24479-17

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

PROPRIETA'

R.G.N. 9520/2014

Cron. 24479

Rep. C.T.

Ud. 15/03/2017

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Presidente -

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -

Dott. ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

Dott. RAFFAELE SABATO - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 9520-2014 proposto da:

SOTTOCORNOLA ANGELO, rappresentato e difeso dall'avvocato VINCENZO COPPOLA;

- ricorrente -

contro

MANZONI DINA, elettivamente domiciliata in ROMA, LUNGOTEVERE FLAMINIO 60, presso lo studio dell'avvocato RUGGERO LONGO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato MASSIMO GELMINI;

2017

764

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 315/2013 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA, depositata il 12/03/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 15/03/2017 dal Consigliere Dott. RAFFAELE SABATO;

udito l'Avvocato Nicola PARENTI con delega depositata in udienza dell'Avvocato COPPOLA Vincenzo, difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato LONGO Ruggero, difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CARMELO CELENTANO che ha concluso per il rigetto del ricorso.

15.03.2017 n. 20 9520-14

Fatti di causa

1. Con ricorso ex art. 447 bis cod. proc. civ. depositato il 3.2.2006 Angelo Sottocornola, proprietario di un appartamento con cantina e di due autorimesse alla via Marconi n. 586 in Calusco d'Adda, occupate da Dina Manzoni con stabile residenza dal 29.9.1987, ha adito il tribunale di Bergamo esponendo che le parti a suo tempo avevano concordato che l'occupazione sarebbe avvenuta provvisoriamente a titolo dì locazione per poi pervenirsi a una vendita, a prezzo da stabilire; poiché nessun contratto era stato stipulato ha chiesto condanna al rilascio dell'immobile occupato senza titolo e al pagamento di una indennità di occupazione.

2. La convenuta ha eccepito l'irritualità del ricorso, non rientrando nella previsione dell'art. 447-*bis* cod. proc. civ. le controversie relative alla occupazione senza titolo di immobili urbani, con la conseguenza che avrebbe dovuto esser disposto il passaggio dal rito speciale al rito ordinario. Ha dedotto di occupare e possedere continuativamente e pacificamente l'appartamento con pertinenze dall'autunno 1982 e di avervi la propria residenza anagrafica dal giorno 1.10.1985; ha contestato che le unità immobiliari fossero state originariamente detenute a titolo di locazione, non essendo intercorso alcun accordo in tal senso e non essendo mai stato pagato alcun canone. Ha sostenuto che il possesso protrattosi per oltre venti anni prima della notifica del ricorso (14.2.2006), unico atto idoneo ad interrompere l'usucapione, aveva determinato il concretarsi di tale modo di acquisto della proprietà, ciò che ha chiesto venisse giudizialmente accertato e dichiarato.

3. Disposto il passaggio dal rito speciale al rito ordinario ed istruita la causa in via documentale e con assunzione di prova per interrogatorio formale e per testimoni, il tribunale con sentenza

depositata l'8.2.2010 ha rigettato le domande dell'attore e ha dichiarato che Dina Manzoni aveva acquistato per usucapione ventennale la proprietà degli immobili.

3.1. Il tribunale ha così argomentato:

- dal 1982 l'immobile era stato occupato da Camillo Mantecca (poi deceduto il 9.3.2002), coniuge della resistente, insieme alla moglie e alle figlie;

- in tale epoca le parti avevano stipulato "compromesso" di acquisto, con previsione di pagamento rateizzato del prezzo di lire 124.500.000 e di consegna del bene al versamento della penultima rata; l'obbligazione di pagamento era stata adempiuta fino al 31.3.1982 per un totale complessivo di lire 60.000.000;

- l'attore non aveva fornito nessuna prova degli accadimenti in epoca successiva e, in particolare, dell'accordo con Dina Manzoni per trasformare il precedente rapporto in locazione;

