

N. R.G. 43462 /2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA
QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Fabiana Corbo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **43462 /2018** promossa da:

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████ presso il cui studio è elettivamente domiciliato, giusta delega in atti

ATTORE

contro

ROMA CAPITALE (C.F. 02438750586) con il patrocinio dell'avv. ██████████ presso
il quale è elettivamente domiciliato giusta delega in atti

CONVENUTO



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato a Roma Capitale, [REDACTED] ha chiesto accertarsi l'avvenuto acquisto, titolo originario, per maturata usucapione, della proprietà degli immobili, intestati all'Ente convenuto, siti nel Comune di Roma, alla Via [REDACTED] n. [REDACTED] riportati in Catasto Fabbricati al foglio n. [REDACTED] e contraddistinti dai numeri di particella [REDACTED] con annessi terreni circostanti, riportati in Catasto al foglio n. [REDACTED] e contraddistinti dai numeri di particella [REDACTED]

L'attore ha, tal fine, dedotto di aver posseduto detti immobili, ininterrottamente e pacificamente, *animo domini*, escludendo dal godimento chiunque altro, ad eccezione di familiari, sin dalla nascita (1955) e, quindi, per ben oltre un ventennio.

Instauratasi la lite, si è costituita Roma Capitale, contestando l'avversa domanda in fatto ed in diritto, chiedendone il rigetto. Parte convenuta, in particolare, ha eccepito l'iusucapibilità degli immobili *de quibus*, in quanto patrimonio indisponibile dell'Ente, destinati a fini eminentemente pubblicistici. Con le note ex art. 183 c.p.c., l'ente convenuto ha precisato che le particelle nn. 2, 81 e 83 non risultano di sua e che le altre ricadono nel complesso storico-archeologico "Tenuta di Gregna" e, ai sensi della L. 1089/1939, sono sottoposte a vincolo con decreto ministeriale del giugno 1995. Ha, inoltre, depositato l'atto di provenienza della proprietà (cessione gratuita a rogito Notaio [REDACTED] rep. 53346 del 13.7.1976), con l'elenco delle categorie nelle quali sono state ascritte le singole particelle nell'inventario del patrimonio.

Acquisita la documentazione *hic et inde* prodotta ed escussi i testi richiesti, all'udienza del 18.11.2021 la causa è stata trattenuta in decisione dal giudice che ha assegnato alle parti termini di legge per il deposito delle memorie conclusive. A detta udienza parte attrice ha precisato le conclusioni riportandosi alle note ex art. 183 sesto comma c.p.c. primo termine, con esclusione della domanda di usucapione rispetto alle particelle [REDACTED] e [REDACTED] del Foglio [REDACTED] "erroneamente indicate ma non intestate" a Roma Capitale, mentre parte convenuta si è riportata a quelle formulate nella propria comparsa e nelle memorie ex art. 183 sesto comma c.p.c., dichiarando di non accettare il contraddittorio sulle modifiche della domanda giudiziale operata da controparte.

Come premesso, parte attrice ha insistito nella domanda di usucapione escludendo però le particelle [REDACTED] e [REDACTED] del Foglio [REDACTED] che, nel corso del giudizio, è stato documentato non essere intestate a Roma Capitale; la domanda, rispetto a tale porzione immobiliare, deve ritenersi quindi rinunciata (sarebbe stata comunque rigettata per difetto di legittimazione passiva).

Quanto alle restanti porzioni immobiliari, la convenuta ha ribadito le eccezioni di inusucapibilità dei beni, di insussistenza dei presupposti per l'usucapione e di mancanza di una idonea prova.



Sotto il primo aspetto, deve ricordarsi, come correttamente rilevato da parte attrice, che i beni del demanio pubblico sono tassativamente elencati negli artt. 822 e 824 c.c., mentre quelli del patrimonio indisponibile nell'art. 826 c.c..

Sebbene quest'ultimo articolo, nell'ultimo comma, inserisca nel patrimonio indisponibile "...gli altri beni destinati a un pubblico servizio", non è sufficiente la sola proprietà pubblica per attribuire ai beni tale connotazione (non essendo prevista una presunzione di demanialità), ma è necessario, innanzitutto, un provvedimento amministrativo da cui risulti la volontà dell'ente titolare del diritto reale di destinare quel determinato bene ad un pubblico servizio e, poi, che ad esso segua una effettiva destinazione a pubblico servizio.

