

- che il predetto appartamento era pervenuto in proprietà per successione, oltre che all'attrice, al fratello, [REDACTED] anche a [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente moglie e figli del fratello premorto [REDACTED] [REDACTED] ed altresì al cugino, [REDACTED] figlio di [REDACTED] nonché alla moglie ed ai figli del premorto cugino [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- di avere avuto per oltre vent'anni il possesso *uti dominus* pacifico, continuo, ininterrotto, avendo abitato nell'immobile in questione fin dal 1987 con il proprio figlio e con la madre [REDACTED] e di avere poi continuato ad abitarvi anche dopo la morte di quest'ultima, con il figlio, la nuora, il proprio compagno e, da ultimo, con il proprio nipotino di pochi anni, occupandosi di tutte le spese relative all'appartamento e senza che mai alcuna contestazione venisse mossa dagli odierni convenuti.

Sono rimasti contumaci [REDACTED] e [REDACTED] mentre si sono costituiti in giudizio [REDACTED] [REDACTED] i quali hanno contestato la fondatezza della domanda avversaria, deducendo che l'appartamento di via [REDACTED] in cui il figlio dell'odierna attrice, [REDACTED] aveva in passato abitato insieme alla nonna, [REDACTED] [REDACTED] dopo la morte di quest'ultima, avvenuta nel 1996, era pervenuto nella disponibilità di tutti gli eredi i quali nel corso dei decenni successivi hanno fruito tutti dell'appartamento (in particolare il figlio del convenuto [REDACTED] [REDACTED] vi avrebbe abitato per qualche anno continuativamente per frequentare l'università nel capoluogo siciliano e, successivamente alla laurea, anche per esigenze lavorative) la cui ampia estensione (oltre 300 mq) ha consentito il contestuale uso da parte degli stessi nonostante nel frattempo [REDACTED] [REDACTED] ed il figlio ne avessero fatto la propria residenza.

I convenuti hanno altresì dedotto, quale circostanza che contrasterebbe a loro dire la tesi attorea, di avere raggiunto, dopo il decesso delle sorelle [REDACTED] [REDACTED] un accordo con i cugini [REDACTED] figli di [REDACTED] in base al quale l'appartamento di via [REDACTED] sarebbe stato attribuito ai [REDACTED] (figli di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in cambio dell'attribuzione di alcuni immobili ereditari situati a [REDACTED] [REDACTED] che sarebbe invece avvenuta in favore dei figli di [REDACTED] [REDACTED] Essi hanno altresì rappresentato che il cespite in parola era stato negli ultimi decenni al centro di una vertenza giudiziaria originata dall'impugnazione della vendita dell'appartamento avvenuta sulla base di una procura rilasciata dalle sorelle [REDACTED] [REDACTED] al figlio di [REDACTED] [REDACTED]



██████████ e conclusasi con il passaggio in giudicato della sentenza che ha statuito l'invalidità della procura ponendo nel nulla la vendita, con esito quindi positivo per gli altri coeredi, tra cui l'odierna attrice, la quale mai nel corso di quel giudizio avrebbe invocato il proprio acquisto per usucapione, né in altro modo dedotto il proprio possesso esclusivo.

Istruita la controversia con l'escussione dei testi ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ all'udienza del 28 aprile 2022 le parti hanno precisato le proprie conclusioni come da verbale in atti e, sulla concessione dei termini ordinari *ex art. 190 c.p.c.*, la causa è stata trattenuta in decisione.

* * *

Giova premettere che, se la disponibilità che l'odierna attrice deduce di avere avuto dell'appartamento prima del 1996 (quando ancora erano in vita la madre e la zia) non può assumere com'è evidente alcuna rilevanza in termini di possesso utile ai fini dell'usucapione - derivando essa dalla tolleranza ed ospitalità di ██████████ e ██████████ proprietarie dell'immobile (non già, come sostenuto dai convenuti, dalla concessione di questi ultimi) - costituisce invece circostanza pacifica tra le parti che anche in seguito al decesso delle sorelle ██████████ in parola abbia continuato ad essere adibito da parte di ██████████ ██████████ e del figlio ██████████ a propria abitazione.

Ciò che forma oggetto di contestazione è piuttosto se il possesso in tal modo esercitato dall'odierna attrice abbia o meno precluso la possibilità di godimento del bene agli altri coeredi, soltanto nel primo caso potendo valere ai fini del maturare dell'usucapione. I convenuti hanno al riguardo dedotto che l'ampia estensione dell'appartamento avrebbe consentito la contestuale fruizione dello stesso da parte anche degli altri comproprietari e che in ogni caso l'utilizzo dell'immobile da parte dell'odierna attrice sarebbe dipeso dalla tolleranza di questi ultimi in considerazione dei rapporti di parentela esistenti.

