



19835-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Magistrati:

- Felice Manna · Presidente -
- Alberto Giusti · Consigliere -
- Antonino Scalisi · Consigliere -
- Giuseppe Fortunato · Consigliere Rel.-
- Stefano Oliva · Consigliere -

Oggetto:
usucapione

R.G.N. 522/2015.
Cron. 19835
P.U. - 5.2.2019.
R.P. C.I.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 522/2015 R.G., proposto da

..... (omissis) **di** (omissis) .., in persona del legale
rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avv. (omissis) ,
con domicilio eletto in (omissis) presso lo studio dell'avv.
..... (omissis) .

- ricorrente -

contro

..... (omissis) , rappresentato e difeso dall'avv. (omissis) e
dall'avv. (omissis) con domicilio in (omissis)
..... (omissis) , presso lo studio dell'avv. (omissis) .

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Bari n. 1409/2014,
depositata in data 11.9.2014.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 207.2018 dal
Consigliere Giuseppe Fortunato.

Udite le conclusioni del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto
Procuratore Generale Alberto Celeste, che ha concluso, chiedendo di
rigettare il ricorso.

Udito l'avv. (omissis)

278

2019

FATTI DI CAUSA

(omissis) ha adito il tribunale di Trani, esponendo di esser titolare di un fondo sito in (omissis) in catasto al fl. (omi: , part. (omissis), e di aver posseduto per oltre venti anni una striscia di terreno, in catasto alla part. (omissis), dalla forma rettangolare di mt. 8 per 24, e di averne usucapito la proprietà.

Il Tribunale di Trani ha respinto la domanda, con pronuncia integralmente riformata in appello.

La Corte distrettuale di Bari ha ritenuto provato dalle deposizioni testimoniali ed in base a quanto dichiarato dalle parti, che il (omissis) avesse posseduto uti dominus la porzione controversa da oltre un ventennio.

Per la cassazione di questa sentenza la (omissis) ha proposto ricorso in 5 motivi.

(omissis) ha depositato controricorso.

Con ordinanza interlocutoria del 3.10.2017 la causa è stata rimessa alla pubblica udienza per la rilevanza nomofilattica delle questioni sollevate con il quinto motivo di ricorso.

In prossimità dell'udienza entrambe le parti hanno depositato memorie ex art. 378 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo si deduce la violazione dell'art. 342 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 4 c.p.c., sostenendo che gli appellanti si erano limitati a censurare esclusivamente la valutazione delle prove testimoniali operata dal Tribunale, senza indicare le parti della sentenza di cui era chiesta la riforma e che si intendevano contestare.

Il motivo è infondato.

La sentenza di primo grado aveva respinto la domanda di usucapione, negando, sulla base delle prove per testi, che il resistente avesse posseduto l'immobile per tutto il tempo necessario ad usucapirlo.

L'appellante ha contestato - in secondo grado - la ricostruzione in fatto delle vicende di causa e ne ha sollecitato l'integrale revisione, ritenendo errata la valutazione delle prove testimoniali.

Le censure, investendo tali profili, rispondevano ai requisiti di specificità dei motivi di impugnazione prescritti dall'art. 342 c.p.c. (nel testo anteriore alla modifica introdotta dall'art. 54, D.L. 83/2012, convertito con L. 134/2012), posto che, per il contenuto della decisione impugnata, esse erano rivolte a contestare l'intera pronuncia e la sua integrale riforma costituiva l'esito obbligato dell'eventuale accoglimento del gravame, senza necessità di alcuna più specifica formulazione dei singoli motivi di doglianza.

Il requisito di cui all'art. 342 c.p.c. va, difatti, vagliato non in astratto, ma in relazione alla specificità della motivazione della sentenza impugnata, senza esigere l'impiego di formule sacramentali, essendo sufficiente che alle argomentazioni della decisione vengano contrapposte, anche sommariamente, quelle dell'appellante (Cass. s.u. 20.9.1993, n. 9628; Cass. s.u. 6.6.1987, n. 4991; Cass. s.u. 29.1.2000, n. 16), in modo che restino esattamente precisati il contenuto e la portata delle censure (Cass. 20.3.2013, n. 6978; Cass. 11.10.2016, n. 21745).

