



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

RAFFAELE GAETANO ANTONIO FRASCA

Presidente

ANTONIETTA SCRIMA

Consigliere - Rel.

EMILIO IANNELLO

Consigliere

PASQUALE GIANNITI

Consigliere

STEFANIA TASSONE

Consigliere

Oggetto

LOCAZIONE
ABITATIVA

Ud.
04/04/2023 CC
A
Cron.
R.G.N.
8126/2019

Ha pronunciato la seguente ordinanza

ORDINANZA

sul ricorso 8126/2019 proposto da:

MARCO, elettivamente domiciliato in

;
- ricorrente -

contro

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI
NAPOLI, in persona del Commissario Straordinario, domiciliato *ex lege*
in

- controricorrente -



avverso la sentenza n. 4043/2018 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 5/09/2018; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 4/04/2023 dal consigliere dott.ssa ANTONIETTA SCRIMA.

FATTI DI CAUSA

Nel 2005 Marco convenne in giudizio, dinanzi al Tribunale di Napoli, l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Napoli (I.A.C.P.) per sentir dichiarare l'intervenuta usucapione in suo favore dell'immobile sito in Napoli alla via Madonnelle Rione Incis, isolato 14, scala A, piano 6, interno 13.

A fondamento della domanda l'attore rappresentò che: a) fin dal 1980 aveva occupato il sottotetto del fabbricato indicato, originariamente adibito a lavanderia per il condominio; b) da allora l'istituto proprietario si era disinteressato di tale bene; c) l'attore aveva apportato all'immobile numerosi miglioramenti nell'assoluto silenzio della controparte, che nulla aveva obiettato né aveva mai contribuito alle dette migliorie.

Si costituì in giudizio il convenuto che rilevò che il bene in questione non era usucapibile, in quanto appartenente alla categoria dei beni del patrimonio indisponibile e che non sussisteva il presupposto del ventennio richiesto dall'art. 1158 c.c., atteso che il termine era stato interrotto con sue due note, nel 1988 e nel 1989, con cui aveva chiesto all'attore di liberare l'immobile.

Il giudice adito rigettò la domanda e compensò integralmente le spese del giudizio. A sostegno della propria decisione il primo giudice rilevò che, ferma restando la non usucapibilità dei beni appartenenti a soggetti pubblici in quanto rientranti nel patrimonio demaniale indisponibile, nel caso di specie il bene in questione era un'unità immobiliare destinata a sottotetto del quale l'I.A.C.P. non aveva nemmeno disposto con atti di assegnazione in favore di alcuno, attesa



l'inidoneità del relativo locale a soddisfare le esigenze di edilizia popolare; poteva, pertanto, sostenersi l'usucapibilità del bene in esame pur appartenendo esso all'I.A.C.P., in quanto andava esclusa la finalità del soddisfacimento di esigenze pubbliche, tuttavia doveva escludersi la fondatezza della domanda in quanto il termine utile ai fini dell'usucapione non poteva ritenersi decorso, essendo stato interrotto con le due lettere di diffida sopra ricordate con cui il quale occupante abusivo, era stato invitato a rilasciare l'immobile adibito in realtà a lavatoio.

Avverso tale sentenza il propose impugnazione, della quale l'appellato, costituendosi, chiese il rigetto.

La Corte d'appello di Napoli, con sentenza numero 4043/2018, pubblicata il 5 settembre 2018- pur censurando l'affermazione del primo Giudice circa l'idoneità dei pretesi atti interruttivi - rigettò il gravame e condannò l'appellante al pagamento delle spese di quel grado.

Avverso la sentenza della Corte di merito Marco ha proposto ricorso per cassazione sulla base di due motivi.

Ha resistito con controricorso l'I.A.C.P..

Il P.M. ha depositato le sue conclusioni scritte.

Il ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo è così rubricato: *«Violazione o falsa applicazione, ex art. 360, n. 3, c.p.c., del combinato disposto degli artt. 826, 828, 830, e 836 c.c., in riferimento all'appartenenza al patrimonio indisponibile dello stato degli alloggi economici e popolari dello stato e degli enti territoriali in generale, ancorché assegnati in godimento a determinate categorie di cittadini, e suscettibili di cessione in proprietà agli assegnatari».*



Con tale mezzo il ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha dichiarato l'iusucapibilità di un bene appartenente ad un ente pubblico, bene, ad avviso del inidoneo al soddisfacimento delle esigenze di edilizia popolare, in quanto destinato a sottotetto e mai assegnato ad alcun avente diritto e, in ogni caso, facente parte di un fabbricato commerciabile ed alienabile, rientrante nell'elenco dei beni da vendere. Inoltre, sempre secondo il ricorrente, l'usucapione di beni appartenenti alla P.A. può essere riconosciuta in favore di privati che si siano pubblicamente impossessati di essi, come nel caso all'esame, senza che l'ente pubblico abbia manifestato in proposito alcuna opposizione, per un periodo continuativo superiore a quello necessario ad usucapire.

