



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

ROSA MARIA DI VIRGILIO	Presidente
GIUSEPPE TEDESCO	Consigliere rel.
GIUSEPPE FORTUNATO	Consigliere
STEFANO OLIVA	Consigliere
DIANORA POLETTI	Consigliere

Oggetto:

PROPRIETA'

Ud.24/01/2023

PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 9416/2017 R.G. proposto da:

(omissis) SRL, elettivamente domiciliata in R (omissis)
, presso lo studio dell'avvocato (omissis),
rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis)

-ricorrente-

contro

MINISTERO ECONOMIA E FINANZE, elettivamente domiciliato in
ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso lo studio dell'avvocato
AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che lo rappresenta e
difende

-controricorrente-

(omissis)

-intimata-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO NAPOLI n. 1078/2016
depositata il 15/03/2016.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del
14/06/2022 dal Consigliere GIUSEPPE TEDESCO.



Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 24/01/2023 dal Consigliere Giuseppe Tedesco;
viste le conclusioni motivate, ai sensi dell'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, formulate dal P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Alberto Cardino, il quale ha chiesto il rigetto del ricorso

FATTI DI CAUSA

Oggetto della presente lite è la natura demaniale dei volumi sottostanti agli archi di sostegno sottostanti la strada statale (omissis) rivendicata dal Ministero delle Finanze e (omissis) nei confronti di (omissis) .r.l. (omissis)

volumi sono utilizzati (omissis) proprietaria di terreno limitrofo nel quale è ubicato un complesso turistico.

La Corte d'appello, confermando la decisione di primo grado, ha riconosciuto l'appartenenza dei beni in questione al demanio stradale, "in quanto proiezione verso il sottosuolo della sede stradale", e ciò in applicazione dell'art. 840, primo comma c.c. Sulla base di tale rilievo, la Corte d'appello ha rigettato la censura proposta dall'attuale ricorrente. Questa aveva sostenuto che la proprietà e il possesso delle aree sottostanti rimasero ai proprietari dei terreni limitrofi, non essendoci alcuna traccia di provvedimenti espropriativi. La Corte d'appello, riconosciuta la natura demaniale dell'area, ha ritenuto altresì che non fosse configurabile il possesso utile per l'usucapione.

Per la cassazione della decisione (omissis) ha proposto ricorso, affidato a quattro motivi.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha resistito con controricorso, mentre (omissis) è rimasta intimata.



La causa, in primo tempo fissata per la trattazione in camera di consiglio, è stata rimessa in pubblica udienza con ordinanza del 14 giugno 2022.

La ricorrente ha depositato memoria sia in vista della trattazione camerale sia in prossimità della pubblica udienza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e degli artt. 822 e 840 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., e omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

La Corte d'appello ha ritenuto che la statuizione del Tribunale in base alla quale la c.d. "Strada statale 145" sarebbe di proprietà dello Stato non fosse stata contestata dall'appellante. L'attuale ricorrente, al contrario, aveva ampiamente contestato la demanialità delle porzioni in contesa, sottostanti la strada statale (omissis)

Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e dell'art. 2697 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.

La Corte d'appello ha riconosciuto la demanialità degli spazi oggetto di causa sulla base della mera classificazione del tratto stradale sovrastante, omettendo del tutto la considerazione delle contestazioni mosse dal ricorrente, intese a contestare in radice il diritto e non solo la titolarità del medesimo. Invero, «anche a ritenere precluso l'esame del documento utilizzato dal consulente, ed inerente alla dismissione del tratto stradale, non ne risulta automaticamente confermata la tesi avanzata dal Ministero ed (omissis) ciò perché non era il ricorrente a dovere provare che i beni non fossero demaniali, quanto piuttosto il



Ministero ed (omissis) dovere provare la demanialità, di contro a documentate difese tese a contestare in radice il diritto e non solo l'attualità della titolarità».

Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 112 e 342 c.p.c. Il motivo investe il medesimo contenuto della decisione, già censurato con il primo motivo, riguardante la riconosciuta non specificità del motivo d'appello sulla demanialità della strada (omissis) La ricorrente, da un lato, ribadisce che la demanialità era stata contestata in modo diffuso, dall'altro, evidenzia l'ulteriore errore in cui sarebbe incorsa la Corte d'appello nel ritenere non censurata la valutazione compiuta dal consulente tecnico sul documento riguardante la dismissione.

