



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

PROPRIETÀ

MAURO MOCCI

Presidente

ALDO CARRATO

Consigliere

R.G. N. 18615/2022

GIUSEPPE GRASSO

Consigliere

CC – 21/06/2023

RICCARDO GUIDA

Consigliere Rel.

CRISTINA AMATO

Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 18615/2022 proposto da:

(omissis) (omissis) **lettivamente domiciliato in** (omissis)

- Ricorrente -

Contro

(omissis) (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) (omissis)

(omissis) (omissis) (omissis) (omissis) (omissis)

- Intimati -

Avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 4233/2022 depositata il 21/06/2022.



Udita la relazione svolta dal Consigliere Riccardo Guida nella camera di consiglio del 21 giugno 2023.

Rilevato che:

1. (omissis) – alla quale è succeduto l'unico erede (omissis) (omissis) - convenne in giudizio (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) per sentire accertare e dichiarare di essere esclusiva proprietaria dell'immobile situato nel comune di (omissis) in (omissis) composto da un'area giardinata (suolo) e da grotte sottostanti (sottosuolo), per averlo acquistato dalla propria madre con valido atto di donazione del 25/05/1983, o, in subordine, per averlo acquistato per usucapione ventennale, con conseguente ordine di rilascio e condanna dei convenuti dal risarcimento del danno per occupazione arbitraria dell'immobile;

2. (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) esisteranno alla domanda, della quale chiesero il rigetto, e, in via riconvenzionale, chiesero di essere dichiarati proprietari esclusivi, in virtù d'usucapione, del sottosuolo sottostante l'area giardinata posseduta dagli attori;

3. il Tribunale di Latina, istruita la causa con documenti, prova per interpello formale e prova per testi, con sentenza n. 2222/2017, respinse le domande attoree e la riconvenzionale dei convenuti;

4. interposto appello principale da (omissis) (omissis) quale erede di (omissis) e appello incidentale da (omissis) (omissis) e da (omissis) (omissis) la Corte d'appello di Roma, integrato il contraddittorio nei confronti degli eredi di (omissis) (omissis) nel frattempo deceduta), con la sentenza indicata in epigrafe, ha rigettato gli appelli, principale e incidentale, delle parti;



5. (omissis) (omissis) ricorre con tre motivi, illustrati da memoria, per la cassazione della sentenza di appello; gli intimati non hanno svolto attività difensiva;

Considerato che:

1. con il primo motivo di ricorso [«Violazione degli artt. 115, 167 c.p.c., 12 preleggi e 111 co. 1 Cost. (art. 360 co. 1 n. 4 c.p.c.)»], il ricorrente censura la sentenza impugnata che, pur non dubitando che i convenuti non avevano contestato che l'originaria attrice avesse esercitato il possesso sull'area giardinata (suolo) che era sempre stata nella sua disponibilità, non ha fatto corretta applicazione del principio di non contestazione di cui alla nuova versione dell'art. 115, cod. proc. civ., - applicabile *ratione temporis* dato che la domanda è stata proposta in data 19/10/2009 e la "novella" si applica ai giudizi instaurati dopo il 4/07/2009 - avendo ritenuto «improduttivo di effetti giuridici» il riconoscimento del diritto reale altrui operato dalla controparte;

2. con il secondo motivo [«Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 841, 1140, 1158 c.c. (art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c.)»], il ricorrente censura la sentenza impugnata che ha ritenuto che la documentazione (segnatamente: la relazione del consulente tecnico del pubblico ministero nel parallelo procedimento penale a carico dei convenuti) che attestava che l'area giardinata oggetto di questo giudizio era delimitata da una recinzione con paletti e rete metallica, non aveva valenza probatoria e che da essa potessero trarsi soltanto «argomenti congetturali insufficienti a supportare le pretese di parte appellante», senza considerare che, come afferma la giurisprudenza di legittimità, la prova dell'intervenuta recinzione del fondo costituisce, in concreto, una rilevante dimostrazione del possesso utile ai fini dell'usucapione;