- risultando provato che dal 1982 Dina Manzoni, insieme al marito e alle figlie, aveva abitato nell'immobile oggetto di causa, provvedendo al pagamento delle spese condominiali anche di spettanza del proprietario, senza che il signor Sottocornola avesse chiesto alla signora Manzoni di pagare somma alcuna a titolo di indennità di occupazione o di canone di locazione, né di liberare il compendio prima di promuovere il giudizio, e non potendosi desumere dal documento intitolato "compromesso", prodotto dall'attore, né la natura di un contratto a effetti obbligatori che impegnasse a un'ulteriore manifestazione di volontà, né la consegna in via provvisoria del bene, non si poteva affermare che la convenuta avesse occupato l'immobile a titolo di detenzione (per cui, al fine dell'usucapione, sarebbe stato necessario dimostrare la *interversio possessionis*), dovendosi ritenere che lo avesse posseduto, essendo stato sin dall'origine il suo comportamento assimilabile all'esercizio del diritto di proprietà;

- tale *animus*, unitamente al decorso di oltre un ventennio anteriormente alla domanda giudiziale, aveva determinato l'acquisto per usucapione della proprietà dell'immobile pacificamente ed indisturbatamente goduto.

4. Angelo Sottocornola ha proposto appello avverso la sentenza con atto di citazione notificato il 2.8.2010. Dina Manzoni, resistendo al gravame, ne ha chiesto il rigetto.

4.1. La corte d'appello di Brescia, con sentenza depositata il 12.3.2013, ha rigettato il ricorso sulla base, per quanto qui ancora rileva, delle seguenti considerazioni:

- il contratto concluso tra i signori Mantecca e Sottocornola non rilevava nei confronti della signora Manzoni, in quanto soggetto estraneo alla pattuizione, con la conseguenza che era superflua ogni indagine sugli effetti obbligatori o reali dello stesso;

- dalle dichiarazioni dei testimoni escussi era emerso che la convenuta avesse posseduto di fatto l'immobile, per esservisi trasferita con la sua famiglia, sin dal 1982, laddove, quando il Sottocornola aveva in data 3.2.2006 depositato il ricorso ex art. 447 bis c.p.c., il ventennio era già trascorso e, quindi, il bene usucapito;

- l'originario ricorrente non aveva provato che fosse mai occorsa "interversione del possesso" dell'immobile ~~da parte della signora Manzoni~~.

5. Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso Angelo Sottocornola, sulla base di un unico motivo illustrato da memoria. Dina Manzoni ha resistito con controricorso.

Ragioni della decisione

1. Con l'unico motivo il ricorrente (che intesta il motivo di ricorso con riferimento all'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ.) lamenta che la corte territoriale, pur collegato temporalmente il

possesso ultraventennale dell'immobile da parte della signora Manzoni alla sottoscrizione del contratto di "compromesso" ad opera del marito signor Mantecca e del signor Sottocornola (p. 12 del ricorso), abbia trascurato di applicare a tale caso il principio di diritto per cui "il possesso viene esercitato *in nomine alieno* e per tale motivo non produce alcun effetto ai fini dell'usucapione" (p. 12 del ricorso, ove anche richiami di giurisprudenza).

Sempre in relazione alle circostanze per cui la relazione di fatto doveva reputarsi esercitata in attesa di giungere al rogito ed era stata instaurata in base al "compromesso" con il marito della Manzoni, il ricorrente lamenta altresì che la corte d'appello, stabilendo che "il contratto concluso fra Mantecca e Sottocornola non è opponibile alla Manzoni in quanto terzo estraneo alla pattuizione" (p. 12), abbia trascurato l'applicazione del principio per cui, derivando la relazione con la cosa, comunque, dal fatto e dal consenso del proprietario espresso in un contratto, essa deve qualificarsi detenzione, essendo irrilevanti le considerazioni svolte circa la natura del contratto stesso dalla corte (p. 13, ove anche altri riferimenti giurisprudenziali).

