



26711-20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -

Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

Dott. ANNAMARIA CASADONTE - Consigliere -

Dott. MAURO CRISCUOLO - Rel. Consigliere -

PROPRIETA'

Ud. 02/10/2020 - CC

R.G.N. 10320/2016

Rep. *CT*
Ron 2674

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 10320-2016 proposto da:

(omissis) domiciliato in ROMA presso la Cancelleria della Corte di Cassazione, rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis), giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

(omissis), (omissis), elettivamente domiciliati in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis) rappresentati e difesi dagli avvocati (omissis) (omissis), in virtù di procura in calce al controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 1712/2015 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 15/10/2015;

1985
2020
2528

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/10/2020 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

Lette le memorie dei controricorrenti;

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. (omissis)

convenivano in giudizio (omissis) affinché fosse condannato alla restituzione in loro favore dell'immobile di loro proprietà sito in (omissis)

Deducevano di essersi resi acquirenti del bene con atto del 2 aprile 1970 e che nel godimento dello stesso avevano immesso il convenuto, che però, senza provvedere all'acquisto come convenuto, si rifiutava di rilasciarlo, nonostante formali richieste degli attori.

Si costituiva il convenuto che deduceva di essere stato immesso nel godimento del bene da parte del (omissis) e di (omissis) altro originario proprietario dell'immobile, la cui quota era stata acquistata successivamente dagli attori, e di averne curato la costante manutenzione.

In via riconvenzionale chiedeva accertarsi l'avvenuto acquisto dell'immobile per usucapione con la condanna degli attori al rimborso delle opere di miglioria e di manutenzione, per un importo di £. 250.000.000.

All'esito dell'istruttoria il Tribunale di Bologna con la sentenza n. 1339 del 26 maggio 2011 rigettava la domanda di usucapione, ritenendo che il (omissis) avesse iniziato ad occupare il bene solo a far data dal 1981 e che si trattava di una detenzione frutto di un accordo consacrato nel preliminare di vendita del 4 luglio 1981, senza che fosse stata provata la successiva interversione del possesso; per l'effetto condannava il convenuto al rilascio del bene ed al risarcimento del danno, parametrato all'importo della caparra che gli attori avevano



dovuto restituire ad altro promissario acquirente, attesa la mancata conclusione del definitivo per la perdurante occupazione del bene da parte del (omissis); rigettava però la domanda di pagamento di un'indennità di occupazione e la riconvenzionale di rimborso delle opere eseguite dal convenuto, ritenendo che le parti avessero concordato che il bene sarebbe stato occupato dal convenuto, senza alcuna corrispettivo ma con l'onere di miglioria & manutenzione.

Avverso tale sentenza proponeva appello (omissis) cui resistevano (omissis) e (omissis) (quest'ultima anche quale erede di (omissis) deceduto nel corso del giudizio di primo grado), e la Corte d'Appello di Bologna con la sentenza n. 1712 del 15 ottobre 2015 rigettava l'appello condannando l'appellante anche al rimborso delle spese di lite.

In primo luogo, escludeva che la sentenza impugnata avesse deciso eccedendo rispetto alle domande degli attori, atteso che la richiesta di restituzione del bene sito in via (omissis) come formulata in primo grado, doveva reputarsi estesa a tutte le porzioni di cui era stato disposto il rilascio. In tal senso rilevava il riferimento degli attori all'atto di acquisto, che contenendo una chiara descrizione di tutte le parti dell'immobile acquistato, consentiva di ritenere che la richiesta attorea fosse riferita anche alle porzioni di terreno ed alle parti comuni dell'immobile.

Analogamente era chiaro il tenore della domanda risarcitoria, che doveva quindi ritenersi estesa anche al danno derivante dall'aver dovuto restituire una caparra ad un terzo promissario acquirente, posto che nella memoria di cui all'art. 183 cpc del 30/6/2001 si era proceduto solo ad una precisazione delle richieste iniziali.