2. Il secondo motivo deduce la violazione degli artt. 1158 e 2697 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo del giudizio, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., asserendo che il giudice distrettuale avrebbe erroneamente interpretato le risultanze testimoniali, pervenendo a ritenere provato il possesso *uti dominus* del resistente, trascurando che questi, con l'azione possessoria proposta nel corso del 1992, aveva diversamente indicato l'estensione della superficie usucapita rispetto a quanto sostenuto nella citazione introduttiva, notificata in data 1998; che inoltre, allorquando le parti avevano inteso apporre i termini per delimitare le rispettive proprietà, la ricorrente si era rifiutata di sottoscrivere una planimetria esibita dal tecnico di controparte, contestandone le risultanze, per cui era onere

del (omissis) dimostrare quale fosse la porzione posseduta, tanto più che il teste (omissis) aveva dichiarato che il resistente non aveva mai coltivato il fondo e che quindi non lo aveva usucapito. Infine, la Corte di merito non avrebbe considerato che la ricorrente, pur avendo inizialmente riconosciuto la proprietà ed il possesso del bene da parte del resistente, li aveva poi contestati dopo aver esaminato i titoli, e non avrebbe tenuto conto che nel corso del 1992 le parti avevano intavolato trattative per definire la controversia che non avevano sortito alcun esito, per cui da quel momento il (omissis) aveva posseduto l'immobile per mera tolleranza.

Il terzo motivo censura la violazione degli artt. 1142 e 1143 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., sostenendo che la ricorrente non aveva inteso sottoscrivere la planimetria raffigurante lo stato dei luoghi e che il (omissis) aveva proposto in corso di causa un'azione di reintegra ex art. 1168 c.c., circostanze che dimostravano che questi non era nel possesso del bene al momento dell'instaurazione del giudizio, non potendo quindi presumersi il possesso anteriore e quello intermedio. Inoltre l'occupazione dell'immobile era stata tollerata sin dal 1992, allorquando le parti avevano avviato trattative per delimitare correttamente i confini.

I tre motivi, che sono suscettibili di esame congiunto poiché vertono su questioni connesse, sono infondati.

2.1. Non si configura anzitutto la violazione dell'art. 2697 c.c. poiché la sussistenza dell'esercizio del possesso pieno della striscia di terreno controversa è stata desunta dalle prove testimoniali e dalle dichiarazioni rese in giudizio dalle parti, avendo la sentenza accertato che il (omissis) aveva utilizzato e coltivato il terreno fin dal 1970 e che successivamente, nel 1991, la società aveva fatto arare la striscia di terreno coltivata, riconoscendo di aver commesso un abuso, non essendo a conoscenza dello stato dei luoghi e della reale situazione di appartenenza dei terreni.

La decisione non si fonda, dunque, sull'applicazione del criterio formale dell'onere della prova, né tale onere è stato erroneamente posto a carico della parte che non ne era gravata in base alla scissione, riguardo alla fattispecie concreta, tra fatti costitutivi, oggetto della domanda, e fatti deducibili in via di eccezione, essendo state valorizzate le risultanze processuali ritualmente acquisite, le quali, a giudizio insindacabile del giudice di merito, sono state giudicate idonee a dar conto della maturazione dell'usucapione nonostante le contestazioni sollevate *ex adverso* quanto all'esatta delimitazione dei confini tra le rispettive proprietà.

In ogni caso, l'art. 2697 c.c. non è invocabile – come mostra di ritenere la ricorrente - per censurare l'apprezzamento delle risultanze istruttorie o per proporre una diversa ricostruzione dei fatti di causa in base alle emergenze processuali (Cass. 13395/2018; Cass. 15107/2013).

2.2. La Corte di merito ha accertato che il resistente aveva iniziato a possedere autonomamente il fondo sin dal 1970, tanto che solo nel 1992 la (omissis), formale intestataria del bene, ne aveva lamentato l'occupazione abusiva.

