuale si avvenuta all'incirca nel 2003/2004). Completa il quadro probatorio quanto accertato dal CTU circa l'iscrizione del bene in catasto rustico



(“terreno caratterizzato catastalmente da Foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] ed una superficie di 1.392,00 mq di qualità Orto ed è annesso e/o comunicante con la stessa Congregazione /convento occupato dalle Suore). In ogni caso, la domanda sarebbe accoglibile sulla base della disciplina dell’usucapione ordinaria, risultando maturato il relativo termine ventennale.

Anche la natura indisponibile del bene (a seguito della delibera del Giunta Comunale n 41/2015), tale da impedire di accertare l’avvenuta usucapione, risulta deduzione difensiva priva di fondamento. In primo luogo si rileva che tale circostanza è stata inammissibilmente introdotta dopo lo spirare del termine per le preclusioni assertive (maturate il 15.12.2011 con lo spirare del termine di cui all’art. 183, VI comma n 1 c.p.c.) e in assenza di una istanza di rimessione in termini. Inoltre, quale ragione assorbente, l’usucapione è già maturata (a far data dall’8.12.1953, ossia 15 anni dopo il possesso iniziato nel 1938) all’epoca della dichiarazione di indisponibilità del bene (sia che la medesima venga fatta coincidere con il più risalente tra gli atti amministrativi invocati dal Comune, ossia il decreto 31 del 1995, sia che coincida con la delibera adottata successivamente alla proposizione del giudizio, ossia la n 41 del 31.5.2015).

Quanto alle questioni in diritto, come noto, l’usucapione comporta l’acquisto del diritto in via automatica per effetto del possesso -che deve essere continuo, non interrotto e non viziato da violenza e clandestinità, anche in assenza di titolo e dell’elemento soggettivo della buona fede (cfr. Cass., 18392/2006, 9671/2014)- e del decorso del termine, al di fuori di qualsivoglia nesso con la situazione giuridica del precedente titolare, la quale si estingue. Inoltre, *“L’usucapione richiede solo il possesso, inteso come esercizio di un potere di fatto sulla cosa con la volontà di esercitarlo alla stregua di un proprietario, e non è, quindi, incompatibile con la conoscenza del diritto altrui né con una dichiarazione rivolta ad un terzo relativa al titolo di proprietà del titolare formale intestatario”* (cfr. Cass. 25245/2013). Inoltre, *“deve ribadirsi che la sussistenza degli elementi soggettivi ed oggettivi del possesso utile all’usucapione non può venir meno, neanche a fronte della rivendicazione da parte dei ricorrenti della proprietà del bene; si è già citata la giurisprudenza secondo la quale «Gli atti di diffida e di messa in mora, come, nella specie, la richiesta per iscritto di rilascio dell’immobile occupato, sono idonei ad interrompere la prescrizione dei diritti di obbligazione, ma non anche il termine per usucapire, potendosi esercitare il possesso anche in aperto e dichiarato contrasto con la volontà del titolare del diritto reale» Sez. 2 n. 15927 del 2016 (Rv. 640720)”* (cfr. Cass., 20611/2017). Ancora, è irrilevante nel possessore l’*animus usucapendi* (Cass., 14115/2013). Ai fini del decorso del termine per l’usucapione, il *dies a quo* coincide con il momento in cui è acquistato il potere di fatto sulla cosa. La prova del possesso *ad usucapionem* è soggetta alla regola della preponderanza dell’evidenza (e non a quella “dell’oltre ogni ragionevole dubbio”, cfr. Cass., 3487/2019), con la conseguente possibilità di provarla mediante presunzioni e fatti notori (cfr. Cass., 18215/2013). Infine, l’usucapione estingue le iscrizioni e trascrizioni risultanti a nome del precedente proprietario, stante l’efficacia retroattiva della medesima (cfr. Cass., 8792/2000). L’acquisto della proprietà è opponibile a



chiunque anche se non sia stata trascritta la relativa pronuncia di accertamento (cfr. Cass., 13184/1999). Infine “*il principio secondo il quale il conflitto tra l'acquisto a titolo derivativo e l'acquisto per usucapione è sempre risolto a favore del secondo, indipendentemente dalla trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione e della anteriorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo, trova applicazione anche in relazione all'acquisto di un bene per aggiudicazione in sede di esecuzione forzata, essendo quest'ultimo un acquisto non a titolo originario, ma a titolo derivativo, in quanto trasmissione dello stesso diritto del debitore eseguito da quest'ultimo all'acquirente*” (cfr. Cass., 2000/15503).

