



0023673/15

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

\*POSSESSO E  
ISTITUTI  
AFFINI

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 1894/2010

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 23673

- Dott. MASSIMO ODDO - Presidente - Rep. C1
- Dott. FELICE MANNA - Consigliere - Ud. 23/09/2015
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere - PU
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Rel. Consigliere -
- Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 1894-2010 proposto da:

A SOCIETA' SEMPLICE, IN PERSONA DELL'AMM.RE E  
LEGALE RAPP.TE TF C.F.X

elettivamente domiciliata in ROMA, VIA SALARIA 162,  
presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI MEINERI, che  
la rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
GIANLUIGI MOISO;

2015

1867

- ricorrente -

contro

AS X , AMG

X , PER LORO E QUALI LEGITTIMI

COEREDI DI BP , elettivamente domiciliati in ROMA, VIA CELIMONTANA 38, presso lo studio dell'avvocato PAOLO PANARITI, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato ROBERTO TREVIA;

- *controricorrenti* -

avverso la sentenza n. 887/2009 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 16/06/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 23/09/2015 dal Consigliere Dott. ANTONIO ORICCHIO;

udito l'Avvocato Trevia Roberto difensore dei controricorrenti che ha chiesto l'accoglimento delle difese esposte ed in atti;

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



CASSAZIONE.NET

---

**CONSIDERATO in FATTO**

Con atto di citazione notificato il 23 gennaio 2003 i coniugi BP e AS convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Torino la società semplice A per sentir dichiarare l'avvenuto acquisto per usucapione di un appartamento e di una cantina ubicati nell'edificio sito in Torino al Corso Vercelli n. 11 bis.

Gli attori esponevano di aver sottoscritto, in data 23 febbraio 1970, scrittura privata, di poi registrata il successivo 28 febbraio 1974, avente ad oggetto preliminare di vendita degli immobili innanzi detti ; esponevano, inoltre, che il rogito definitivo non era mai stato stipulato e che -citata in giudizio la medesima società convenuta- avevano ottenuto sentenza del Tribunale di Torino di condanna della controparte al trasferimento con rogito dei beni contestualmente al pagamento del residuo prezzo dovuto, ma tale decisione non era stata data esecuzione e le relative obbligazioni si erano prescritte per decorso del tempo.

Tanto esposto parti attrici asserivano di aver, comunque, sempre posseduto, fin dal 1970, gli immobili di cui chiedevano la declaratoria di intervenuto acquisto per usucapione.

Costituitasi in giudizio, in persona del legale rappresentante TF, la convenuta società semplice contestava l'avversa proposta domanda e formulava domanda riconvenzionale per la condanna degli attori alla restituzione dei beni immobili.

L'adito Tribunale di Torino, con sentenza n. 5109/2005, rigettava la domanda degli attori, condannandoli -in accoglimento della spiegata riconvenzionale- alla



restituzione, con rimborso delle spese di lite in favore della parte convenuta.

Avverso la succitata decisione interponevano appello coniugi AS e BP in A

chiedendo la riforma dell'impugnata sentenza.

Resisteva al proposto gravame la società semplice chiedendo il rigetto dell'appello e di ogni altra istanza.

Previa sospensione della provvisoria esecuzione dell'impugnata sentenza, l'adita Corte di Appello di Torino – con sentenza n. 887/2009, in riforma della decisione di primo grado, dichiarava gli appellanti proprietari per intervenuta usucapione dei citati cespiti immobiliari, rigettava la domanda di restituzione della società appellata, che condannava alla refusione delle spese del doppio grado del giudizio.

Per la cassazione della suddetta decisione della Corte territoriale ricorre la società semplice “A ” con atto affidato a cinque ordini di motivi.

Resistono con controricorso le parti intimare.

Nell'approssimarsi dell'udienza hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c. AS e AMG

BP in proprio e quali eredi della defunta

### **RITENUTO in DIRITTO**

1.- Con il primo motivo del ricorso si deduce la “violazione e falsa applicazione degli artt. 1158 c.c., 2697 c.c. e 115 c.p.c. e degli artt. 228 c.p.c. e 2730 e ss. c.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso (la materiale disponibilità e il relativo tempus) e decisivo per il giudizio”.



In sostanza parte ricorrente adduce, per sua stessa espressa ammissione nel motivo, una “carenza di prova del corpus possessionis”.

Il motivo è assistito dalla formulazione del seguente testuale quesito formulato ai sensi dell’art. 366 bis c.p.c.:

“dica l’Ecc.ma Corte di cassazione se :

al fine del raggiungimento della prova nel giudizio di usucapione è necessario fornire la prova completa e puntuale della detenzione materiale del bene” ed, ancora ed in sintesi, se “il giudice deve motivare circa le eccezioni di inattendibilità sollevate” e se “non può ritenersi provata la domanda di usucapione retta sulla testimonianza di un testimone (del quale si sia contestata l’attendibilità)”.

2.- Con il secondo motivo del ricorso si prospetta il vizio di “violazione e falsa applicazione degli artt. 1158 c.c., 345, comma III c.p.c., 111 Cost., violazione e falsa applicazione dell’art. 2704 c.c., nonché omessa, insufficiente, contraddittoria motivazione su un fatto controverso (indispensabilità dei documento nuovi) e decisivo per il giudizio”.

In particolare, col motivo in esame, si deduce una “carenza di prova del corpus possessionis (in relazione) alle prove offerte in appello”.

