

17388-21



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. SERGIO GORJAN

- Presidente -

PROPRIETA'

Dott. LUIGI ABETE

- Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA

- Consigliere -

Ud. 09/02/2021 - CC

Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO

- Consigliere -

R.G.N. 12584/2016

Dott. LUCA VARRONE

- Rel. Consigliere

Rep. CT  
Cea. 17388

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 12584-2016 proposto da:

SILVIO, elettivamente domiciliato in

- ricorrente -

contro

MARCO GIOVANNI, EDILCENTRO IMMOBILIARE SRL,  
elettivamente domiciliate in Aquì Terme,

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

avverso la sentenza n. 2282/2015 della CORTE D'APPELLO di TORINO,  
depositata il 30/12/2015;

661/21



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 09/02/2021 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE;

#### FATTI DI CAUSA

1. Silvio : evocava in giudizio presso il Tribunale di Acqui Terme la società Edilcentro Immobiliare chiedendo accertarsi l'usucapione di tre immobili siti in Acqui Terme, corso Bagni n. 9-11.

L'attore esponeva in fatto di aver ceduto, con una scrittura privata del 23 ottobre 1970, un terreno ai signori Tortarolo e Grattarola, ricevendo in permuta il diritto di proprietà su tre unità immobiliari da costruire. Successivamente il medesimo aveva sottoscritto, unitamente agli altri comproprietari, la vendita del terreno alla società Tortarolo & Grattarola con atto pubblico del 31 dicembre 1970. La società acquirente, poi divenuta Edilcentro Immobiliare, costruiva l'immobile nel 1972 e consegnava le tre unità immobiliari alla che le concedeva in locazione. Nel 1974 citava in causa Tortarolo e Grattarola, chiedendo il trasferimento delle tre unità immobiliari ma la causa si estingueva per inattività delle parti. Il 30 settembre 2009 la società Edilcentro Immobiliare cedeva le tre unità a Marco

La società Edilcentro Immobiliare si costituiva in giudizio, proponendo domanda riconvenzionale per il rimborso dei canoni di locazione percepiti oltre che per le spese di cancellazione del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria a titolo di indebito oggettivo.

Si costituiva anche Marco chiedendo il rigetto della domanda e la restituzione delle chiavi degli alloggi o, in alternativa, la risoluzione del contratto con la Edilcentro Immobiliare oltre al rimborso di quanto pagato a titolo di Ici.

2. Il Tribunale di Acqui Terme accoglieva la domanda di usucapione di ordinando la trascrizione della sentenza. Dichiarava inammissibile la domanda di nullità proposta da



verso e rigettava la domanda riconvenzionale d  
verso Inoltre, in parziale accoglimento della domanda  
riconvenzionale della società Edilcentro Immobiliare condannava  
a pagare euro 20.767 oltre interessi. In accoglimento della  
domanda di dichiarava risolto il contratto con la Edilcentro  
Immobiliare e condannava quest'ultima restituire a la somma  
di euro 100.000.

3. Edilcentro Immobiliare proponeva appello avverso la suddetta  
sentenza. Si costituiva che con appello incidentale eccepiva la  
non debenza per prescrizione degli esborsi richiesti dalla Edilcentro  
Immobiliare. Anche interponeva appello chiedendo la riforma  
della sentenza sull'usucapione. In subordine la condanna dello  
al rimborso dell'Ici pagato. I due processi venivano riuniti.

4. La Corte d'Appello in accoglimento della impugnazione rigettava  
le domande proposte dallo e quelle proposte di ,  
revocava l'ordine di trascrizione e compensava le spese.