Del pari corretta si palesava la decisione quanto alla domanda riconvenzionale di usucapione, atteso che era emersa la prova dell'iniziale detenzione del cespite da parte del ^(omissis), senza che vi fosse mai stato un mutamento della stessa in possesso.

Quanto emergeva dalla scrittura invocata dagli attori trovava poi conforto nelle stesse asserzioni del convenuto sia nella comparsa di risposta che nella memoria del 30/7/2001.

In merito al risarcimento riconosciuto agli istanti, risultava del tutto condivisibile l'assunto del giudice di prime cure che aveva concluso nel senso che la mancata stipula del definitivo con un terzo interessato all'acquisto del medesimo bene oggetto di causa fosse dipesa dalla perdurante occupazione del bene e ciò nonostante gli attori ne avessero richiesto il rilascio con una raccomandata di poco posteriore alla conclusione del preliminare poi inattuato.

Quanto all'ultimo motivo di appello, che investiva il rigetto della domanda di pagamento di un'indennità per le migliorie apportate, la Corte d'Appello, pur ritenendo che fosse fondata la censura circa l'esistenza di un accordo nei termini ipotizzati dal Tribunale, rilevava che tuttavia ~~che~~ il convenuto non aveva fornito alcuna prova della portata degli interventi eseguiti.

In tal senso, e per la quantificazione delle somme eventualmente dovute, non erano sufficienti le deposizioni testimoniali o le fatture prodotte, atteso che l'occupazione si era protratta per un numero considerevole di anni ed essendo ignote le condizioni iniziali in cui versava il bene.

Ciò impediva di distinguere tra interventi aventi effettivamente carattere migliorativo ed interventi invece volti ad assicurare l'ordinaria manutenzione, funzionale alla permanenza del convenuto nel godimento del bene.

Inoltre, anche la CTU espletata aveva riferito di un ampliamento abusivo del bene che faceva dubitare che lo stesso potesse essere ricondotto ad un miglioramento suscettibile di fondare una domanda indennitaria.

Per la cassazione di tale sentenza propone ricorso (omissis) (omissis) sulla base di quattro motivi.

Gli intimati resistono con apposito controricorso, illustrato da memorie.

Entrambe le parti hanno depositato memorie in prossimità dell'adunanza.

2. Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1141 co. 1 c.c., con conseguente violazione dell'art. 1158 c.c.

Si deduce che il giudice di merito ha escluso il possesso del bene in capo al ricorrente ravvisando che lo stesso ne avesse acquisito la mera detenzione sulla scorta di un accordo intervenuto con gli attori.

A tal fine è stata valorizzata la scrittura privata del 4/7/1981, priva però di data certa, trascurandosi però che il godimento sotto forma di possesso risale al 1975, come confermato dai numerosi testi escussi.

Il motivo è infondato.

Il ricorrente erroneamente reputa che la soluzione del giudice di merito, che ha ravvisato in capo al medesimo un godimento giustificabile in termini di detenzione, attesa l'immissione nel bene per effetto di una decisione da parte degli attori, correlata evidentemente ad un futuro trasferimento della proprietà del bene, si fondi unicamente sul contenuto della scrittura privata del 4/7/1981, di cui si contesta l'assenza di data certa, sottolineandosi altresì che in realtà il godimento, come riferito da numerosi testi, risale al 1975, ma non si avvede che la



valutazione compiuta nella sentenza gravata è essenzialmente fondata sullo stesso tenore delle allegazioni difensive dell'odierno ricorrente, il quale sia nella comparsa di risposta che nelle memorie di cui all'art. 183 c.p.c., aveva riconosciuto di essere stato immesso nel possesso (rectius detenzione) del bene per effetto di una scelta dei proprietari, scelta che evidentemente si correlava alle trattative in corso per la vendita (di cui effettivamente era espressione documentale anche la detta scrittura del 1981).