La Corte di Cassazione ha avuto modo più volte di ribadire che *"l'appartenenza di un bene al patrimonio indisponibile di un Ente territoriale si stabilisce in relazione alle caratteristiche funzionali ed oggettive del bene stesso; tanto presuppone non solo che il bene sia di proprietà del Comune ma anche una concreta destinazione dello stesso ad un pubblico servizio"* (v.si Cass. n. 26402/2009; Cass. n. 8743/1997) e che *"l'appartenenza di un bene al patrimonio indisponibile di un ente territoriale discende, non solo, dalla esistenza di un atto amministrativo che lo destini ad uso pubblico, ma anche dalla concreta utilizzazione dello stesso a tale fine, la cui mancanza deve essere desunta dalla decorrenza, rispetto all'adozione dell'atto amministrativo, di un periodo di tempo tale da non essere compatibile con l'utilizzazione in concreto del bene a fini di pubblica utilità"* (Cass. Ord. n. 26990 del 26/11/2020).

Sul punto sono intervenute anche le Sezioni Unite, le quali, dopo aver escluso la natura demaniale del bene e ritenuto quest'ultimo non inquadrabile nel patrimonio indisponibile, hanno ribadito il proprio orientamento secondo cui *"detta inclusione - pur nella previsione residuale ed aperta di cui all'art. 826 comma 3 c.c. - è correlata tanto alla esistenza di un atto amministrativo dal quale risulti la volontà dell'Ente di operare la destinazione del bene al pubblico servizio quanto alla effettività di detta destinazione (tra le tante si vedano l'ordinanza n. 7176 del 2010 e le sentenze n. 26402 del 2009 e n. 14865 del 2006)"* (Cass. Sezioni Unite n. 24563/2010).

Ebbene, sul punto l'eccezione di parte convenuta è rimasta priva di concreti riscontri, non avendo essa né allegato, né tanto meno provato, che le aree contestate, pur se di proprietà pubblica e già in parte oggetto di disposizioni che ne fissavano la destinazione pubblica, siano state in concreto destinate ad un uso pubblico. L'esclusione di una tale concreta utilizzazione si evince, peraltro, anche dalla perizia versata in atti da parte attrice.

Quanto al secondo aspetto, relativo alla ricorrenza in concreto dei presupposti che integrano la fattispecie acquisitiva invocata deve osservarsi quanto segue.



L'acquisto della proprietà (o di un diritto reale di godimento) per usucapione su beni immobili rinviene il suo fondamento e la *ratio* giustificatrice in una situazione di fatto caratterizzata dal mancato esercizio del diritto da parte del proprietario e dalla prolungata – per il tempo necessario stabilito dalla legge - continua e non interrotta signoria di fatto sulla cosa (ovvero esercizio di fatto del diritto reale di godimento) da parte di chi si sostituisca a lui nell'utilizzazione della stessa (da ultimo, Cass., 11 febbraio 2000 n.1530; Cass., 23 marzo 1998 n.3081). In particolare, il possesso utile all'usucapione ordinaria del diritto di proprietà si concreta in un espletamento costante sulla *res* dei poteri tipicamente afferenti lo *status proprietatis*, avvenuto in modo pacifico e pubblico (ovvero in maniera oggettivamente palese e non violenta: Cass., 17 luglio 1998 n.6997), caratterizzato, sotto il profilo psicologico, dalla volontà del possessore di comportarsi come titolare del diritto reale sul bene medesimo, intento la cui sussistenza non è esclusa dalla consapevolezza dell'altrui qualità proprietaria (Cass. 1 luglio 1996 n.5964; Cass. 18 febbraio 1980 n.1172). Ancora, la pienezza e la esclusività del potere fattualmente esercitato devono essere oggetto di valutazione condotta non già in astratto, bensì con peculiare riferimento alla specifica natura del bene, alla sua destinazione economica e produttiva, alle utilità che esso normalmente è capace di procurare al proprietario e il cui conseguimento costituisce, secondo analogo criterio di normalità, il precipuo contenuto delle sue facoltà di godimento (cfr. Cass., 22 aprile 1992 n. 4807; Cass., 23 giugno 1967 n.1538).

Ciò debitamente premesso, ad avviso del giudicante, nella vicenda in esame appaiono compiutamente integrati i presupposti normativi della fattispecie acquisitiva invocata da parte attrice.

Le circostanze relative al possesso *animo domini*, continuato, ininterrotto e pacifico del [REDACTED] - il quale ha sempre curato la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili *de quibus*, ha provveduto a propria cura e spese al rifacimento del tetto quando se ne è reso necessario (v.si doc. n. 35), ha coltivato e continua a coltivare i terreni e ne raccoglie i frutti - sono state tutte confermate dai testimoni escussi, i quali hanno dichiarato che l'attore, sin da bambino, insieme alla sua famiglia, abita stabilmente negli immobili di Via [REDACTED] n. [REDACTED] coltiva i terreni adiacenti e coglie i frutti (riferiscono entrambi i testi dell'esistenza anche di un vigneto) e che, per un periodo, ha anche esercitato l'attività di meccanico nel caseggiato, adiacente l'abitazione, adibito ad autofficina; i testi, poi, hanno aggiunto, infine, che tutta l'area è recintata e vi si accede solo da un cancello gestito sempre dal [REDACTED] circostanza che conferma l'esclusività del possesso.