Preliminarmente la Corte d'Appello evidenziava che rispetto al  
contratto del 23 ottobre 1970 la società appellante non era legittimata  
in quanto tale contratto era stato stipulato con Tortarolo e Grattarola.  
Pertanto, poiché il successivo contratto del 31 dicembre 1970 era stato  
stipulato tra Silvio e la società Tortarolo & Grattarola senza  
alcuna menzione di una permuta e con il pagamento del prezzo, la  
suddetta società era carente di legittimazione sostanziale. In altri  
termini il primo contratto era stato stipulato fra terzi rispetto alle parti  
in causa ed era inopponibile perché non trascritto e privo di vincoli nei  
confronti della società. Simmetricamente il contratto del 31 dicembre  
1970 doveva considerarsi autonomo rispetto al precedente e, quindi,  
era irrilevante verificare se lo stesso fosse un contratto preliminare o  
definitivo. Pertanto, doveva dichiararsi la carenza di legittimazione  
sostanziale della parte appellante rispetto al contratto del 23 ottobre



1970 mentre bisognava considerare i motivi e le difese di appello unicamente con riferimento all'autonomo contratto del 31 dicembre 1970. In tale prospettiva la qualificazione dei fatti e degli atti successivi a tale ultimo contratto era semplice: la società aveva acquistato autonomamente da parte appellata la quota di comproprietà unitamente alle altre quote e aveva ricevuto la proprietà dal venditore e aveva pagato il relativo prezzo per il quale il venditore aveva rilasciato ampia quietanza. La società non si era mai obbligata ad alcuna permuta ed era divenuta proprietaria del fondo sul quale aveva eretto lo stabile trasformato in condominio, di conseguenza non aveva mai ceduto a qualsiasi titolo, non essendovi tenuta, alcuna unità immobiliare allo [redacted] in particolare le tre unità abitative oggetto della causa.

La questione centrale relativa al godimento delle tre unità abitative da parte dello [redacted] nel periodo dal 1972 al 2009 doveva essere analizzata in tale quadro fattuale di riferimento. Ciò premesso a parere della Corte d'Appello gli elementi sulla base dei quali il Tribunale aveva ritenuto che il godimento dovesse qualificarsi come possesso e non detenzione da parte dello [redacted] delle tre unità abitative non erano sufficienti. I tre elementi erano la consegna delle chiavi dalla parte appellante alla parte appellata, la locazione concessa a terzi con incasso del canone e la considerazione in capo al condominio dello [redacted] come proprietario. Tali elementi non avevano valenza probatoria univoca in quanto la consegna delle chiavi così come la locazione poteva presupporre quanto la detenzione quanto il possesso allo stesso modo i rendiconti e i pagamenti dei contributi condominiali.

Peraltro, la società appellante aveva pagato i tributi sostenuto le spese relative. Lo [redacted] non aveva mai neppure affermato di aver compiuto alcun atto manifesto di interversione della detenzione in possesso così da dimostrare nei fatti che il godimento avveniva contro



il proprietario in modo inequivoco. A parere della Corte, dunque, il rapporto che intercorreva tra lo [redacted] e la Edilcentro Immobiliare doveva qualificarsi come contratto di comodato ex articolo 1810 c.c. per fatti concludenti. In altri termini la Edilcentro Immobiliare sapeva del godimento degli immobili da parte dello [redacted] e la consentiva senza chiedere alcun corrispettivo. L'onere di provare che il godimento era avvenuto contro la volontà del proprietario era a carico dello [redacted] e non era stato soddisfatto.

La Corte rigettava le restanti domande. In particolare, per quel che ancora rileva, riteneva risolto il contratto di compravendita tra ed Edilcentro Immobiliare e [redacted] perché nonostante non vi fosse stata una domanda e la pronuncia del Tribunale fosse ultrapetita tale capo della sentenza non era stato impugnato ed era dunque passato in giudicato.

5. Silvio [redacted] ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di 11 motivi.

6. Edilcentro Immobiliare e Marco [redacted] hanno resistito con controricorso ed hanno proposto ricorso incidentale.

7. Entrambe le parti con memorie depositate in prossimità dell'udienza hanno insistito nelle rispettive richieste.

#### RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: nullità della sentenza per violazione dell'articolo 112 c.p.c., conseguente al rilievo di ufficio della carenza di legittimazione passiva della società Edilcentro Immobiliare in relazione alla scrittura privata del 23 ottobre 1970.

