

avverso la sentenza n. 3308/2019 del Tribunale di Bari, pronunciata all'esito del procedimento rubricato al nr. 95000477/2011 R.G., pubblicata il 03.09.2019.

All'udienza collegiale del 09.02.2021, la causa, sulle conclusioni scritte precisate dai difensori, è stata riservata per la decisione, con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per lo scambio degli scritti difensivi.

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 27.08.2011 [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio, davanti alla Sezione Distaccata di Monopoli del Tribunale di Bari, il COMUNE di POLIGNANO A MARE, in persona del Sindaco pro tempore, chiedendo l'accertamento e la declaratoria di avvenuto acquisto in loro favore, per usucapione ultraventennale, dell'abitazione *"ubicata in Polignano a Mare, [REDACTED] Piano 1^, censita nel catasto fabbricati al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 5, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vano, rendita catastale euro 21,69"*, oltre alla pronuncia delle conseguenti statuizioni in ordine alla trascrizione del titolo ed, in caso di opposizione alla domanda, alla condanna alle spese di giudizio.

Nell'atto introduttivo gli attori deducevano che i propri genitori il 30.11.1967 acquistavano la loro abitazione familiare, distribuita su due piani, ubicata nel centro storico di Polignano a Mare e con accesso dal civico [REDACTED] del [REDACTED] I. Proseguivano sempre gli attori dicendo che qualche mese dopo l'acquisto i loro genitori praticavano un varco su una delle pareti dei vani al primo piano, così mettendo in comunicazione il loro appartamento con quello confinante, censito al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub 5, avente autonomo accesso dal portone posto al civico 26 della medesima via, che provvedevano a chiudere dall'interno con un gancio eliminando la serratura. Esponevano ancora gli attori che l'immobile così occupato, originariamente di proprietà di tale [REDACTED] fu [REDACTED] il 20.10.2010 veniva acquisito dal Comune di Polignano a Mare mediante decreto e



voltura n. 39285.1/2010, protocollo n. BA064911, Rep. n. 13399, rogante Dott. [REDACTED] [REDACTED]
Deducevano ancora i germani [REDACTED] che il vano occupato dai loro genitori, adibito dapprima a cucina e poi a camera da letto, nel corso degli anni veniva -dai danti causa e da loro stessi- pavimentato, dotato di impianto elettrico ed idrico, ristrutturato nella scala di accesso dalla via pubblica ed in quella interna per il terrazzo, coibentato per proteggerlo dalle infiltrazioni di umidità. Precisavano i fratelli [REDACTED] che al possesso ininterrottamente esercitato dal 1968 dai loro genitori faceva seguito quello esercitato da loro, aggiungendo che venivano indotti ad agire in giudizio -per regolarizzare la situazione di fatto e far dichiarare l'avvenuta usucapione dell'immobile in loro favore- a seguito del recapito, da parte del Comune convenuto, delle lettere racc.te aa/rr del 03.06.2011 -contenente la richiesta di pagamento di un canone di affitto- e del 11.08.2011 -con la quale venivano invitati a consentire l'accesso dei tecnici dell'UTC e dei partecipanti all'asta pubblica finalizzata alla vendita del bene-.

Si costituiva il COMUNE di POLIGNANO A MARE contrastando la domanda siccome inaccoglibile per mancanza dei presupposti di legge, evidenziati nella natura demaniale del bene, nella carenza del possesso ultraventennale, nella inidoneità del possesso violento e clandestino a fondare il diritto reclamato dagli attori.

Così radicatosi il contraddittorio, esperita vanamente la mediazione, precisate dalle parti le rispettive domande ed eccezioni -con l'aggiunta, per gli attori, della richiesta di distrazione delle spese-, integrati i mezzi di prova poi ammessi ed assunti nel corso del giudizio, trasferita la causa presso la sede centrale del Tribunale, a seguito della soppressione della sezione distaccata di Monopoli, la controversia veniva riservata per la decisione.