La sentenza, con accertamento in fatto, ha quindi ritenuto che emergesse la prova di una disponibilità del bene in capo al ricorrente di natura mediata e non escludente il permanere del possesso in capo ai proprietari, essendo ravvisabile l'obbligo di restituzione del bene in capo al ricorrente, ove gli attori ne avessero fatto richiesta.

Ne consegue che legittima si palesa l'applicazione della previsione di cui all'art. 1141 c.c. non avendo il ricorrente manifestato un'*interversio possessionis*, né rileva in alcun modo il tenore delle deposizioni testimoniali richiamate in motivo, in quanto, anche a voler ammettere che il godimento sia iniziato nel 1975, le circostanze riferite dai testi sono comunque espressive di una condotta riconducibile alla nozione di detenzione.

Va al riguardo richiamato il principio secondo cui (Cass. n. 21690/2014) la presunzione di possesso utile "ad usucapionem", di cui all'art. 1141 cod. civ., non opera quando la relazione con il bene derivi non da un atto materiale di apprensione della "res", ma da un atto o da un fatto del proprietario a beneficio del detentore, nella specie un contratto di comodato, poiché in tal caso l'attività del soggetto che dispone della cosa non corrisponde all'esercizio di un diritto



reale, non essendo svolta in opposizione al proprietario. Ne consegue che la detenzione di un bene immobile a titolo di comodato precario può mutare in possesso solamente all'esito di un atto d'interversione idoneo a provare con il compimento di idonee attività materiali il possesso utile "ad usucapionem" in opposizione al proprietario concedente (Cass. n. 27432/2014).

Inoltre va ribadito che (cfr. Cass. n. 14593/2011) laddove non operi la presunzione del possesso in colui che esercita un potere di fatto, a norma dell'art. 1141 cod. civ., nel caso in cui la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario d'apprensione, ma derivi da un iniziale atto o fatto del proprietario-possessore, la trasformazione della detenzione in possesso presuppone un mutamento del titolo che non può aver luogo mediante un mero atto di volizione interna, ma deve risultare dal compimento di idonee attività materiali di specifica opposizione al proprietario-possessore, quale, ad esempio, l'arbitrario rifiuto della restituzione del bene; non sono, pertanto, sufficienti atti corrispondenti all'esercizio del possesso, che di per sé denunciano unicamente un abuso della situazione di vantaggio determinata dalla materiale disponibilità del bene, come ad esempio anche gli interventi di manutenzione o miglioria del bene, ai quali fanno riferimento i testi escussi in corso di causa.

Il motivo deve quindi essere rigettato.

3. Il secondo motivo denuncia l'omesso esame circa un fatto controverso oggetto di causa in relazione all'individuazione degli immobili oggetto di causa.

Si deduce che la sentenza impugnata avrebbe omesso di provvedere sul secondo motivo di appello, con il quale si contestava la correttezza della decisione di primo grado che

aveva esteso la condanna al rilascio anche all'annessa area cortiliva ed alla porzione di fabbricato al secondo piano.

Si assume che tale estensione era frutto ^{di} una richiesta avanzata solo con le memorie di cui all'art. 183 co. 5 c.p.c. e sulla quale non vi era stata accettazione del contraddittorio.

Il motivo è inammissibile.

Innanzitutto si rileva che a fronte della denuncia del vizio di omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, la lettura del motivo denota piuttosto una critica alla sentenza fondata sull'omessa decisione di un motivo di appello, e quindi sulla ricorrenza di un *error in procedendo* ricollegabile alla violazione dell'art. 112 c.p.c.

Vizio che però evidentemente in tali ultimi termini non sussiste, avendo la sentenza impugnata a pag. 8 e ss. disatteso le critiche mosse con l'atto di appello alla pretesa erronea individuazione dei beni da rilasciare.