Com'è noto, in tema di comunione, il possesso utile ai fini dell'usucapione deve estrinsecarsi con modalità particolarmente qualificate, tali cioè da escludere la possibilità di godimento del bene da parte degli altri comproprietari, così rendendo manifesta e inequivoca la *“volontà di possedere «uti dominus» e non più «uti condominus»*” (Cass. n. 19478/2007, 12775/2008 e 17512/2016).

Più precisamente, il comproprietario che sia nel possesso del bene comune può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri comunisti, senza necessità di interversione del titolo del possesso e, se già possiede «animo proprio» ed a titolo di comproprietà, è



tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, a tal fine occorrendo che goda del bene in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui, senza che possa considerarsi sufficiente che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa comune (Cass. n. 24781/2017).

Ebbene, alla luce di tali criteri e dell'esito dell'istruttoria, ritiene il Tribunale che il rapporto dell'odierna attrice con l'immobile in questione si sia manifestato per tutti questi anni in un comportamento incompatibile con l'altrui diritto.

Depone invero in tal senso, in primo luogo, la durata estremamente lunga dell'esercizio del potere di fatto in cui si è estrinsecato il possesso dell'appartamento da parte dell'odierna attrice (dal 1996 ad oggi): se per un verso è condivisibile il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui tra soggetti legati da vincoli familiari sussiste una presunzione di tolleranza atta ad escludere la sussistenza del possesso *ad usucapionem*, il cui superamento esige una prova rigorosa da parte di colui che agisca per far valere l'intervenuta usucapione (*"Al fine di stabilire se la relazione di fatto con il bene costituisca una situazione di possesso ovvero di semplice detenzione dovuta a mera tolleranza di chi potrebbe opporvisi, come tale inidonea, ai sensi dell'art. 1144 cod. civ., a fondare la domanda di usucapione, la circostanza che l'attività svolta sul bene abbia avuto durata non transitoria e sia stata di non modesta entità, cui normalmente può attribuirsi il valore di elemento presuntivo per escludere che vi sia stata tolleranza, è destinata a perdere tale efficacia nel caso in cui i rapporti tra le parti siano caratterizzati da vincoli particolari, quali quelli di parentela o di società, in forza di un apprezzamento di fatto demandato al giudice di merito"* Cass. n. 9661/2006 e Cass. 4327/2008, in cui la S.C. ha confermato il rigetto della domanda di acquisto per usucapione della proprietà di un maso chiuso, giudicando insufficiente ai fini della prova del possesso la disponibilità delle chiavi di esso da parte dell'attore, fratello della proprietaria, e il suo utilizzo di uno dei locali di cui era composto il maso quale ricovero di slittini e piante), per altro verso, nondimeno, nel caso di specie la durata quasi trentennale del possesso considerata unitamente alle modalità in cui si è estrinsecata l'attività dell'attrice - che ha fatto dell'intero appartamento la residenza non solo propria ma altresì del proprio numeroso nucleo familiare (compagno, figlio, nuora e nipote) - appare poco compatibile con l'altrui diritto ed elemento presuntivo idoneo ad escludere la semplice tolleranza degli altri coeredi.

Se il fatto incontestato - e comunque confermato dall'esito dell'istruttoria - che l'intero appartamento di via [REDACTED] sia stato adibito a propria abitazione da tutto il nucleo



dell'odierna attrice (compresi, dai primi anni '90 il compagno e dal 1999 la nuora) di per sé appare inconciliabile con il pari uso da parte degli altri coeredi, dalla prova testimoniale è risultata inoltre smentita la tesi secondo cui [REDACTED] [REDACTED] figlio del convenuto [REDACTED] [REDACTED] abbia mai abitato nel predetto appartamento, essendo piuttosto emerso, anche dalla deposizione dello stesso [REDACTED] [REDACTED] sentito come teste, che quest'ultimo vi avesse effettuato nel corso degli anni alcuni soggiorni occasionali (*“talora per diversi giorni di seguito e poi, a partire dal 2012, anche con maggiore intensità nel senso che capitava che vi trascorressi anche un mese di seguito”*), dettati da esigenze contingenti di volta in volta legate a rapporti di amicizia ovvero a non meglio specificati interessi (*“nei periodi in cui stavo in Sicilia mi recavo a Palermo per diverse ragioni, dagli amici ad interessi di vario tipo che mi spingevano a stare un po' ad Alimena dai miei genitori ed un po' a Palermo”*), durante i quali egli dimorava presso la casa della zia.