A parere del ricorrente l'affermata carenza di legittimazione processuale sarebbe frutto di un'errata applicazione dell'istituto in quanto la legittimazione processuale deve essere valutata in astratto alla luce delle domande proposte tra i soggetti che si sono affermati come titolare del rapporto dedotto in giudizio delle parti presenti. Essa



rappresenta una condizione dell'azione. Oggetto del giudizio, infatti, è la domanda diretta ad accertare l'acquisto della proprietà per usucapione, e quindi a titolo originario, sulle tre unità immobiliari in possesso di

In relazione a tale pretesa della prospettazione effettuata dal ricorrente nel proprio atto introduttivo è evidente che la società Edilcentro Immobiliare affermata come proprietaria dei beni è certamente legittimata nel giudizio. La scrittura privata del 23 ottobre 1970 costituisce un mero documento prodotto in giudizio ai fini della prova del diritto fatto valere e la cui rilevanza e opponibilità alle parti costituisce oggetto di una valutazione di merito.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: omesso esame di un fatto decisivo del giudizio oggetto di discussione tra le parti in relazione alla scrittura privata del 23 ottobre 1970.

Sulla base di quanto affermato in riferimento al primo motivo la Corte d'Appello ha escluso la carenza di legittimazione della società Edilcentro Immobiliare rispetto al contratto del 23 ottobre 1970 e di ogni domanda su di esso fondata, omettendo pertanto ogni indagine interpretativa sul contenuto e sulla natura delle pattuizioni trasfuse nella scrittura stessa oggetto invece di ampio contraddittorio tra le parti nel giudizio di merito. Lo è infatti aveva sostenuto, secondo una interpretazione sia letterale che della comune intenzione delle parti, che con la suddetta scrittura le parti avessero voluto dar vita ad una permuta di un bene attuale, rappresentato dalle quote di proprietà del ricorrente su un vecchio fabbricato e sul sedile pertinentialità circostanze, in cambio di una cosa futura consistente nella costruzione delle tre unità immobiliari in esame. Con il conseguente automatico trasferimento della proprietà in capo allo al momento dell'ultimazione degli alloggi ai sensi dell'articolo 1472 c.c. Egli quindi vantava un vero e proprio possesso sui beni e non una detenzione come affermato nella sentenza. Il ricorrente riporta i passi



rilevanti della scrittura del 23 ottobre. A parere del ricorrente pertanto l'esame e l'interpretazione della scrittura citata costituirebbe un passaggio fondamentale per la decisione derivando dalla stessa un elemento decisivo ai fini dell'individuazione della natura del potere esercitato sui beni in oggetto.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti in relazione all'esame dell'atto pubblico del 31 dicembre 1970 con riferimento alla scrittura privata del 23 ottobre 1970.

A parere del ricorrente i due negozi sopra evidenziati andavano esaminati insieme costituendo una complessiva e sostanzialmente unitaria operazione negoziale. In sostanza il ricorrente non richiede un esame della vicenda negoziale ma evidenzia che la scrittura privata del 23 ottobre 1970 non esaminata costituirebbe un fatto decisivo ai fini della decisione della controversia.

4. Il quarto motivo di ricorso è così rubricato: violazione di legge in relazione agli articoli 1141, comma 1, 1142, e 1158 c.c. per mancata applicazione della presunzione di possesso nel potere di fatto esercitato dal ricorrente, nonché della presunzione di possesso intermedio ai fini dell'acquisto per usucapione.

Secondo la ricostruzione effettuata dalla Corte d'Appello la società Edilcentro Immobiliare avrebbe acquistato le quote di proprietà del ricorrente e costruito l'edificio condominiale senza pattuire alcuna cessione in suo favore. Con riferimento alla consegna delle chiavi dei tre appartamenti queste non costituivano prova del possesso così come la locazione a terzi degli alloggi o le richieste di pagamento dei contributi condominiali. Tale affermazione costituirebbe una violazione dell'articolo 1141, comma 1, c.c. spettando alla Edilcentro Immobiliare la prova che il potere era esercitato come mera detenzione dovendosi presumere il possesso e dell'articolo 1142 dovendosi presumere il



possesso in tutto il periodo intermedio con il conseguente maturare dell'usucapione ai sensi dell'articolo 1158 c.c.