Il Tribunale di Bari, con la sentenza n. 3308/2019, pronunciata all'esito del procedimento rubricato al nr. 95000477/2011 R.G., pubblicata il 03.09.2019, rigettava la domanda attorea compensando integralmente tra le parti le spese processuali.



Avverso la citata decisione hanno proposto appello [REDACTED] e [REDACTED] con l'atto di citazione tempestivamente notificato all'appellato, chiedendo alla Corte di: "A) Accertare e dichiarare acquisita per usucapione ultraventennale, in favore degli attori [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) n. a Polignano a Mare (BA) il [REDACTED] e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) n. a Polignano a Mare (BA) il [REDACTED] l'intera proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Polignano a Mare: Abitazione ubicata in Polignano a Mare, [REDACTED] Piano 1^, censita nel catasto fabbricati al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 5, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vano, rendita catastale euro 21,69. B) Ordinare, conseguentemente, al Conservatore dei Registri Immobiliari di Bari -Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare- di trascrivere la emananda sentenza con esonero da ogni responsabilità. C) Condannare il Comune di Polignano a Mare, al pagamento delle spese e del compenso professionale del primo grado di giudizio nonché del presente grado di appello, oltre 15% per spese generali ex D.M. n. 55/14 e successive modifiche, oltre CPA ed IVA, come per legge, da distrarsi per entrambi i gradi, ex art. 93 c.p.c., in favore del sottoscritto avvocato [REDACTED] che se ne dichiara anticipatario."

Gli appellanti censuravano la sentenza impugnata ritenendo, sul presupposto della natura non demaniale e, comunque, disponibile del vano dedotto in contestazione, di avere fornito la prova -orale e documentale- richiesta ai fini del possesso *ad usucapionem*, la quale, per come evolutasi nel corso dell'istruttoria, avrebbe sconfessato le avverse eccezioni sollevate in relazione alle eccepite demanialità, insufficiente durata, violenza e clandestinità del possesso.

In rito gli appellanti chiedevano di essere rimessi in termini per la produzione di alcune ricevute di pagamento di tributi municipali e versavano in atti nuova documentazione -sempre relativa ad adempimenti impositivi comunali- formatasi successivamente al primo giudizio, domandandone l'ammissione.



Con comparsa di risposta depositata il 21.12.2018 si costituiva il COMUNE di POLIGNANO A MARE, eccependo l'inammissibilità delle produzioni avversarie, l'infondatezza delle deduzioni degli appellanti e la correttezza della decisione impugnata, della quale chiedevano la conferma.

L'appellato, inoltre, riconveniva gli appellanti principali chiedendo la riforma della sentenza nella parte relativa alla disposta integrale compensazione delle spese di lite che, invece, stante l'integrale soccombenza degli attori, avrebbe dovuto uniformarsi a quanto previsto dall'art. 91 c.p.c.

All'udienza collegiale del 09.02.2021, la causa, sulle conclusioni scritte precisate dai difensori, è stata riservata per la decisione, con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per lo scambio degli scritti difensivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Vanno preventivamente esaminate le questioni inerenti la richiesta di autorizzazione alla nuova produzione documentale.

La richiesta di rimessione in termini per tale incombente, formulata ai sensi dell'art. 345 c.p.c., non può essere accolta.

Questo per la ragione che non v'è agli atti la prova che i fratelli [REDACTED] si siano trovati impossibilitati, per causa a loro non imputabile, alla produzione della documentazione rinvenuta dopo la morte della madre -peraltro risalente al 2008 e, quindi, prima dell'introduzione del presente giudizio-, che genericamente deducono avere ritenuto oramai perduta ma che in seguito rinvenivano presso l'abitazione di un altro fratello.

Quanto alle nuove produzioni, la Corte non ritiene le stesse ammissibili, non rivestendo le medesime, secondo la vecchia formulazione dell'art. 345 c.p.c. ante modifica operata dal D.L. n. 83/2012 conv con L. n. 134/2012 e per quanto appresso si dirà, il carattere della loro indispensabilità ai fini della decisione.

Nel merito l'appello non è meritevole di accoglimento per quanto segue.