La convenuta opposta ha provato, all'esito della escussione orale, il possesso a decorrere dal 1938 -che confermano le allegazioni in fatto, non specificamente contestate, secondo cui nel 1938 il Vescovo fondatore della Congregazione, Mons. [REDACTED] ha immesso la Congregazione nel possesso della casa Conventuale e delle aree pertinenziali, tra le quali è compresa la particella oggetto di causa, ricadente entro il muro di cinta del Convento stesso- ininterrotto, pacifico e mai contestato del bene oggetto di accertamento della intervenuta usucapione; peraltro è emersa nel corso del giudizio la sussistenza, con riguardo al fondo di cui al mappale oggetto di esame, del c.d. *animus possidendi*. In particolare, il bene in esame risulta inglobato nel perimetro del convento e delimitato da muro perimetrale, come accertato anche dal CTU. Tale circostanza, in uno alla prova circa l'utilizzo del suolo al fine di coltivare prodotti diretti al consumo delle suore del convento è sufficiente a ritenere sussistente l'*animus possidendi* in capo alla convenuta opposta ai fini della usucapione speciale di cui all'art. 1159 *bis* c.c. Il diritto dell'usucapiente è, pertanto, maturato nel 1953 ovvero, al più tardi, volendo qualificare l'azione come usucapione ordinaria, nel 1958. Per tale ragione, è già nei confronti dell'Opera [REDACTED], titolare formale del diritto di proprietà sul bene alla data di scadenza del termine di 15 anni dal possesso iniziato nel 1938, che è maturata l'usucapione in favore dell'odierna convenuta opposta. Il diritto di proprietà originariamente vantato dall'Opera [REDACTED] si è quindi estinto e non può, pertanto, ritenersi opponibile all'usucapiente l'acquisto formale del bene a titolo derivativo da parte del Comune di Gravina, né gli atti di disposizione dal medesimo compiuti (cfr. L.R. 17/1978, delibera Consiglio Comunale di Gravina n 275/1978, deliberazione Commissario *ad acta* 1/1994, decreto assessore regionale 31/1995, delibere Giunta Comunale nn 39/1996, 472 del 4.5.1999 recante il trasferimento del bene nel patrimonio ASL, nonché delibere 206/2005 e 41/2015 con la quale, da ultimo e in corso di causa, l'immobile è stato acquisito al patrimonio indisponibile del Comune). Come si è detto, infatti, quando il Comune è divenuto proprietario del bene era già maturata l'usucapione in favore dell'odierna convenuta opposta.

Risultano, per tali ragioni, non rilevanti tutti gli elementi in contestazione tra le parti (es autorizzazione del Comune, su richiesta della Congregazione, ai lavori di rifacimento del muro perimetrale come originariamente esistente, ossia comprendente la particella oggetto di causa ovvero limitata alla sola particella n [REDACTED] acquisizione del bene



al patrimonio indisponibile del Comune), in quanto relativi ad accadimenti successivi all'acquisto della proprietà a titolo originario da parte della Congregazione convenuta e, come tali alla medesima non opponibili, né rilevanti ai fini della prova del possesso, già utilmente esercitato per il tempo necessario ad usucapire, come validamente provato in giudizio e accertato in questa sede.

In definitiva per tutte le esposte ragioni deve essere accerta e dichiarata l'intervenuta usucapione da parte della convenuta CONGREGAZIONE [REDACTED] [REDACTED] per possesso utile, esclusivo, pacifico, ininterrotto ed ultraottantennale, del diritto di proprietà del seguente fondo sito nel Comune di Gravina in Puglia (BA) e censito al Catasto Terreni al Foglio n. [REDACTED] mappale n. [REDACTED] formalmente intestati a [REDACTED] e AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE BA/3, quale amministratrice; con ordine al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della sentenza in favore della convenuta opposta ai sensi di legge.

L'obiettivo onerosità probatoria incombente su tutte le parti e la risalente verifica dei fatti oggetto di causa giustificano la compensazione integrale delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Bari definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, ogni diversa istanza disattesa:

1. accerta e dichiara l'intervenuta usucapione da parte della [REDACTED] [REDACTED] per possesso utile, esclusivo, pacifico, ininterrotto ed ultraventennale, del diritto di proprietà del fondo sito nel Comune di Gravina in Puglia (BA), censito al Catasto Terreni al Foglio n. [REDACTED] mappale n. [REDACTED]
2. ordina al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della presente sentenza in favore della [REDACTED] [REDACTED] ai sensi di legge;
3. compensa integralmente le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Bari il 26.4.2022

Il Giudice
Teresa Maria Francioso