5. Il quinto motivo di ricorso è così rubricato: nullità della sentenza per violazione dell'articolo 112 c.p.c. in conseguenza del rilievo d'ufficio della sussistenza di un contratto di comodato tra le parti per fatti concludenti.

La censura attiene alla qualificazione di ufficio come comodato per fatti concludenti senza che tale contratto fosse mai stato allegato dalla controparte che aveva sempre qualificato il potere esercitato dal ricorrente come mera detenzione qualificata, conseguente ad un preliminare di compravendita insito nella scrittura privata del 23 ottobre 1970 giustificata dalla consegna anticipata del bene rispetto al contratto definitivo mai perfezionato. La Corte d'Appello avrebbe fornito d'ufficio un'autonoma giustificazione alla detenzione dei tre alloggi in capo al ricorrente come contratto di comodato con evidente vizio di ultra petizione.

6. Il sesto motivo di ricorso è così rubricato: nullità della sentenza relazione all'articolo 132, comma 2, n. 4, c.p.c. per totale assenza di motivazione circa la sussistenza di un contratto di comodato stipulato per fatti concludenti.

La sentenza appellata avrebbe affermato puramente semplicemente che tra le parti era stato stipulato un contratto di comodato per fatti concludenti, senza in alcun modo specificare quali fatti o comportamenti delle parti avrebbero rilevato in modo inequivoco che la consegna delle chiavi ricorrente dovesse considerarsi espressione della volontà della controparte di concedergli il godimento a titolo di comodato. In altri termini la Corte d'Appello non avrebbe indicato i fatti specifici e i particolari rapporti tra le parti che potessero suffragare la concessione gratuita del godimento del bene al ricorrente. Peraltro si trattava di ben tre appartamenti dei quali il ricorrente ha





percepito i canoni di locazione. La sentenza mancherebbe del tutto di motivazione su tale aspetto.

7. Il settimo motivo di ricorso è così rubricato nullità della sentenza per violazione dell'articolo 112 c.p.c. in conseguenza del rilievo d'ufficio dell'esistenza di una delega, per fatti concludenti, della società Edilcentro Immobiliare a favore del ricorrente per l'invio dei rendiconti delle richieste di pagamento dei contributi condominiali.

La Corte d'Appello avrebbe introdotto in giudizio la sussistenza di una delega della società Edilcentro Immobiliare al ricorrente nei rapporti con il condominio mai oggetto di eccezione dello allegazione della società medesima oggetto di contraddittorio tra le parti.

8. L'ottavo motivo di ricorso è così rubricato: nullità della sentenza in relazione all'articolo 132, comma 2, n.4, c.p.c. per totale assenza di motivazione circa l'esistenza di una delega, per fatti concludenti, della società Edilcentro Immobiliare a favore del ricorrente per l'invio dei rendiconti delle richieste di pagamento dei contributi condominiali.

La censura è ripetitiva della precedente sotto il profilo della omessa motivazione.

9. Il nono motivo di ricorso è così rubricato: omesso esame di un fatto decisivo in relazione ai documenti inviati dalla società Edilcentro Immobiliare al ricorrente, avente ad oggetto il resoconto delle spese condominiali, la convocazione della prima assemblea condominiale, il bilancio di previsione relativa primo esercizio.

La Corte d'Appello non avrebbe preso in considerazione i suddetti elementi che indicherebbero come la società Edilcentro Immobiliare considerasse sin dal 1973 il ricorrente come proprietario di tre alloggi.

10. Il decimo motivo di ricorso è così rubricato: omesso esame di un fatto decisivo in relazione alle convocazioni ed ai verbali di assemblea condominiale nonché al pagamento degli oneri condominiali.



Anche in questo caso il ricorrente lamenta che la Corte d'Appello ha erroneamente fatto riferimento all'istituto della delega senza motivare e prestare attenzione alla copiosa mole di documenti del rapporto condominiale a dimostrazione del rapporto dominicale del ricorrente con gli immobili.