Va sommariamente premesso in via generale che il fondamento dell'usucapione è da rinvenirsi nella particolare situazione di fatto esercitata, senza interruzioni, sulla cosa da parte di colui che, attraverso tale prolungata signoria, si sostituisce, in concreto, al titolare effettivo del diritto. Il possesso finalizzato all'usucapione deve caratterizzarsi, sotto il profilo oggettivo, dalla pienezza e dall'esclusività del potere di fatto, reso manifesto e non viziato da violenza o clandestinità. A tale manifestazione dell'usucapiente deve corrispondere il mancato esercizio del diritto da parte del titolare stesso.

Sempre con riferimento all'elemento materiale, ovvero al possesso, la giurisprudenza di legittimità è univoca nel ritenere che *“l'acquisto della proprietà per usucapione ha per fondamento una situazione di fatto caratterizzata dal mancato esercizio del diritto da parte del proprietario e dalla prolungata signoria di fatto sulla cosa da parte di chi si sostituisca a lui nella utilizzazione di essa. Deriva, da quanto precede, pertanto, che l'esercizio, da parte del proprietario, di taluna delle facoltà inerenti al suo diritto, oltre a rendere di per sé equivoca e non pacifica l'altrui situazione possessoria, fa sì che questa non aderisca al contenuto del diritto di proprietà (ai sensi dell'art. 1140 c.c.) che deve presentare i caratteri della pienezza e dell'esclusività e non possa, quindi, dare luogo all'acquisto del diritto stesso per usucapione”* (Cass. 30.8.2012, n. 14722).

Nel caso di specie gli appellanti hanno fondato la prova dell'avvenuta costituzione del loro diritto di proprietà, per effetto della maturata usucapione, sull'immobile adiacente, affidandola sia al corredo documentale prodotto -rappresentato da alcune fotografie del vano per cui è causa, dalla pianta del complesso immobiliare, dalle visure ipocatastali storiche del manufatto, di per sé non dotate di efficacia probatoria-, sia alla prova orale.

Tale ultimo mezzo di prova rivestiva, nel caso di specie, importanza determinante ai fini del riscontro dei presupposti previsti dalla norma per l'acquisto, in capo agli attori, del manufatto, e questo per le considerazioni che seguono.



Non sono oggetto di contestazione e per questo vanno ritenute pacificamente sussistenti e definitivamente acquisite agli atti le modalità con le quali i genitori dei germani [REDACTED] loro danti causa, acquistata la casa di abitazione familiare, si erano immessi nel possesso del bene immobile oggetto del giudizio.

Ed invero sono gli stessi attori che dichiarano -e con la documentazione prodotta, riscontrano- che il vano dedotto in contestazione venne annesso alla loro casa mediante l'apertura di un varco sulla parete interna posta a confine delle unità abitative, fatto cui fece seguito, perlomeno nella fase iniziale, quell'altro della eliminazione della serratura del portone di accesso posto al civico 26 del [REDACTED] I, chiuso dall'interno con un gancio.

Tale situazione, sempre per come dedotto dagli attori, veniva posta in essere in quanto l'immobile, catastalmente intestato a [REDACTED] fu [REDACTED] era *"libero e sgombro da persone e cose e, di fatto, in stato di abbandono"* -si veda l'atto di citazione in primo grado alla pag. 2-.

E' pertanto evidente che il possesso dell'immobile venne conseguito con violenza sulle cose - estrinsecati mediante la demolizione della parete divisoria a confine tra i fabbricati, l'eliminazione della serratura del portone di ingresso e la sua chiusura dall'interno con un gancio- e clandestino - l'immobile occupato era vuoto, il varco venne realizzato all'interno di una delle stanze dell'appartamento dei genitori degli attori-, per cui non avrebbe potuto produrre gli effetti di cui all'art. 1158 c.c. se non dal momento nel quale avesse perduto i predetti caratteri di violenza e clandestinità - art. 1163 c.c.-.

Il materiale in atti, non dirimente ai fini del decidere, ha comportato che il Tribunale disponesse l'ingresso della prova orale articolata dalle parti.