I giudici di appello hanno infatti sottolineato che la richiesta contenuta in citazione di rilascio dei beni siti alla via (omissis) (omissis) ed occupati dal (omissis) andava letta in combinazione con l'atto di acquisto degli attori del 1970, allegato in atti e richiamato all'esordio della citazione, che costituiva l'elemento fondamentale per individuare il bene oggetto di causa.

La descrizione del bene contenuta nel rogito, con il riferimento anche alle parti "terrene e comuni", unitamente al riferimento al rilascio delle parti comuni, contenuto nella raccomandata del 1999, permetteva di inferire con certezza che la richiesta di qua fosse ampia ed estesa a tutte le componenti cui si riferiva il dispositivo della sentenza di primo grado, essendo quindi esclusa ogni ipotesi di extrapetizione (e ciò sottintendendo altresì la conclusione che quanto riportato nelle memorie era

evidentemente una mera specificazione di una domanda già avanzata).

Va quindi ricordato che secondo il tradizionale orientamento di questa Corte (cfr. da ultimo Cass. n. 30684/2017) l'interpretazione della domanda integra un tipico accertamento di fatto riservato, come tale, al giudice del merito, così che in sede di legittimità va solo effettuato il controllo della correttezza della motivazione che sorregge sul punto la decisione impugnata, e ciò attualmente tramite la più restrittiva formulazione del nuovo art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c., che nella fattispecie risulta mal invocato, atteso che manca una formale individuazione del fatto storico di cui sarebbe stata omessa la disamina, risolvendosi la critica nella sollecitazione ad una diversa interpretazione delle risultanze, in questo caso, processuali, che avrebbero dovuto indurre a stabilire quale fosse l'effettivo oggetto della domanda.

Ove poi si ritenga che la denuncia investa un *error in procedendo*, la sua veicolazione mediante la denuncia del vizio di cui al n. 5 dell'art. 360 co. 1 c.p.c., ne denota l'inammissibilità, dovendosi a tal fine far riferimento a quanto affermato da Cass. S.U. n. 17931/2013, a mente della quale il ricorso per cassazione, avendo ad oggetto censure espressamente e tassativamente previste dall'art. 360, primo comma, cod. proc. civ., deve essere articolato in specifici motivi riconducibili in maniera immediata ed inequivocabile ad una delle cinque ragioni di impugnazione stabilite dalla citata disposizione, pur senza la necessaria adozione di formule sacramentali o l'esatta indicazione numerica di una delle predette ipotesi; ma nel caso in cui il ricorrente lamenti l'omessa pronuncia, da parte dell'impugnata sentenza, in ordine ad una delle domande o eccezioni proposte, sebbene



non sia indispensabile che faccia esplicita menzione della ravvisabilità della fattispecie di cui al n. 4 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., con riguardo all'art. 112 cod. proc. civ., è però necessario che il motivo rechi univoco riferimento alla nullità della decisione derivante dalla relativa omissione, dovendosi, invece, dichiarare inammissibile il gravame allorché sostenga che la motivazione sia mancante o insufficiente o si limiti ad argomentare sulla violazione di legge.

4. Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. per decisione *ultra petitem* in relazione alla condanna al risarcimento del danno in favore degli attori.

Deduce il ricorrente che agli attori è stato riconosciuto il danno in misura corrispondente all'importo di una caparra che avevano dovuto restituire a tal (omissis) con il quale avevano sottoscritto un preliminare di compravendita per il bene oggetto di causa, sul presupposto che la mancata stipula del definitivo fosse ricollegabile all'illegittima occupazione del bene da parte del ricorrente.

Si deduce che la Corte d'Appello non avrebbe rilevato, come dedotto in appello, che l'accoglimento di tale domanda sia frutto di un'alterazione del *petitem* e della *causa petendi*, in quanto è stato attribuito un bene della vita non richiesto.