11. L'undicesimo motivo di ricorso è così rubricato: omesso esame di un fatto decisivo in relazione alla comparsa di costituzione del 14 giugno 1974 a firma dell'avvocato Francesco Novelli al nome per conto dei signori Tortarolo e Grattarola nel procedimento promosso da

Il ricorrente si riferisce ad un procedimento promosso con atto di citazione del 9 maggio 1974 con il quale egli aveva evocato in giudizio avanti il tribunale di Acqui Terme i signori Tortarolo e Grattarola, chiedendo la pronuncia di sentenza sostitutiva dell'atto pubblico di trasferimento dei tre alloggi ceduti in permuta. I convenuti si erano costituiti in giudizio dichiarando espressamente nella parte espositiva che gli stessi non si erano mai rifiutati di comparire dinanzi al notaio per assicurare l'atto pubblico di trasferimento dei tre alloggi ceduti in permuta avevano soltanto chiesto che prima della stipula si addivenisse tra le parti alla definizione e alla liquidazione delle contabilità relative agli immobili, ribadendo di essere sempre stati pronti a stipulare l'atto pubblico di trasferimento anche nelle conclusioni. I soci della società Tortarolo & Grattarola poi divenuta Edilcentro Immobiliare avevano espressamente riconosciuto la natura di permuta della scrittura privata del 23 ottobre 1970, chiedendo anche la restituzione di una somma da loro sborsata.

12. L'unico motivo del ricorso incidentale è così rubricato: nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione alla ritenuta definitività della statuizione della sentenza di primo grado laddove aveva ritenuto risolto il contratto di compravendita fra



Edilcentro e con conseguente mancata condanna dello alla consegna degli immobili .

La censura attiene alla domanda di risoluzione del contratto che la Corte d'Appello ha ritenuto non oggetto di impugnazione e dunque coperta dal giudicato mentre secondo il ricorrente la domanda di risoluzione era consequenziale all'accoglimento della domanda di usucapione e, dunque, caduta la prima doveva necessariamente cadere anche la pronuncia sulla risoluzione del contratto di compravendita intercorso tra Edilcentro Immobiliare e il .

13. I primi tre motivi di ricorso, che stante la loro evidente connessione possono essere trattati congiuntamente, sono fondati e il loro accoglimento determina l'assorbimento dei restanti otto motivi del ricorso principale e dell'unico motivo del ricorso incidentale.

La Corte d'Appello ha ritenuto carente di legittimazione passiva la società Edilcentro Immobiliare rispetto alla scrittura privata del 23 ottobre del 1970 e di conseguenza ha ritenuto di non poter esaminare in alcun modo il documento comprovante la suddetta scrittura, dovendo tener conto solo del contratto di compravendita successivo intercorso tra la Società Tortarolo & Grattarola, poi divenuta Edilcentro Immobiliare, e il ricorrente .

14. In tal modo la Corte d'Appello ha commesso un duplice errore.

14.1 Il primo riguarda la ritenuta carenza di legittimazione passiva della Edilcentro Immobiliare. La domanda formulata dallo , infatti, era volta all'accertamento del suo acquisto a titolo originario dei tre appartamenti dei quali egli vantava il possesso *uti dominus* ultraventennale. Secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità la legittimazione passiva rispetto ad una domanda volta all'accertamento dell'acquisto a titolo originario per usucapione di un bene immobile va esperita nei confronti di chiunque contesti il diritto vantandone uno proprio (v. da ultimo *Sez. 2, Sent. n. 17270 del 2015*). Nella specie, al



più doveva ritenersi legittimato passivo il \_\_\_\_\_ in ossequio alla giurisprudenza consolidata di questa Corte, secondo cui l'azione con cui, a qualsiasi titolo, si rivendica una proprietà (nella specie a titolo di usucapione) va diretta unicamente nei confronti di chi possiede il bene o ne è proprietario all'atto della domanda e non anche dei precedenti danti causa che non hanno veste di litisconsorti necessari (Cass. n. 3086/2010; n.2039712004; n. 5335/2000). Tuttavia, il \_\_\_\_\_ è stato parte del giudizio in ogni grado e si è costituito chiedendo, in caso di accoglimento della domanda di usucapione dello \_\_\_\_\_ la risoluzione del contratto di compravendita con il quale ha acquistato gli immobili dalla Edilcentro Immobiliare con restituzione del prezzo pagato.