Ed invero i documenti prodotti, contrariamente a quanto sostenuto dagli attori, non consentivano di fissare cronologicamente il momento a partire dal quale la clandestinità dell'occupazione era cessata, posto che nonostante il Comune convenuto con la missiva del 03.06.2011 avesse dichiarato che *"Dai successivi accertamenti effettuati presso i competenti Uffici, è emerso che l'immobile in oggetto è*



abitato abusivamente dalle SS.LL. e che non è stato mai versato alcun canone di affitto", l'asserzione non consente di dedurre l'anno a far data dal quale il possesso del bene fosse entrato nella sua sfera di conoscibilità perdendo la sua occultezza, così consentendo l'utile decorso del tempo necessario a consolidare in capo agli attori l'acquisto del diritto reale di proprietà.

La prova testimoniale assunta nell'interesse degli appellanti principali, però, non consente di apportare alcun elemento a conforto della necessità sopra esposta.

Ed invero esaminando i risultati scaturiti dall'assunzione delle prove orali attoree si evidenzia quanto segue:

- ^ il teste ██████████ ██████████ all'udienza del 18.06.2013 ha dichiarato di avere frequentato l'abitazione degli attori, suoi cognati, ha descritto la sua estensione a seguito dell'occupazione dell'immobile adiacente, ha confermato il suo utilizzo da parte degli stessi dal 1969 e l'esecuzione di alcuni lavori ristrutturativi al bene;
- ^ il teste ██████████ ██████████ altro cognato degli attori, all'udienza del 18.06.2013 ha parimenti confermato l'utilizzo dell'appartamento occupato da parte di quelli, che dichiarava di frequentare dal 1992, e l'avvenuta esecuzione, che non riusciva a datare, di alcuni lavori di ristrutturazione;
- ^ la teste ██████████ ██████████ zia degli attori, all'udienza del 26.02.2014 confermava le circostanze in citazione aggiungendo che i suoi suoceri avevano occupato l'immobile in contestazione perché avendo molti figli avevano bisogno di spazio;
- ^ il teste ██████████ ██████████ amico degli attori ed ex datore di lavoro di uno dei loro fratelli, all'udienza del 28.05.2014 dichiarava di avere eseguito alcuni lavori all'interno dell'immobile.

Anche la prova orale assunta dal Comune non è stata in grado di fornire elementi più precisi in ordine alla data di inizio del possesso utile ad usucapire, atteso che:



- ▲ il testimone [REDACTED] [REDACTED] all'udienza del 18.06.2013 ebbe a dichiarare che fra il 1973 ed il 1978 e successivamente fino alla data del suo pensionamento avvenuto nel 2010, l'immobile dedotto in contestazione non venne fatto oggetto di attività manutentiva da parte del Comune;
- ▲ il teste [REDACTED] all'udienza del 26.02.2014, dirigente del settore finanze, programmazione e personale del Comune di Polignano a Mare dal 1973 nulla sapeva riferire in ordine alla denuncia ed al pagamento della tassa rifiuti da parte degli attori;
- ▲ il teste [REDACTED] [REDACTED] all'udienza del 02.12.2015, dirigente dell'UTC del Comune di Polignano a Mare dal 1993, riferiva di ricordare l'esecuzione di alcuni lavori di manutenzione svolti all'immobile, presso il quale si era recato solo una volta e dove aveva modo di rinvenire delle persone che non conosceva, le quali non giustificavano la loro presenza in loco.

E' pertanto evidente che i fatti dimostrati riguardano unicamente circostanze secondarie, unicamente indicative dell'esercizio di un potere di fatto sull'immobile che, però, per fondare il diritto acquisitivo reclamato doveva necessariamente estrinsecarsi all'interno della forbice temporale ventennale decorrente dalla prova della data di cessazione della clandestinità e terminante con quella della notifica dell'atto di citazione davanti al Tribunale territorialmente competente.