Preme a questo punto osservare che a fronte della testimonianza in parte contraddittoria e per ciò solo non completamente attendibile del teste [REDACTED] [REDACTED] - il quale dopo avere genericamente affermato di avere abitato nell'appartamento di via [REDACTED] dal 2002 al 2016, soltanto incalzato dalle domande del Giudice e del legale di parte attrice ha precisato di avervi effettuato soggiorni saltuari e circoscritti ad alcuni giorni nell'arco di questi anni - elementi utili ai fini della decisione sono invece emersi dalla deposizione degli altri due testimoni, [REDACTED] che con più attendibile specificità hanno riferito fatti e circostanze precise da cui sembra potersi desumersi che si trattava di soggiorni che avevano luogo per ospitalità della odierna attrice (teste [REDACTED] *“In tutti questi decenni le volte in cui [REDACTED] [REDACTED] ha dimorato presso l'appartamento di via [REDACTED] si possono contare sulle dita di una mano, sarà venuto 4 o 5 volte ospite per qualche giorno come capitava del resto anche per i suoi genitori. E si tratteneva non più di qualche giorno così come i suoi genitori. Più precisamente, capitava che si recassero a Palermo dal paese per effettuare acquisti o fare altre incombenze e quindi venivano ospitati da mia suocera, così come la stessa faceva con i suoi amici”*; *“le permanenze sia di [REDACTED] che dei suoi erano sempre brevi, al massimo di una settimana e non ricordo nessuna permanenza più lunga”*; *“noi tutti, io, mio marito, mia suocera ed il compagno avevamo le chiavi dell'appartamento. Non credo che [REDACTED] avesse le chiavi, ma non posso escludere che sia capitato che mia suocera gliel'abbia prestate in occasione di qualche sua visita per farlo rincasare più comodamente”*; teste [REDACTED] *“nel periodo indicato (2002/2016) sarà capitato varie*



volte, come capitava con altri amici e parenti, che venisse a Palermo a trascorrere qualche giorno e mia mamma lo accoglieva e lo ospitava come del resto faceva anche con mio zio [REDACTED] infatti ogni tanto venivano insieme, ogni tanto è capitato che venisse soltanto mio cugino [REDACTED] ma sempre per qualche giorno o addirittura per il solo week end. Anche perché mio cugino in quell'arco di tempo ha vissuto a Roma, poi anche per alcuni periodi a Napoli ed a Londra. E per il resto viveva ad Alimena dai genitori"; "tutti noi, cioè io, mia moglie, mia madre ed il suo compagno ovviamente avevamo le chiavi di casa. Ricordo che una volta che [REDACTED] è rimasto più a lungo del solito, circa una settimana, mia madre gli diede le chiavi di casa per evitare di alzarsi ad aprirgli visto che lei va a letto presto").

Se già alla luce di quanto detto le modalità con cui l'odierna attrice ha utilizzato l'appartamento comune nel corso di questo lunghissimo periodo durante il quale ne ha fatto la residenza del proprio nucleo appaiono assumere carattere totalizzante e preclusivo del diritto degli altri coeredi, è proprio il contenuto della stessa deposizione di [REDACTED] a confermare che fosse percepibile all'esterno, in termini oggettivi, la volontà della stessa di possedere la cosa *uti dominus* anziché *uti condominus*: egli ha riferito che la zia, odierna attrice, gli aveva impedito di portare nell'appartamento dei mobili di sua proprietà per arredare la stanza dove era solito dimorare.

Ebbene, se da un lato la circostanza che [REDACTED] avesse una stanza propria all'interno dell'appartamento è stata smentita da entrambi gli altri due testimoni - la teste [REDACTED] dopo avere riferito che sia [REDACTED] che i suoi genitori erano stati negli anni qualche volta "ospitati" nella casa di via [REDACTED] (la testimone impiega l'espressione "a casa nostra") ha precisato testualmente: "escludo assolutamente che abbia mai avuto una sua stanza fissa all'interno dell'appartamento, veniva ospitato dove capitava a seconda dei casi" e con la medesima precisione il teste [REDACTED] ha riferito: "[REDACTED] non ha mai avuto una sua stanza nella casa di via [REDACTED] forse in un'occasione è capitato che mia madre lo avesse sistemato in una stanza specifica invece che nel divano del salone dove era stato altre volte" - dall'altro lato, comunque, l'intransigente atteggiamento della [REDACTED] riferito dallo stesso [REDACTED] era chiaramente sintomatico della volontà dell'odierna attrice di considerarsi proprietaria esclusiva dell'intero appartamento con correlativa determinazione di escluderne gli altri coeredi, i cui saltuari soggiorni in città presso l'appartamento di via [REDACTED] stando all'esito dell'istruttoria, sembrano assumere i caratteri delle visite assentite dalla stessa e rese possibili dalla sua ospitalità.



Dirimente appare infine l'ulteriore circostanza emersa dalla prova testimoniale - e pacificamente riconosciuta dai convenuti (vd. memorie conclusionali) - secondo cui nel 2010 l'odierna attrice ha consentito al figlio ed alla nuora di eseguire lavori di ristrutturazione nell'appartamento frazionandolo in due parti, delle quali una sarebbe rimasta di pertinenza di [REDACTED] [REDACTED] mentre l'altra, che nelle intenzioni originarie avrebbe dovuto essere adibita ad abitazione autonoma dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] è stata invece da questi ultimi destinata ad attività di locazione turistica tuttora attiva (teste [REDACTED] [REDACTED] *"nel 2010 abbiamo intrapreso un'attività di locazione turistica che impegna una buona parte dell'appartamento e prima abbiamo fatto i lavori necessari; inizialmente abbiamo fatto i lavori perché volevamo andarci a stare io e mia moglie, ma successivamente, avendo perso io il lavoro, abbiamo pensato di destinare questa parte nuova della casa alla predetta attività e io e mia moglie ci siamo dovuti adattare nella parte di pertinenza di mia madre, ragion per cui si stava abbastanza stretti e non sarebbe stato possibile che nessun altro vivesse con noi. Dal 2010 in poi comunque non ricordo che [REDACTED] sia venuto mai a passare dei giorni da noi, o meglio non ho ricordi precisi; ricordo sicuramente che è venuto nel 2013 per il battesimo di mio figlio insieme ai genitori e ricordo che ci hanno in quell'occasione fatto i complimenti per come avevamo sistemato la casa in seguito ai lavori su cui ho riferito"*; teste [REDACTED] *"Ricordo pure che, in occasione di una loro visita a Palermo, ci fecero i complimenti per come avevamo eseguito i lavori di ristrutturazione, lo ricordo come se fosse ieri e ci dissero che erano molto contenti per noi"*; *"l'attività è ancora funzionante"*).

L'aver destinato parte consistente dell'immobile ad attività di ospitalità turistica appare espressivo - ancor più dell'aver adibito l'appartamento in modo permanente ad abitazione del proprio nucleo familiare - del disconoscimento dell'altrui *ius possidendi* e della volontà, al contrario, di possedere il bene in termini di esclusività, in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui.

Né alcun pregio merita l'eccezione dei convenuti relativa alla lunga vertenza - conclusasi con l'annullamento della vendita dell'immobile effettuata sulla base della procura invalida rilasciata dalle sorelle [REDACTED] a [REDACTED] - nel corso della quale l'odierna attrice avrebbe contrastato la posizione della controparte acquirente comportandosi come comproprietaria e mai rivendicando la proprietà esclusiva del bene.

Sia sufficiente al riguardo osservare che nel 2000 - epoca in cui è sorto il citato contenzioso - non era ancora neppure lontanamente maturato il tempo occorrente ai fini



dell'acquisto per usucapione. In ogni caso la circostanza sarebbe irrilevante, in quanto con l'odierna azione l'odierna attrice non nega affatto il diritto di proprietà degli altri coeredi originariamente sussistente sul bene, che al contrario costituisce uno dei presupposti della domanda di accertamento dell'avvenuto acquisto della proprietà per effetto dell'estensione del proprio possesso in termini di esclusività sulle quote degli altri comunisti.

La domanda attorea volta all'accertamento dell'acquisto per usucapione dell'immobile di via [REDACTED] n. [REDACTED] merita dunque accoglimento.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Palermo, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, *contrariis reiectis* così provvede:

- dichiara che [REDACTED] è divenuta proprietaria per l'intero dell'immobile sito in Palermo alla Via [REDACTED] piano terzo e secondo ammezzato, contrassegnato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED]
- condanna i convenuti, in solido tra loro, al pagamento delle spese di lite in favore di [REDACTED] che si liquidano in € 7.795,00, oltre spese generali, Iva e Cpa se per legge dovuti;
- ordina che si provveda alla trascrizione della presente sentenza.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Così deciso in Palermo il 5 settembre 2022

Il Giudice

Sara Monteleone