Il quarto motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 823, 1145 e 1146 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., e omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

Il motivo contiene due censure: con la prima la ricorrente lamenta che la Corte d'appello, «trincerandosi dietro la pretesa non usucapibilità dei beni demaniali ha omesso di esaminare le circostanze dedotte dal ricorrente e che ben avrebbero potuto attestare, in maniera inequivocabile, la volontà della p.a., di sottrarre il bene medesimo a detta destinazione, rendendolo in tal modo passibile di possesso utile ad usucapire»

La seconda censura è rivolta contro la decisione nella parte in cui la Corte di merito ha condiviso il rilievo del primo giudice, in base al quale l'attuale ricorrente, acquirente dell'area con atto del 2006, non potrebbe comunque giovare del possesso del proprio dante causa, in quanto il proprio titolo di acquisto, risalente a meno di venti anni, non comprendeva le porzioni in



lite, così come non le comprendeva il titolo del proprio dante causa.

2. Il primo motivo è inammissibile, perché non è coordinato con la *ratio decidendi*. Nel costituirsi in giudizio in primo grado, l'attuale ricorrente ha eccepito il difetto di legittimazione ad agire del MEF e (omissis) e ciò in base al rilievo che il tratto di strada interessato era stato dismesso (omissis) in favore del Comune di (omissis). Il Tribunale ha rigettato tale eccezione, affermando: a) che la natura statale della strada (omissis) ovrastante gli spazi in contesa, non è stata oggetto di contestazione tra le parti; b) che i dubbi espressi dal consulente tecnico, in ordine all'avvenuta dismissione di quello specifico tratto di strada, erano fondati su un documento dal medesimo acquisito, del quale non si doveva tenere conto; c) che, in ogni caso, il medesimo consulente, nel proporre l'acquisizione, aveva mostrato delle perplessità in ordine al preciso significato del documento. La Corte d'appello, dopo avere richiamato le ragioni della decisione del tribunale in ordine al rigetto dell'eccezione, ha affermato che l'appellante aveva censurato solo alcune di tali *rationes* e non tutte: in particolare non furono censurate le considerazioni fondate sulla mancanza di contestazioni.

Risulta chiaramente dalla decisione impugnata in questa sede che la Corte d'appello, quando dice che la natura demaniale della strada (omissis) non era stata contestata, intendeva risolvere il problema dell'identificazione degli enti titolari della porzione della strada stessa in corrispondenza degli spazi in contesa, e cioè se, pacifica la proprietà pubblica, fosse ancora attuale la titolarità (omissis) se fosse subentrata quella del Comune. Tale questione è stata risolta nel senso della



persistente titolarità (omissis) Tale statuizione non è oggetto della censura proposta con il motivo in esame, interamente teso a dimostrare che fu ampiamente contestata la natura demaniale dei sottostanti volumi oggetto di lite, il che, come anticipato, è questione diversa da quella risolta dalla Corte d'appello. A ciò si deve aggiungere che, nella logica seguita dalla sentenza impugnata, una tale contestazione appariva *a priori* irrilevante, in quanto la decisione è fondata sull'applicabilità dell'art. 840 c.c. In altre parole i giudici di merito hanno ragionato in questo modo: essendo certamente demaniale il tratto di strada sovrastante, parimenti demaniali erano, per ciò solo e senza necessità di ulteriore dimostrazione, i volumi vuoti sottostanti. È inammissibile anche il terzo motivo. Quanto alla contestazione della demanialità è sufficiente richiamare le considerazioni proposte con l'esame del primo motivo, che rendono del tutto irrilevante appurare se l'appellante avesse o meno attaccato la *ratio decidendi* della sentenza di primo grado, fondata sull'equivocità del documento richiamato dal consulente. Si deve aggiungere che con il motivo in esame la ricorrente si limita a generici rilievi, che non possono neanche assumersi alla stregua di una censura rivolta alla corrispondente statuizione della Corte di merito. Invero, la ricorrente non deduce, con la univocità che una simile censura avrebbe richiesto, di avere sostenuto in appello, sulla questione della dismissione, che il primo giudice avesse sbagliato nel considerare equivoco il documento acquisito dal consulente. Essa si limita infatti a sostenere di avere sollecitato in appello una nuova valutazione del documento «alla stregua dei principi di cui all'art. 116 c.p.c.». Tale sollecitazione non può assumersi alla stregua di un motivo di appello su quanto fatto dal primo giudice.