Le deposizioni testimoniali assunte – connotate da dettagliata ed esaustiva narrazione che denota una indubbia conoscenza dei luoghi e dei fatti – appaiono avvalorate da elementi estrinseci, anche documentali, di riscontro, da cui si evince, peraltro, anche l'ulteriore requisito, ossia la pubblicità del possesso.



L'attore ha, infatti, documentato di aver fissato la propria residenza anagrafica - come risulta dal certificato storico anagrafico (doc. n. 29), oltreché dalla relazione della Polizia di Roma Capitale acquisita agli atti - nei luoghi di causa; di aver richiesto ed ottenuto l'allaccio delle utenze domestiche (elettricità ed acqua, docc. nn. 30 e 31), per le quali tuttora corrisponde l'ammontare dei relativi canoni e consumi (docc. nn. 32 e 33, bollette), nonché l'imbotto al collettore della fogna pubblica (doc. n. 34); ha, infine, documentato come nel 1986 abbia addirittura presentato domande in sanatoria (docc. nn. 36-39), pagato le richieste oblazioni e ottenuto il condono (doc. n. 40).

Dalla complessiva valutazione delle risultanze istruttorie emerge, dunque, senza incertezze, come parte attrice abbia, per un periodo di tempo anteriore alla proposizione della domanda giudiziale sicuramente eccedente il prescritto limite ventennale, utilizzato *uti dominus* i beni *de quibus*.

Nella condotta tenuta da parte attrice può, dunque, ravvisarsi un possesso protratto senza soluzione di continuità per oltre un ventennio (il requisito della continuità richiede, infatti, il compimento, costante e puntuale, di atti di possesso, e non già la dimostrazione che il potere sulla cosa sia stato conservato in ogni momento: Cass., 6 luglio 1973 n.1921) ed indiscutibilmente esercitato *uti dominus*: al riguardo, oltre all'utilizzo conforme alla qualità e alla destinazione della cosa, l'apposizione del cancello, la detenzione esclusiva della relativa chiave, l'assunzione delle spese per la manutenzione denotano, in modo univoco, concludente ed oggettivamente percepibile, la volontà della ██████ di disporre dei beni *de quibus* come propri, palesando tale volontà allo stesso ente pubblico proprietario con la presentazione di dichiarazioni e istanze pubbliche, come sopra esposto.

Tale quadro probatorio non appare del resto scalfito dalla difesa della convenuta, apparendo prive di pregio le argomentazioni proposte. Le eccezioni di Roma Capitale riguardo al mancato versamento di tributi sino al 2003, l'intestazione di altre proprietà immobiliari e l'allaccio delle utenze solo a far data dal 2003, oltre ad essere state in parte smentite dall'attore (si vedano i documenti nn. 30 e 31 depositati da parte attrice, dai quali emerge che le utenze sono state allacciate nel 1985) risultano irrilevanti ai fini dell'usucapione, non trattandosi di elementi necessari per integrare la fattispecie di cui si discute - fondata, come si è premesso, sull'esercizio di una relazione materiale col bene sostenuta da un particolare *animus*- né con essa incompatibili (come l'essere già proprietario di altri beni).

In accoglimento della domanda attorea, può, pertanto, pronunciarsi l'intervenuto acquisto per usucapione in favore della parte attrice dei beni così come catastalmente identificati in premessa - ad eccezione delle particelle di cui al Foglio ██████ nn. particelle ██████ - con conseguente esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in ordine alla trascrizione della presente sentenza.



Stante la natura e l'esito del giudizio, appare equo dichiarare compensate le spese di lite.

P.Q.M.

ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così definitivamente provvede:

in accoglimento della domanda attorea, dichiara [REDACTED] proprietario esclusivo, per maturata usucapione acquisitiva, dei fabbricati siti nel Comune di Roma, alla Via [REDACTED] n. [REDACTED] riportati in Catasto al foglio n. [REDACTED] e contraddistinti dai numeri di particella [REDACTED] con annessi terreni circostanti, riportati in Catasto al foglio n. [REDACTED] e contraddistinti dai numeri di particella [REDACTED]

dichiara rinunciata la domanda in ordine alle particelle [REDACTED] del Foglio [REDACTED]

Autorizza la trascrizione della presente sentenza presso il Conservatore dei Registri immobiliari competente.

Spese compensate.

Roma, 15 febbraio 2023

Il Giudice

Dott.ssa Fabiana Corbo