Anche tale motivo deve essere disatteso, alla luce delle considerazioni sviluppate in occasione della disamina del motivo che precede in merito al potere di qualificazione della domanda ad opera del giudice di merito ed alla ridotta sindacabilità della stessa in sede di legittimità.

La sentenza d'appello ha disatteso l'analoga censura formulata in appello sottolineando che in citazione era stata avanzata domanda di risarcimento di tutti i danni comunque correlati

all'occupazione del bene, essendosi nella memoria di cui all'art. 183 c.p.c. semplicemente provveduto a precisare la stessa con il riferimento all'affare sfumato con il detto ^(omissis).

La valutazione de qua, in quanto supportata da logica e coerente motivazione, appare incensurabile in questa sede e denota quindi l'infondatezza del motivo.

5. Il quarto motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. quanto al mancato riconoscimento del rimborso per i lavori eseguiti sul fondo da parte del ricorrente.

Si deduce che la sentenza d'appello, pur ritenendo erronea l'affermazione del Tribunale, secondo cui vi sarebbe stato un accordo per effetto del quale, a fronte dell'occupazione del bene senza pagamento di un corrispettivo, il ^(omissis) si sarebbe assunto l'onere di ogni miglioria e recupero, ha tuttavia negato il diritto al rimborso sulla base di una motivazione altrettanto erronea.

Il motivo deve essere disatteso.

Alcuna violazione del principio di corrispondenza fra chiesto e pronunciato si ravvisa nella decisione gravata, la quale ha espressamente statuito sulla richiesta di rimborso de qua, pervenendo però al suo rigetto in ragione del convincimento circa l'assenza di prova dell'esistenza del diritto.

I giudici di appello hanno, infatti, evidenziato che, a fronte di un'occupazione protrattasi per un rilevante periodo di tempo, ed anche a voler ammettere, come da fatture e prove testimoniali, che il ^(omissis), avesse effettuato degli interventi sul bene, essendo anche ignota quale fosse la condizione iniziale del bene, non era dato stabilire se gli interventi stessi avessero carattere straordinario o concretassero dei miglioramenti, come tali idonei a giustificare la richiesta di rimborso, ovvero

se si fosse trattato di ordinari interventi di manutenzione funzionali ad assicurare il permanere del godimento del bene in favore dell'occupante a fronte dell'usura ordinaria del tempo.

La sentenza ha poi rilevato che la CTU espletata nel 2010 aveva rilevato sì un ampliamento, ma di carattere abusivo (connotazione questa che escludeva che l'opera avesse potuto incrementare il valore del bene) e che, a fronte dell'assenza di un quadro ben delineato in merito allo stato iniziale del bene ed alla tipologia di interventi eseguiti, non poteva farsi ricorso ad una consulenza tecnica d'ufficio che, proprio in ragione delle segnalate carenze di prova, avrebbe avuto una connotazione essenzialmente esplorativa.

Tale impianto argomentativo, connotato da logicità ed intrinseca coerenza, permette di escludere che sussista il vizio denunziato sub specie di *error in procedendo*, consentendo altresì di rilevare che la censura mossa in ricorso miri in realtà a contestare l'apprezzamento in fatto operato dal giudice di appello, aspirando nella realtà ad un diversa rivalutazione dei fatti di causa, risultato questo non permesso in sede di legittimità.

6. Il ricorso deve essere rigettato dovendosi regolare le spese in base al principio della soccombenza, come liquidate in dispositivo.

7. Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, di un

ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso delle spese di legittimità, che liquida in complessivi € 5.500,00 di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali pari al 15 % sui compensi ed accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente del contributo unificato per il ricorso principale a norma dell'art. 1 *bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione Civile, in data 2 ottobre 2020.

Il Presidente

R. M. D. L. Lenti

**IL CANCELLIERE
G. TRANFOR**
**CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE II CIVILE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI, 24 NOV. 2020**

**IL CANCELLIERE
G. TRANFOR**