3. Il secondo motivo è fondato.

Deve certamente riconoscersi in linea di principio che, per quanto concerne le strade, il regime della proprietà non può che essere quello generale di cui all'art. 840 c.c., con estensione *usque ad sideras et ad inferos* della relativa proprietà, da nulla risultando che alla proprietà pubblica si applichi, sul punto, un regime diverso da quello della proprietà privata. (Cass. n. 3882/1985). Rimane tuttavia fermo che l'art. 840 c.c. si riferisce al sottosuolo, nel significato comune della parola, che indica lo strato sottostante alla superficie del terreno, ossia la zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale del piano di campagna (Cass. n. 6587/1986; n. 632/1983).

La nozione, quindi, non comprende l'area di sedime sottostante una strada pubblica in corrispondenza di un ponte o di un viadotto. In questo caso, qualora la proprietà pubblica del suolo non risulti positivamente, si tratta di stabilire se sia operante la presunzione *iuris tantum* di demanialità delle aree accessorie alle strade pubbliche, quali pertinenze stradali (cfr. quanto all'area di sedime sottostante a un viadotto autostradale e alla zona immediatamente contigua, Cons. Stato n. 905/1991).

Secondo consolidati principi giurisprudenziali, tale presunzione, che la dottrina e la giurisprudenza desumono dall'art. 22 l. n. 2248 del 1865, opera tradizionalmente sulla base di due presupposti. Il primo è di natura spaziale: occorre che l'area che si vorrebbe demaniale sia contigua o quantomeno comunicante con la strada pubblica (Cass. n. 4975/2007). Un secondo presupposto, per l'insegnamento consolidato, è di natura funzionale. Non basta che l'area sia contigua o comunicante con la strada, occorre in più che integri la funzione viaria (Cass. n. 8876/2011; n. 238/2004). Ricorrendo tali presupposti sorge



una presunzione *iuris tantum* di demanialità dell'area, come tale vincibile dal privato (Cass. n. 23705/2009; n. 4975/2007; S.U., n. 5522/1996). È stato chiarito che la prova contraria può essere costituita, fra l'altro, anche dalla «preesistente natura privata dell'area in contestazione» (Cass. n. 18052/2009; Cons. Stato n. 1240/2001; Cass. n. 10309/1995; n. 1927/1993; S.U., n. 1038/1965) o dalla «produzione dei titoli di proprietà» (n. 5262/2006). Secondo Cass. n. 2795/2017, con riferimento alle strade comunali, la destinazione pubblica della strada, rispetto alla quale l'area ha da dirsi pertinenziale, deve essere «effettiva» e in più deve «rispondere a precisi requisiti di legge».

Tutti i principî innanzi riportati sono stati sostanzialmente elusi dalla impugnata sentenza, la quale ha riconosciuto la natura demaniale dell'area in applicazione di una norma non pertinente, senza compiere alcuna ulteriore indagine né sull'appartenenza del suolo, né sui requisiti spaziali e funzionali che avrebbero dovuto ricorrere per rendere operante in ipotesi la presunzione di demanialità. *A fortiori* la corte territoriale non si è minimamente posta il problema della prova contraria.

4. Il quarto motivo è assorbito.

In conclusione, in accoglimento del secondo motivo del ricorso, la sentenza impugnata va cassata, con rinvio innanzi alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione, perché riesamini le domande ed eccezioni di parte, nonché il materiale probatorio in atti, alla luce dei principi ricordati. Alla stessa si demanda anche la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il secondo motivo; dichiara inammissibili il primo e il terzo motivo; dichiara assorbito il quarto motivo; cassa la



sentenza limitatamente al motivo accolto; rinvia la causa innanzi alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 24 gennaio 2023.

Il giudice estensore
(GIUSEPPE TEDESCO)

Il Presidente
(ROSA MARIA DI VIRGILIO)