Pertanto il compendio istruttorio sopra evidenziato non consente di ritenere provato il possesso degli attori per il tempo necessario ad usucapire, non essendo emerso il momento iniziale dal quale il possesso pacifico e pubblico dell'immobile sarebbe iniziato.

Il risultato complessivo delle dichiarazioni rese dai testimoni in ordine ai fatti costitutivi della domanda non può che riverberare i suoi effetti in danno per le parti attrici, sulle quale grava l'onere della prova, comportando, conseguentemente, il rigetto della domanda da queste proposta.

Sul punto la giurisprudenza è costante nel ritenere che la prova dei presupposti legittimanti la domanda di usucapione debba essere rigorosa, in quanto altrettanto cogente è l'esigenza di eliminare le situazioni di dubbio circa l'appartenenza dei beni, così garantendo la certezza dei diritti sulle cose.



Conclusivamente non può dirsi raggiunto il possesso continuato e pubblico ventennale, che determinerebbe dunque l'acquisto per usucapione ai sensi del combinato disposto degli artt. 1158 e 1163 c.c. in capo agli appellanti principali, con conseguente rigetto del gravame.

L'appello incidentale è invece ammissibile e fondato e va accolto nel rispetto del principio generale secondo il quale non è mai consentito gravare delle spese di giudizio la parte risultata completamente vincitrice.

Sul punto va evidenziato che nel caso di specie non è dato di rinvenire, nella sentenza gravata, la ragione per la quale il Tribunale abbia fatto applicazione del potere discrezionale concessogli in ordine alla valutazione dell'opportunità di compensare completamente tra le parti le spese di giudizio, non essendo peraltro esplicitati i giusti motivi o le particolari questioni trattate che potrebbero avervi concorso, sicché non si rinvengono specifiche circostanze meritevoli di apprezzamento, idonee a giustificare la deroga alla regola generale della condanna degli attori al rimborso delle spese sostenute dall'Ente convenuto.

Pertanto deve procedersi al nuovo regolamento delle spese processuali, il cui potere in capo a questa Corte, alla luce della conferma della sentenza impugnata, viene in concreto radicato per effetto dello specifico motivo d'impugnazione travolgente il relativo capo della sentenza gravata.

Le spese, liquidate in dispositivo secondo i parametri di cui al DM n. 55/14 e succ. mod., applicabile al momento in cui è stata esaurita la prestazione professionale, anche se essa abbia avuto inizio e si sia in parte svolta nella vigenza delle tariffe fasiche disciplinate dal D.M. n. 140/2012 (valore dichiarato € 4.338,00, scaglione da € 1.100,01 ad € 5.200,00), valori medi, per tutte le fasi del primo grado e per le sole fasi di studio, introduttiva e decisionale dell'appello, seguono la soccombenza e vanno poste a carico degli appellanti principali [REDACTED] e [REDACTED].

Si applica, altresì, alla presente impugnazione, proposta dopo il 30.1.2013, il comma 1-quater dell'art. 13 D.P.R. 115/02 (introdotto dalla legge di stabilità 228/12), che obbliga le parti, che propongano



un'impugnazione inammissibile, improcedibile o totalmente infondata, a pagare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

P. Q. M.

La Corte d'Appello di Bari, definitivamente pronunciando, così provvede:

- rigetta l'appello;
- in accoglimento dell'appello incidentale ed in parziale riforma della sentenza n. 3308/2019 del Tribunale di Bari, pubblicata il 03.09.2019, condanna [REDACTED] e [REDACTED] al pagamento delle spese di giudizio, che si liquidano in € 2.430,00 per il primo grado ed in € 1.830,00 per l'appello, oltre rimborso forfetario spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge;
- dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello, a carico degli appellanti principali e in osservanza dell'art. 13 co. 1-quater D.P.R. 115/02, nel testo inserito dall'art. 1 co. 17° l. 228/12. L'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito del presente provvedimento.

Così deciso nella Camera di Consiglio telematica del 14.09.2021.

Il consigliere ausiliario estensore.

(avv. Fabrizio D'Ambrosio)

IL PRESIDENTE

(dott. Maria Mitola)