Stante la previsione dell'art. 1141, comma primo, c.c. l'usucapione poteva essere esclusa solo dalla prova che il potere di fatto fosse iniziato a titolo di detenzione, mentre l'accertamento del concreto esercizio del possesso ad usucapionem attiene al merito e le relative valutazioni sono censurabili solo per vizio di motivazione, nei limiti in cui ne è attualmente consentito lo scrutinio (Cass. 356/2017; Cass. 11410/2010; Cass. 4035/2007).

Non sussiste, infine, la lamentata violazione dell'art. 1158 c.c., non ricorrendo né un'errata individuazione della norma applicabile al caso concreto, né un vizio di sussunzione della fattispecie, essendo estraneo all'ambito della violazione di legge l'eventuale errore in cui sia incorso il giudice nella ricognizione dei fatti di causa a mezzo delle risultanze istruttorie.

2.3. La sentenza ha precisato che nessun riconoscimento del diritto di proprietà della ricorrente poteva ritenersi manifestato dal ^(omissis) che, al contrario, constatata l'impossibilità di *consolidare la situazione di fatto*, aveva instaurato il giudizio per ottenere l'accertamento dell'usucapione, compiendo un atto inteso a riaffermare il possesso e a veder riconosciuto il proprio acquisto in opposizione ed in contrasto con le pretese della formale intestataria dell'immobile.

Se - quindi - come ritenuto dalla sentenza impugnata, l'esercizio del possesso era iniziato nel 1970, la circostanza che solo nel 1992 (o come stabilito dalla Corte di merito, solo nel corso del 1998) la resistente avesse contestato la proprietà, invocando le risultanze dei titoli, non valeva né ad interrompere il decorso dell'usucapione (occorrendo, a tale effetto, la proposizione della domanda di rivendica), né a mutare l'originario possesso in detenzione, poiché, secondo la previsione dell'art. 1144 c.c., la tolleranza del titolare rileva come ragione ostativa all'acquisto del possesso, senza di per sé incidere su un possesso già costituito (Cass. 1379/1972; Cass. 8119/1991).

2.2. La pronuncia ha - inoltre - specificamente preso in esame le trattative intavolate dalle parti al fine di risolvere l'incertezza circa la collocazione dei confini ed ha inoltre ritenuto che, nonostante le contestazioni della ricorrente, la planimetria raffigurante lo stato dei luoghi e la situazione dei confini descrivesse correttamente l'estensione della superficie posseduta.

Non si configura quindi la denunciata violazione dell'art. 350, comma primo, n. 5 c.p.c. poiché l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio denunciato qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (*cf.*, per tutte, Cass. s.u. 8053/2014).

2.3. La domanda di spoglio era stata proposta nel corso del giudizio petitorio introdotto dal resistente, per cui l'eventuale perdita del

possesso, ricollegabile a violazioni consumate nella pendenza della causa (cfr. ricorso, pag. 6) non ostava al riconoscimento dell'acquisto già perfezionatosi, dato che, come accertato dalla Corte distrettuale, il resistente aveva posseduto il bene *senza soluzione di continuità* dal 1970.

4. Il quarto motivo censura la violazione dell'art. 2702 c.c. in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., per aver^{la} sentenza erroneamente ritenuto che la porzione usucapita coincidesse con quella raffigurata nella planimetria catastale prodotta dal resistente, planimetria che però era stata contestata, non essendovi, inoltre, alcun ulteriore elemento per ritenere che il fondo rivendicato coincidesse con quello effettivamente posseduto.

Il motivo è infondato.

Il fatto che la planimetria fosse contestata perché in contrasto con le risultanze dei titoli, non impediva alla Corte distrettuale di ritenerla idonea ad individuare la superficie posseduta, considerato inoltre che, controvertendosi dell'acquisto per usucapione e non dell'appartenenza del bene in base ai titoli, non veniva in rilievo l'effettiva corrispondenza tra la situazione dei confini come risultante dagli atti di acquisto e l'estensione oggettiva del possesso esercitato dal resistente.