Il motivo è corredato dalla formulazione, ai sensi dell’art. 366 bis c.p.c. del seguente testuale quesito di diritto :

“dica l’Ecc.ma Corte se l’indispensabilità di cui all’art. 345, comma terzo c.p.c. non può servire a superare la preclusione nella quale sia incorsa la parte nel primo grado di giudizio”.

3.- Con il terzo motivo parte ricorrente censura la gravata decisione lamentando la “violazione e falsa applicazione degli artt. 1167 c.c. e 115, 1° co. c.p.c. (nonché) omessa,



insufficiente e contraddittoria motivazione su un fatto controverso (l'interruzione del possesso) e decisivo per il giudizio”.

Con il quesito annesso al motivo si chiede di conoscere se “il giudice non può applicare le presunzioni di cui agli artt. 1142 e 1143 c.c. nel caso in cui si sia verificata una interruzione del possesso ai sensi dell'art. 1167 c.c.”.

4.- Con il quarto motivo del ricorso si prospetta il vizio di “violazione e falsa applicazione degli artt. 1140 e 1141, II co. c.c., nonché dell'art. 228 c.p.c. e, in particolare, violazione dei principi enucleati nella decisione n. 7930/2009 della SS.UU.”.

5.- Con il quinto ed ultimo motivo del ricorso si deduce “violazione e falsa applicazione dell'art. 1803 c.c. e del'art. 948 per non aver disposto la restituzione dell'immobile “

6.- La Corte procede direttamente allo scrutinio del quarto motivo del ricorso innanzi esposto.

Tanto in dipendenza del carattere dirimente che l'esame di tale motivo, rispetto a tutti gli altri, assume ed il rilievo decisivo dallo stesso rivestito.

Con l'impugnata sentenza la Corte territoriale ha riconosciuto il compiersi, nella fattispecie, dell'invoca usucapione acquisitiva in ordine all'immobile per cui è causa.

A tale conclusione (ed a prescindere, per quanto qui interessa, dagli ulteriori profili relativi all'intervenuta usucapione e di cui agli altri motivi del ricorso in esame) la decisione gravata è pervenuta sul presupposto che, quanto alla “possibilità di usucapire” questa Corte aveva statuito che “ ai fini dell'usucapione l'anum rem sibi habendi non deve necessariamente consistere nella convinzione di esercitare un potere di fatto in quanto titolare del relativo diritto, essendo sufficiente che tale



potere venga esercitato come se si fosse titolari del corrispondente diritto, indipendentemente dalla consapevolezza che invece questo appartenga ad altri” (Cass. 9 febbraio 2006 n. 2857 e, in precedenza, Cass. n.ri 8422/2003 e 5964/1996).

Senonchè Corte distrettuale fonda, quanto all’ipotesi dedotta in giudizio, il possesso utile al fine dell’usucapione su una detenzione successiva cronologicamente e logicamente al preliminare, che – come innanzi esposto in narrativa- aveva avuto ad oggetto l’immobile per cui è causa ed al quale mai era seguita, anche a seguito dell’apposita sentenza resa con accoglimento di domanda ex art. 2932 c.c., dalla definitiva traslazione del diritto di proprietà.

Orbene, secondo pertinente e più recente insegnamento di questa Corte nella fattispecie andava, viceversa applicato il noto principio già affermato con sentenza delle S.U. n. 7930/2008.

Con quest’ultima pronuncia è stato, come già evidenziato in altre occasioni, chiarito - “richiamando anche accreditata dottrina, per la quale “ciò che si trasferisce è solo l’oggetto del possesso, il quale, invece, non si compra e non si vende, non si cede e non si riceve per effetto di un negozio”- che “l’acquisto a titolo derivativo del possesso è una espressione da usarsi solo in senso empirico e traslato” di guisa che “dalla stessa nozione di possesso, definito dall’art. 1140 cod. civ. come il potere sulla cosa che si manifesta in una attività corrispondente all’esercizio della proprietà o di altro diritto reale, si evince che esso non può essere trasferito per contratto separatamente dal diritto del quale esso costituisca l’esercizio”.

In altre parole la cosiddetta “immissione in possesso” all’atto del preliminare di vendita di immobile



(immobile, la cui proprietà ed il connesso pieno possesso si trasferisce compiutamente solo con l'atto definitivo traslativo) non può costituire –di per sé– titolo idoneo abilitativo al fine di una eventuale usucapione del bene.

Tale principio enunciato dalla SS.UU. deve essere ribadito in questa sede affermando che l'art. 1140 cod. civ. ed i principi generali in materia di possesso non consentano la trasmissione del possesso per patto negoziale indipendentemente ed anteriormente alla trasmissione del diritto di proprietà o di altro diritto reale di cui esso costituisca esercizio.

Il motivo del ricorso in esame deve, pertanto, essere accolto.

7.- L'accoglimento del predetto motivo comporta l'assorbimento dei rimanenti motivi del ricorso e la cassazione dell'impugnata sentenza con rinvio ad altra Sezione della Corte di Appello di Torino affinché la stessa decida la controversia uniformandosi al principio di diritto sopra enunciato.

**P.Q.M.**

La Corte

accoglie il quarto motivo del ricorso, assorbiti gli altri, cassa l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese, ad altra Sezione della Corte di Appello di Torino.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il 23 settembre 2015.

*Antonio Oricchio*  
Il Consigliere Estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario

Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 19 NOV. 2015

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI