



**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE DI APPELLO DI ROMA**

Settima Sezione Civile

composta dai magistrati:

dott. Franco Petrolati	Presidente
dott.ssa Maria Rosaria Rizzo	Consigliere rel.
dott. Paolo Caliman	giudice tecnico

**Sentenza**

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 7355/2016 R.G.A.C.C., trattenuta in decisione il 20.04.2022, a seguito di trattazione scritta, ai sensi dell'art. 23, I c., D.L. n. 137/20201 conv. in l. n. 176/20, e vertente tra le seguenti parti

**Appellanti**

rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED]

**Appellati**

[REDACTED]  
in proprio e n.q. di eredi di [REDACTED]  
tutti rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED]

**Oggetto:** proprietà

**Fatto e diritto**

§ Con atto d'appello ritualmente notificato, i fratelli [REDACTED] impugnano la sentenza del Tribunale di Latina, n 2731/16, che ha dichiarato l'intervenuto acquisto per usucapione, da parte di [REDACTED] della proprietà del terreno in Minturno, località Tufo, a confine con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] distinto al catasto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] rigettando la domanda di rilascio del terreno, con la rimozione di ogni installazione, e la conseguente richiesta di indennità per occupazione senza titolo; il tutto con compensazione delle spese processuali.

La domanda è stata proposta da [REDACTED] e [REDACTED] quali proprietari del terreno, nei confronti di [REDACTED] nel possesso dello stesso.



Il convenuto, costituitosi in giudizio, ha proposto domanda riconvenzionale volta all'accertamento dell'acquisto a titolo originario, per intervenuta usucapione ventennale.

Il Tribunale ha accolto la domanda riconvenzionale, valorizzando le deposizioni di tre testimoni di parte convenuta, ritenuti "più precisi ed univoci nella descrizione e nella ricostruzione dei fatti di causa".

Gli appellanti contestano la decisione, riproponendo una rivalutazione della prova orale e, precisamente, sull'attendibilità e veridicità delle dichiarazioni testimoniali, poste a fondamento della decisione. Evidenziano lo stretto rapporto che lega al [REDACTED] due dei tre testimoni, di parte, ed il contrasto con la versione offerta dai testimoni di controparte; eccepiscono la nullità della sentenza, per non aver individuato, con precisione, la data di decorrenza del termine ventennale e quello finale, e lamentano la mancanza di prova di un possesso ad usucapionem, nei suoi elementi essenziali oggettivi e soggettivi.

L'appello è fondato.

I vari motivi vengono valutati congiuntamente, per la stretta connessione logico- giuridica che li lega, tendendo tutti a dimostrare l'insussistenza degli elementi indispensabili perché si possa realizzare l'acquisto per usucapione.

Occorre premettere che il tribunale ha accertato la legittimazione attiva e passiva dei fratelli [REDACTED] e sul punto non vi è specifica contestazione in appello, se non nella conclusionale dei [REDACTED]

Manca un'impugnativa incidentale (è proposta solo un'eccezione di tardività del documento di proprietà) e si chiede la conferma della sentenza impugnata, che presuppone la legittimazione attiva e passiva degli attori, convenuti in riconvenzionale.

Di conseguenza, si deve ritenere passata in giudicato ogni questione relativa alla proprietà del terreno, rivendicato dagli stessi.

Passando all'esame della domanda di usucapione, occorre precisare, che secondo una costante giurisprudenza, ai fini della configurabilità del possesso *ad usucapionem*, è necessaria la sussistenza di un comportamento possessorio continuo e non interrotto, inteso inequivocabilmente ad esercitare sulla cosa un potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di un diritto reale. Gli atti idonei al possesso ad usucapionem vanno valutati in relazione alla natura e destinazione del bene, purché siano tali da rivelare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria, in contrapposizione all'inerzia del titolare.

In sentenza, si è dato rilievo alla presenza sul suolo di manufatti, piantagioni, colture e semine stagionali.

Costituisce principio generale che la mera coltivazione del terreno non configura un potere dominicale e, quindi, un possesso *uti domini*", idoneo ai fini dell'acquisto per usucapione, poiché tale



attività è pienamente compatibile con una relazione materiale fondata su un titolo convenzionale o sulla mera tolleranza del proprietario e non esprime di per sé un'attività idonea a realizzare un'esclusione dei terzi dal godimento del bene, espressione tipica del diritto di proprietà (Cass, civ. sent. n. 1796/2022).

Diversa è l'ipotesi della messa a dimora di piante, da valutare in concreto, in relazione ai principi esposti.