La Corte d'Appello, dunque, ha erroneamente escluso la legittimazione passiva della Edilcentro Immobiliare, peraltro, in un modo del tutto irrituale, affermandone la carenza di legittimazione non rispetto alla domanda di usucapione oggetto del giudizio ma alla scrittura privata del 23 ottobre 1970 che invece era richiamata solo al fine di chiarire le vicende relative al possesso dell'immobile da parte dello \_\_\_\_\_

14.2 A questo errore ne è conseguito un secondo, allorché la Corte d'Appello ha ritenuto non rilevante la scrittura privata del 23 ottobre 1970, in quanto intercorsa con i signori Tortarolo e Grattarola e non con la società Tortarolo & Grattarola poi divenuta Edilcentro Immobiliare. Sulla base di tale diversità di soggetti, la Corte d'Appello ha ritenuto del tutto superfluo e irrilevante l'interpretazione e la qualificazione della suddetta scrittura, omettendo del tutto di esaminarne il contenuto.

Secondo l'assunto del ricorrente, invece, alla scrittura privata del 23 ottobre 1970 aveva fatto seguito la consegna dei tre appartamenti una volta venuti ad esistenza, in esecuzione della permuta di cosa



futura. La vicenda relativa al suddetto contratto, pertanto, non poteva essere omessa, dipendendo da essa la qualificazione della disponibilità materiale del bene da parte dello                      come possesso o detenzione.

Infatti, mentre con la promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, e la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori sicché la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente 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. (Sez. Un., 27 marzo 2008, n. 7930; Sez. I, 1° marzo 2010, n. 4863; Sez. II, 26 aprile 2010, n. 9896; Sez. II, 22 marzo 2011, n. 6489). Nel caso invece di un atto inefficace (ad es. nel caso di contratto stipulato dal *falsus procurator*: Sez. II, 15 dicembre 1984, n. 6584; Sez. I, 14 maggio 1997, n. 4258; Sez. II, 7 febbraio 2008, n. 2860; Sez. Un., 3 giugno 2015, n. 11377), poiché la circostanza che la *traditio* venga eseguita in virtù di un contratto che, pur inefficace, risulta comunque diretto a trasferire la proprietà del bene, costituisce elemento idoneo a far ritenere che la relazione di fatto instauratasi tra *l'accipiens e la res tradita* sia sorretta *dall'animus rem sibi habendi* (cfr., con riguardo alla vendita nulla, Sez. II, 29 luglio 2004, n. 14395; Sez. II, 4 giugno 2013, n. 14115). E ciò stante anche l'operatività della presunzione prevista dall'art. 1141, primo comma, cod. civ., che riconosce l'applicabilità, per l'appunto, della presunzione della sussistenza del possesso in capo a colui che esercita il potere di fatto sul bene ove non sia offerta una prova contraria sull'inizio dell'esercizio della relazione di fatto semplicemente come detenzione (la quale, a sua



volta, ricorre ogniqualvolta si sia in presenza di un particolare titolo, negoziale o extranegoziale, comunque non attributivo di un diritto reale, che vale a legittimare e, allo stesso tempo, a caratterizzare la posizione del soggetto detentore quale quella di titolare di un diritto personale di godimento o di chi agisce in adempimento di una obbligazione).

In conclusione, la Corte d'Appello avrebbe dovuto accertare a che titolo lo \_\_\_\_\_ avesse la materiale disponibilità degli appartamenti protratta per più di trent'anni, circostanza non contestata in causa.