3. con il terzo motivo [«Violazione dell'art. 2729 c.c. (art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c.)»], il ricorrente lamenta che la Corte romana ha ritenuto irrilevanti le ammissioni contenute negli scritti difensivi delle controparti e le dichiarazioni *contra se* (*rectius* contro i propri assistiti) rese dal difensore di (omissis) (omissis) di (omissis) (omissis) e riprodotte nel verbale redatto dall'ufficiale giudiziario in occasione dell'accesso in esecuzione del decreto di sequestro giudiziario ex art. 670, cod. proc. civ., (emesso nell'ambito del giudizio cautelare *ante causam* promosso dall'attrice);

4. il secondo motivo, il cui esame è prioritario, è fondato, con assorbimento del primo e del terzo mezzo d'impugnazione;

4.1. il giudice del gravame – con riferimento al motivo di appello con il quale (omissis) (omissis) lamentava l'omessa pronuncia circa l'acquisto a titolo originario (*i.e.* l'usucapione) della proprietà del terreno – ha escluso che l'appellante avesse provato l'intervenuta usucapione così argomentando: (i) la prova dell'usucapione deve essere molto rigorosa sia per quanto riguarda i presupposti, soggettivo e oggettivo, sia con riferimento al periodo utile previsto dalla legge; (ii) la circostanza, non contestata dai convenuti, che l'area giardinata sia sempre stata nella disponibilità dell'attore non lo esime dall'onere di provare la sua pretesa e, a tal fine, non ha rilevanza probatoria la relazione del consulente tecnico del pubblico ministero nel procedimento penale parallelo;

4.2. la Corte romana erra là dove non attribuisce alcun valore probatorio alla consulenza tecnica del procedimento penale parallelo in cui - come trascritto nell'autosufficiente secondo motivo di ricorso - il consulente tecnico della Procura afferma che, in sede di sopralluogo, ha potuto verificare che l'area giardinata oggetto del contenzioso è delimitata da una recinzione con paletti e rete metallica;



4.3. al riguardo, va data continuità all'orientamento sezionale (Cass. n. 1796/2022; in termini, Cass. n. 6123/2020), per il quale «il possesso utile ai fini della configurazione dell'acquisto del diritto di proprietà a titolo originario per usucapione non si risolve nella mera utilizzazione del fondo, ma deve concretarsi in atti idonei ad esprimere, in concreto, l'esercizio della signoria *uti dominus* sul bene. Sotto questo profilo, poiché la connotazione principale del diritto di proprietà è la facoltà di escludere i terzi dal godimento del bene che ne costituisce oggetto (cd. *ius excludendi alios*), il giudice di merito deve accertare, in concreto, se il soggetto che si trova in relazione materiale con la *res* abbia dimostrato non soltanto di averlo utilizzato, ma di averne, per l'appunto, precluso ai terzi la fruizione. Con specifico riferimento ai fondi agricoli [n.d.r.: il discorso non muta in relazione alla fattispecie concreta, nella quale si controverte di un giardino recintato] che - per loro stessa natura - sono destinati allo sfruttamento agricolo, si pone il problema della modalità con la quale, in concreto, lo *ius excludendi alios* possa, o debba, essere manifestato. Al riguardo, va considerato che la più eclatante espressione del diritto di proprietà è rappresentata dalla facoltà di chiudere il fondo, ai sensi dell'art. 841 c.c. La recinzione materiale del fondo agricolo [n.d.r.: o di un giardino], quindi, costituisce la più importante espressione dello *ius excludendi alios*»;

4.4. con riferimento alla proprietà del sottosuolo separata dalla proprietà del suolo, questa Corte (Cass. 16/01/2020, n. 779) ha chiarito che, a norma dell'art. 840, cod. civ., la proprietà del sottosuolo spetta al proprietario del suolo, salvo che in senso contrario disponga il titolo di acquisto di quest'ultimo oppure che detta proprietà risulti spettare ad altri in base ad un titolo opponibile al proprietario del suolo. Incombe, pertanto, sulla parte che assuma di avere la proprietà separata sul sottosuolo fornire la relativa prova,



avente ad oggetto l'atto di trasferimento separato del sottosuolo proveniente da colui che, mediante successivi atti di trasferimento, ha trasferito a terzi la titolarità del suolo;

5. ne consegue che, accolto il secondo motivo, assorbiti gli altri due motivi, la sentenza è cassata, con rinvio al giudice *a quo*, per un nuovo esame della controversia alla luce degli enunciati principi di diritto, e anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità;

P.Q.M.

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, in data 21 giugno 2023.

Il Presidente

Mauro Mocchi