3. Il quinto motivo censura la violazione dell'art. 91 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., per aver la sentenza posto a carico della parte soccombente anche le spese di trascrizione della sentenza, pur trattandosi di onere gravante sulla parte vincitrice, non essendo effetto della soccombenza in giudizio.

Il motivo è fondato.

Secondo il costante orientamento di questa Corte, la condanna del soccombente al pagamento delle spese processuali comprende anche le spese consequenziali alla sentenza conclusiva del giudizio, incluse quelle di registrazione e di trascrizione (Cass. 11170/2002; Cass. 925/1963; Cass. 1421/1967; Cass. 1450/1960).

Più di recente si è però precisato, con riferimento alle spese di registrazione, che la parte in favore della quale sia stato giudizialmente pronunciato l'acquisto della proprietà di un bene immobile per usucapione ed abbia provveduto a pagare l'imposta di registro, non può agire in regresso nei confronti delle altre parti processuali, condebitrici solidali nei confronti dell'amministrazione finanziaria, ex art. 57, D.P.R. 131/1986, a ciò ostando la previsione contenuta nell'art. 1298 c.c., norma applicabile anche alle obbligazioni solidali sorte "ex lege", essendosi in presenza di obbligazione tributaria assunta nell'esclusivo interesse di chi abbia usucapito (Cass. 473/2017).

A parere del Collegio, anche le spese di trascrizione della sentenza dichiarativa dell'usucapione sono a carico dell'usucapente, per le ragioni che seguono.

Ai sensi dell'art. 1651 c.c. devono trascriversi le sentenze da cui risulti estinto per prescrizione o acquistato per usucapione (o in altro modo non soggetto a trascrizione) uno dei diritti indicati dai nn. 1, 2 e 4 dell'art. 2643 c.c..

In tal caso la trascrizione non è diretta a risolvere eventuali conflitti tra gli acquirenti a titolo originario e gli aventi causa a titolo derivativo (riguardando gli effetti di cui agli artt. 2644 e 2650 c.c. solo questi ultimi), ma a meri fini fiscali e per generiche esigenza di completezza della pubblicità immobiliare (Cass. 2124/1954; Cass. 13814/1999).

Se l'usucapione venga accertata giudizialmente, la sentenza ha natura meramente dichiarativa e la trascrizione assolve a mere funzioni di pubblicità notizia (Cass. 8650/1994; Cass. 2717/1982).

I cancellieri, per gli atti e provvedimenti soggetti a trascrizione da essi ricevuti o ai quali essi hanno comunque partecipato, devono richiedere la formalità entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'atto o del provvedimento ovvero della sua pubblicazione, se questa è prescritta (art. 6, D.LGS. 347/1990), trattandosi di adempimento obbligatorio il cui onere, nei rapporti con l'erario,

ricade solo sul soggetto che richiede la formalità o, in solido, dai soggetti nel cui interesse essa è effettuata (art. 11, D.LGS 347/1990) e non anche, come per la registrazione, con vincolo di solidarietà tra tutte le parti in causa (art. 57, D.P.R. 131/1986).

Di conseguenza, anche quando l'usucapione sia accertata con sentenza, le spese della relativa trascrizione della sentenza restano a carico della parte vincitrice quale soggetto passivo del rapporto tributario nel cui interesse è richiesta la formalità e non anche sulla parte soccombente, la quale non è tenuta ad alcun adempimento e non ha alcun interesse a richiedere la trascrizione.

Il relativo esborso trova – difatti – titolo giustificativo esclusivamente nell'acquisto del diritto a titolo originario e solo in via indiretta è ricollegabile all'esito del giudizio, il che giustifica che le spese siano sottratte alla disciplina dell'art. 91 c.p.c..

Sono quindi respinti il primo, il secondo, il terzo ed il quarto motivo di ricorso, mentre è accolto il quinto.

La sentenza è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di bari anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

rigetta il primo, il secondo, il terzo ed il quarto motivo di ricorso, accoglie il quinto motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di bari anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, 5.2.2019.

IL GIUDICE ESTENSORE

Giuseppe Fortunato

IL PRESIDENTE

Felice Manna

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Simona Cicardello

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 23 LUG. 2019

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Simona Cicardello