2. Con il secondo motivo, denunciando «*Violazione dell'art. 360 n. 3, c.p.c., per errata o falsa applicazione di norme di diritto art[t]. 1117, 1140 e 1558 c.c.*», il sostiene l'erroneità della sentenza impugnata anche nella parte in cui la Corte di merito ha escluso l'iusucapibilità dell'immobile in questione pure in ragione della natura pertinenziale dello stesso, rilevando che la predetta Corte avrebbe ommesso di considerare che, sebbene l'unità immobiliare in parola fosse stata «*realizzata ab origine con destinazione a servizio comune*», la stessa non era mai stata destinata e utilizzata dagli assegnatari degli alloggi, inoltre essa era del tutto carente delle strutture e degli arredi indispensabili per il suo utilizzo come lavanderia a servizio delle singole unità immobiliari e che il ricorrente nel 1980 l'aveva occupata, realizzandovi tutte le opere necessarie a renderla vivibile, nel 1981 vi aveva trasferito la residenza e successivamente aveva provveduto al suo accatastamento e al pagamento di tutte le imposte e tasse sulla stessa gravanti nonché all'intestazione delle utenze comportandosi *uti dominus*.



3. I due motivi, essendo strettamente connessi, ben possono essere congiuntamente esaminati e sono entrambi infondati.

3.1. Va premesso che, secondo la giurisprudenza di legittimità, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 830 e 828, secondo comma, c.c., i beni del patrimonio indisponibile di un ente pubblico non territoriale possono essere sottratti alla pubblica destinazione soltanto nei modi stabiliti dalla legge, e quindi certamente non per effetto di usucapione da parte di terzi, non essendo usucapibili diritti reali incompatibili con la destinazione del bene dell'ente al soddisfacimento del bisogno primario di una casa di abitazione per cittadini non abbienti (Cass. n. 12608 del 28/08/2002; v. anche Cass. n. 2208 del 30/01/2020).

A tale principio ha fatto corretto riferimento la Corte di merito che ha anche precisato che il patrimonio dell'I.A.C.P. va considerato indisponibile, proprio in quanto destinato a pubblico servizio, quello dell'edilizia residenziale pubblica (Cass. n. 10084/2013), ed ha aggiunto che l'usucapione debba essere esclusa, nella specie, anche in ragione della natura pertinenziale del bene in parola, essendo pacifico che lo stesso era destinato a lavanderia del condominio.

Né rileva - sicché non può accedersi alla diversa tesi sostenuta dal ricorrente - l'eventuale disimpegno dell'ente pubblico nella gestione del bene in parola, atteso che la declassificazione dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile, la cui destinazione all'uso pubblico deriva da una determinazione legislativa, deve avvenire in virtù di atto di pari rango, e non può, dunque, trarsi da una condotta concludente dell'ente proprietario, postulando la cessazione tacita della patrimonialità indisponibile, così come della demanialità, che il bene abbia subito un'immutazione irreversibile, tale da non essere più idoneo all'uso della collettività, senza che a tal fine sia sufficiente la semplice circostanza



obiettiva che detto uso sia stato sospeso per lunghissimo tempo (principio avente chiaramente portata generale pur se affermato in relazione ad alloggi realizzati a carico dello Stato per far fronte alle esigenze abitative delle popolazioni colpite da eventi sismici, Cass. n. 2962 del 27/02/2012; in senso conf. vedi Cass. n. 19814 del 22/09/2020)

Né parimenti rileva la circostanza dedotta dal ricorrente che alcuni degli alloggi dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare in parola siano stati venduti (v. ricorso p. 7).

Va pure evidenziato che la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può presumersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato, anche solo potenzialmente, all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune; il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (Cass., ord., n. 9383 del 21/05/2020).

Come pure evidenziato dal P.G., in quanto bene oggettivamente destinato anche solo potenzialmente all'uso comune (e nella specie è pacifico che il sottotetto fosse stato originariamente costruito con la funzione di lavatoio comune a servizio degli assegnatari degli alloggi del fabbricato), l'intervenuta vendita di alcuni alloggi, sia pure avvenuta in base a disposizione normativa (si evidenzia che sul punto la censura è: a) dedotta in violazione dell'art. 366 n. 6 c.p.c., essendosi ommesso di indicare in ricorso se e dove dette circostanze siano state introdotte nel giudizio di merito e non essendosi fornita analoga



indicazione quanto alla delibera determinativa della vendita; b) articolata in via del tutto generica, non risultando in alcun modo specificato se e in quali esatti termini il bene in questione sia effettivamente ricompreso nella, non meglio individuata, delibera di piano generale di vendita da parte dell'Ente degli alloggi, come sostenuto dal ricorrente), non impedisce di considerare l'immobile in questione come pertinenza dei beni patrimoniali indisponibili ancora sussistenti nello stabile perché tuttora destinati a soddisfare esigenze abitative pubbliche. E tanto ne impedisce la usucapibilità proprio perché, diversamente opinando, una siffatta vicenda acquisitiva comporterebbe la "dispersione" della titolarità da parte dell'istituto controricorrente di un bene sia pure *pro quota* indistinta tuttora asservito a beni patrimoniali indisponibili.

Tale ultimo rilievo evidenzia l'infondatezza del secondo motivo, rimarcandosi che è dirimente la destinazione oggettiva del bene in questione, avuto riguardo alle caratteristiche strutturali e funzionali, e non quella in concreto assegnata al cespite, che non ne modifica la natura e la regolamentazione giuridica.

4. Nella depositata memoria il ricorrente ha allegato anche questioni meramente fattuali, inammissibili in questa sede.

5. Il ricorso deve essere, pertanto, rigettato.

6. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

7. Va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte del ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello



eventualmente dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13 (Cass., sez. un., 20/02/2020, n. 4315).

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida, in favore del controricorrente, in euro 2.200,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00 e agli accessori di legge; ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello eventualmente dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 4 aprile 2023.

Il Presidente