La Corte d'Appello ha ritenuto che tale materiale disponibilità dovesse ricondursi ad un rapporto di comodato per fatti concludenti escludendo dalla ricostruzione fattuale le vicende legate alla scrittura del 23 ottobre 1970. L'esame della stessa, come si è detto, era invece certamente rilevante al fine di stabilire se il potere di fatto, pubblico e indisturbato, esercitato sui beni dallo \_\_\_\_\_ per il tempo necessario ad usucapirli dipendesse da un titolo che conferiva a \_\_\_\_\_ : un diritto di carattere soltanto personale (Sez. 2, Sentenza n. 14092 del 11/06/2010) o idoneo a ingenerare l'*animus possidendi*.

Deve ribadirsi, infatti, che per stabilire se in conseguenza di una convenzione con la quale un soggetto riceve da un altro il godimento di un immobile si abbia possesso idoneo all'usucapione, ovvero mera detenzione, occorre fare riferimento all'elemento psicologico del soggetto stesso ed a tal fine stabilire se la convenzione sia un contratto ad effetti reali o ad effetti obbligatori, in quanto solo nel primo caso il contratto è idoneo a determinare l'"animus possidendi" nell'indicato soggetto (Sez. 2, Sent. n. 14092 del 2010).

Tale indagine di fatto nella specie risulta del tutto omessa mentre era necessaria anche perché la presunzione di possesso utile "ad usucapionem", di cui all'art. 1141 c.c., non opera quando la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario di apprensione, ma



derivi da un iniziale atto o fatto del proprietario-possessore mentre in mancanza invece deve ritenersi l'esistenza della prova della *possessio ad usucapionem* (cfr., di recente, Sez. 2, Sentenza n. 26984 del 02/12/2013) sulla base dell'art. 1141, primo comma, cod. civ.

In altri termini, in tema di presunzione di possesso utile *ad usucapionem*, l'art. 1141, primo comma, cod. civ. opera se e in quanto non si tratti di rapporto obbligatorio e presuppone, quindi, la mancanza di prova che il potere di fatto sulla cosa sia esercitato inizialmente come detenzione, in conseguenza non di un atto volontario di apprensione, ma di un atto o un fatto del proprietario possessore (Sez. 2, Sentenza n. 7271 del 12/05/2003).

La Corte, peraltro, ha ritenuto nella specie provato un comodato per fatti concludenti senza alcuna indicazione di quali fossero gli elementi in base ai quali l'esistenza di tale negozio dovesse ritenersi provata, operando in tal modo una sorta di presunzione che tuttavia costituisce un'inversione dell'onere della prova. Infatti secondo la giurisprudenza consolidata chi agisce in giudizio per essere dichiarato proprietario di un bene, affermando di averlo usucapito, deve dare la prova di tutti gli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva e, quindi, non solo del "corpus", ma anche dell'"animus"; quest'ultimo elemento, tuttavia, può eventualmente essere desunto in via presuntiva dal primo, se vi è stato svolgimento di attività corrispondenti all'esercizio del diritto di proprietà ed in tal caso sul convenuto grava l'onere di dimostrare il contrario, provando che la disponibilità del bene è stata conseguita dall'attore mediante un titolo (nella specie, un contratto di comodato) che gli conferiva un diritto di carattere soltanto personale (Sez. 2, Ord. n. 22667 del 2017).

15. Restano assorbite le censure poste con i successivi motivi così come quella posta con il ricorso incidentale.



16. La Corte accoglie i primi tre motivi di ricorso, dichiara assorbiti i restanti, così come l'unico motivo proposto con il ricorso incidentale, cassa e rinvia alla Corte d'Appello di Torino in diversa composizione che deciderà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie i primi tre motivi di ricorso, dichiara assorbiti i restanti, così come l'unico motivo proposto con il ricorso incidentale, cassa e rinvia alla Corte d'Appello di Torino in diversa composizione che deciderà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione civile in data 9 febbraio 2021.

IL PRESIDENTE

Sergio Gorjan

~~CANCELLERIA~~  
~~TELEFONO~~

17 GIU. 2021

~~CANCELLERIA~~  
~~TELEFONO~~