2. Atteso che con il motivo di ricorso si fanno valere specifici principi di diritto, indicati come innanzi (e riferiti con ogni evidenza alle disposizioni di cui agli artt. 1140, 1141, 1158 cod. civ.), che sarebbero stati violati nell'ambito dei passaggi della sentenza impugnata, pure menzionati nell'ambito della doglianza, il motivo stesso deve qualificarsi come riferito a violazione di legge sostanziale *ex* art. 360 primo comma n. 3 cod. proc. civ., senza che comporti alcuna conseguenza l'erronea rubrica riferita al n. 5 della stessa disposizione (cfr., in generale, Cass. n. 1370 del 2013 e n. 23794 del 2011). Sul punto, più specificamente, va data continuità alla giurisprudenza di questa corte (v. ad es. Cass. n. 14026 del 2012 e nn. 7981 e 12929 del 2007) secondo la quale tema di ricorso per

cassazione l'erronea indicazione della norma processuale violata nella rubrica del motivo non determina *ex se* l'inammissibilità di questo se la corte possa agevolmente procedere alla corretta qualificazione giuridica del vizio denunciato sulla base delle argomentazioni giuridiche ed in fatto svolte dal ricorrente a fondamento della censura, in quanto la configurazione formale della rubrica del motivo non ha contenuto vincolante, ma è solo l'esposizione delle ragioni di diritto della impugnazione che chiarisce e qualifica, sotto il profilo giuridico, il contenuto della censura.

3. Il motivo è fondato.

3.1. Invero, la sentenza della corte bresciana, nello sganciare completamente (come rilevato dal ricorrente già alla pag. 8 del ricorso) la relazione di fatto della signora Manzoni con l'immobile dalla considerazione dell'avvenuta consegna della *res*, pur ammessa, in base al "compromesso" intercorso tra l'odierno ricorrente e il marito dell'occupante (sulla base dell'osservazione – che non mette conto valutare - secondo cui lo stesso non sia "opponibile" alla Manzoni, in quanto soggetto estraneo alla pattuizione), si è posta contro consolidati principi giuridici che non consentono, nell'ambito della sistematica del possesso da parte di formazioni sociali quali la famiglia, tale separata considerazione.

3.2. In tal senso, va in primo luogo richiamato che, anche quando l'esponente della formazione sociale che abbia instaurato in via principale la relazione di fatto con la cosa sia qualificabile come possessore, la giurisprudenza di questa corte (v. ad es. Cass. n. 1745 del 2002 e n. 21023 del 2016) esclude che il solo fatto della convivenza configuri, in capo alle persone che convivono con chi possiede il bene, un potere sulla cosa che possa essere qualificato come possesso sulla medesima. Quando si tratti di casa di abitazione, in particolare, questa corte (v. ad es. Cass. n. 7214 del 2013 e n. 7

del 2014) ha ritenuto che la convivenza determini, sulla casa di abitazione ove si svolge il programma di vita in comune, un potere di fatto del convivente tale da assumere i connotati tipici di una detenzione qualificata, ma non incide, salvo diversa disposizione di legge, sul legittimo esercizio dei diritti spettanti ai terzi sull'immobile, sicché tale detenzione del convivente è esercitabile fin quando perduri la convivenza, mentre, una volta venuta meno la stessa, si estingue – sempre ove non siano applicabili specifiche disposizioni – e non può ritenersi legittima la protrazione della relazione di fatto tra il bene ed il convivente superstite (già detentore qualificato).

3.3. Ciò detto quanto alla violazione di legge ravvisabile a fronte di una qualificazione del Mantecca come possessore, va poi richiamato, in secondo luogo, il quadro giuridico risultante dalla giurisprudenza ai fini dell'effettiva qualificazione dello stesso come possessore o detentore, qualificazione che la corte bresciana ha, per quanto detto, eluso, anche per tal via realizzando la lamentata violazione di norme di diritto. Al riguardo, deve ricordarsi come la giurisprudenza di questa corte si sia occupata, a sezioni unite (Cass. Sez. U. n. 7930 del 2008), della determinazione della natura della relazione di fatto che si instaura quando viene convenuta la consegna di un bene prima della stipula di un contratto traslativo definitivo (nel caso esaminato, si è trattato di una promessa di vendita, rispetto alla vendita definitiva). Hanno ritenuto le sezioni unite che, in tali casi, non si verifichi un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori. Pertanto la relazione con la cosa è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile *ad usucapionem*, salvo la dimostrazione di un'intervenuta *interversio possessionis* nei modi previsti dall'art. 1141 cod. civ. (cfr. nel medesimo senso recentemente Cass. n. 356 del