Di conseguenza, esclusa l'attività di mera coltivazione, resta da riesaminare la prova per testi sul punto dell'effettiva esistenza di un potere dominicale del possessore esplicitosi attraverso la realizzazione di costruzioni e piantagioni.

Dalla stessa rappresentazione dei [REDACTED] emerge l'installazione di alcuni manufatti per la custodia degli attrezzi agricoli e il ricovero di animali da cortile, nonché una coltivazione e messa a dimora di un uliveto e di un frutteto, non meglio precisati nella loro consistenza, in un preteso possesso originario di un'estensione più ampia, comprensiva anche di particelle di altre proprietà.

Il tipo di manufatti indicati non esprime di per sé l'esercizio di un potere dominicale, trattandosi di piccole costruzioni (baracche) che possono essere realizzate da chiunque (non necessariamente il proprietario) si occupi della coltivazione del terreno e dell'allevamento di piccoli animali; le allegazioni relative all'installazione di piantagioni sono generiche, prive di qualsiasi specificazione anche temporale, se non il tipo (uliveto e frutteto), mentre le fotografie in atti riproducono particolari del terreno, che riguardano principalmente i manufatti.

Queste considerazioni sono già sufficienti per il rigetto della domanda di usucapione, risultando superfluo l'esame delle deposizioni testimoniali su circostanze non dirimenti e che, comunque, nella sostanza, ripropongono le contrapposte linee difensive articolate in giudizio; quanto alla installazione delle piante, i testi di parte convenuta - con la sola eccezione del teste [REDACTED] consuocero del [REDACTED] che ha indicato l'epoca della messa a dimora - hanno confermato genericamente la circostanza della "messa a dimora e coltivazione di un uliveto e di un frutteto, riferendo più specificamente solo di una coltivazione delle piante (in particolare, il teste [REDACTED] ha precisato che il [REDACTED] "attendeva alle coltivazioni stagionali, all'oliveto ed al frutteto"); ciò senza nemmeno considerare l'accertamento della data di inizio del possesso, a fronte di una presenza della famiglia [REDACTED] sul fondo negli anni 1990-2000, riferita dai testi [REDACTED] e [REDACTED].

§ Alla riforma della sentenza segue il rilascio dell'immobile, in favore dei proprietari istanti, la rimozione delle piccole costruzioni, ammesse dagli stessi appellati, alcuni manufatti per la custodia degli attrezzi agricoli e il ricovero di animali da cortile, e la determinazione dell'indennità di occupazione.

Firmato Da: RIZZO MARIA ROSARIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO A TE Serial#: 2d25305246b27e0  
Firmato Da: PETROLATI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3329c28e79ee11204816d82c33bbd2d



La liquidazione dell'indennità avviene in via equitativa, considerata l'estensione del terreno così come il reddito dominicale e agrario, ricavabili dall'atto notarile di compravendita del 26 febbraio 2009, allegato all'atto di citazione, con regolare timbro di deposito, e contrassegnato in calce ad esso dal numero 1), per un importo complessivo di 10.000,00 euro all'attualità, compresa rivalutazione ed interessi compensativi, con decorrenza dalla domanda giudiziale.

§ Alla riforma della sentenza segue, ai sensi dell'articolo 91 c.p.c. la condanna al pagamento delle spese processuali, per il doppio grado di giudizio.

P. Q. M.

Il collegio, definitivamente pronunciando, accoglie l'appello, proposto da [REDACTED] e [REDACTED] e, in riforma della sentenza del tribunale di Latina, n 2731/16,

ordina ad [REDACTED] il rilascio, in favore di [REDACTED] e [REDACTED] del terreno in agro di Minturno - Lt, località Tufo, a confine con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] distinto in catasto al foglio [REDACTED] particella n. [REDACTED] ordinando la rimozione dei manufatti, ivi realizzati, per la custodia degli attrezzi agricoli e il ricovero di animali da cortile;

condanna [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di eredi di [REDACTED] anche per la parte di [REDACTED] deceduta anch'essa nelle more, al pagamento dell'importo di € 10.000, a titolo di indennità di occupazione, come indicato in motivazione;

rigetta la domanda riconvenzionale di acquisto per usucapione,

condanna [REDACTED] in qualità di eredi di [REDACTED] anche per la parte di [REDACTED] deceduta anch'essa nelle more, al pagamento del spese processuali liquidate, per ciascun grado di giudizio, in € 3000, oltre spese rispettivamente, per il primo grado, in € 120 e, in appello, € 170, spese generali ed accessori di legge,

Roma, 24.10.2022

IL CONSIGLIERE est.

IL PRESIDENTE