2017). Parimenti questa corte, sempre a sezioni unite (cfr. Cass., sez. U, n. 11656 del 2008) si è occupata della qualificazione del contratto riguardante la cessione di un fabbricato non ancora realizzato, con previsione dell'obbligo del cedente - che sia proprietario anche del bene immobile su cui sarà realizzata l'opera - di eseguire i lavori necessari al fine di completare il bene e di renderlo idoneo al godimento: esso può integrare alternativamente gli estremi della vendita di una cosa futura (verificandosi allora l'effetto traslativo nel momento in cui il bene viene ad esistenza nella sua completezza), quanto quelli del negozio misto, caratterizzato da elementi propri della vendita di cosa presente e dell'appalto; ciò a seconda che assuma rilievo centrale, nel sinallagma contrattuale, l'intento delle parti di conseguimento della proprietà dell'immobile completato ovvero il trasferimento della proprietà attuale del suolo e l'attività realizzatrice dell'opera da parte del cedente, a proprio rischio e con la propria organizzazione. Fermi tali principi, posto che costituisce accertamento in fatto l'apprezzamento, non effettuabile da questa corte, in ordine alla ricostruzione della volontà contrattuale delle parti, sarà dunque compito del giudice del rinvio valutare – ciò cui non ha proceduto la corte d'appello, in quanto come detto ha indebitamente slegato la relazione di fatto con la cosa della signora Manzoni dal contratto concluso dal marito – quale titolo, a seconda della qualificazione contrattuale, nel rispetto dei predetti criteri elaborati dalla giurisprudenza, fosse sottostante alla anticipata consegna della *res* (e trattasi di questione che, dalla lettura della sentenza impugnata [p. 5], appare non aver risolto neppure il giudice di primo grado che, qualificato il "compromesso" come vendita di cosa futura [ad efficacia traslativa quindi differita, benché il contrario appaia risultare dalla p. 5 cit.], non si è posto il problema del titolo possessorio o detentivo per il periodo anticipato rispetto alla venuta ad esistenza della cosa «nella sua completezza» (così Cass. sez. U n.

11656 del 2008 cit.) e, comunque, rispetto alla data di pagamento dell'acconto di lire 30 milioni – di cui non si ha traccia – in contestualità del cui pagamento le parti hanno pattuito la consegna definitiva. In tale contesto, ove risulti un'anticipazione della disponibilità della cosa, spetterà ai giudici del rinvio valutare l'estensione (negata, a quanto consta dalla sentenza impugnata, dal tribunale) alla fattispecie, *mutatis mutandis*, dei principi anzidetti in tema di collegamento funzionale tra negozio con effetti traslativi non ancora realizzati (nel caso allora esaminato, un preliminare proprio; nel caso in questione, una eventuale altra figura contrattuale) e un parallelo comodato atto ad attribuire una detenzione.

3.4. In terzo luogo, va richiamato che la giurisprudenza di questa corte (v. ad es. Cass. n. 11374 del 2010 e n. 7923 del 1992) ha altresì chiarito che, ove ci si trovi di fronte a comodato di alloggio ad uso abitativo, il comodato stesso costituisce una detenzione, e non quindi un possesso *ad usucapionem*, in favore tanto del comodatario, quanto dei familiari con lo stesso conviventi, con la conseguenza che il convivente si opponga alla richiesta di risoluzione del comodato sostenendo di avere usucapito il bene deve provare l'intervenuta interversione del possesso e non solo il mero potere di fatto sull'immobile. Ne deriva che tale principio andrà coniugato con quelli antecedentemente esposti, a fronte dei presupposti fattuali che spetta al giudice del rinvio verificare sulla base del materiale probatorio già acquisito.

4. La sentenza impugnata va dunque cassata, con rinvio alla corte d'appello di Brescia, in altra sezione, che, riesaminando la controversia con applicazione dei principi di diritto innanzi esposti, pronuncerà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla corte d'appello di Brescia, in diversa sezione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile, il 15 marzo 2017.

Il presente procedimento è stato scrutinato con la collaborazione dell'assistente di studio dott. Andrea Penta.

Il consigliere estensore

(R. Sabato)

Il presidente

(E. Migliucci)

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 17 OTT. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 17 ottobre 2017

La presente copia si compone di 11 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 3.84