

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 15 marzo – 17 ottobre 2017, n. 24479

Presidente Migliucci – Relatore Sabato

Fatti di causa

1. Con ricorso ex art. 447 bis cod. proc. civ. depositato il 3.2.2006 S.A. , proprietario di un appartamento con cantina e di due autorimesse alla via (*omissis*) , occupate da M.D. con stabile residenza dal 29.9.1987, ha adito il tribunale di Bergamo esponendo che le parti a suo tempo avevano concordato che l'occupazione sarebbe avvenuta provvisoriamente a titolo di locazione per poi pervenirsi a una vendita, a prezzo da stabilire; poiché nessun contratto era stato stipulato ha chiesto condanna al rilascio dell'immobile occupato senza titolo e al pagamento di una indennità di occupazione.

2. La convenuta ha eccepito l'irritualità del ricorso, non rientrando nella previsione dell'art. 447-bis cod. proc. civ. le controversie relative alla occupazione senza titolo di immobili urbani, con la conseguenza che avrebbe dovuto esser disposto il passaggio dal rito speciale al rito ordinario. Ha dedotto di occupare e possedere continuativamente e pacificamente l'appartamento con pertinenze dall'autunno 1982 e di avervi la propria residenza anagrafica dal giorno 1.10.1985; ha contestato che le unità immobiliari fossero state originariamente detenute a titolo di locazione, non essendo intercorso alcun accordo in tal senso e non essendo mai stato pagato alcun canone. Ha sostenuto che il possesso protrattosi per oltre venti anni prima della notifica del ricorso (14.2.2006), unico atto idoneo ad interrompere l'usucapione, aveva determinato il concretarsi di tale modo di acquisto della proprietà, ciò che ha chiesto venisse giudizialmente accertato e dichiarato.

3. Disposto il passaggio dal rito speciale al rito ordinario ed istruita la causa in via documentale e con assunzione di prova per interrogatorio formale e per testimoni, il tribunale con sentenza depositata l'8.2.2010 ha rigettato le domande dell'attore e ha dichiarato che M.D. aveva acquistato per usucapione ventennale la proprietà degli immobili.

3.1. Il tribunale ha così argomentato:

- dal 1982 l'immobile era stato occupato da Ma.Ca. (poi deceduto il *omissis*), coniuge della resistente, insieme alla moglie e alle figlie;
- in tale epoca le parti avevano stipulato "compromesso" di acquisto, con previsione di pagamento rateizzato del prezzo di lire 124.500.000 e di consegna del bene al versamento della penultima rata; l'obbligazione di pagamento era stata adempiuta fino al 31.3.1982 per un totale complessivo di lire 60.000.000;
- l'attore non aveva fornito nessuna prova degli accadimenti in epoca successiva e, in particolare, dell'accordo con M.D. per trasformare il precedente rapporto in locazione;
- risultando provato che dal 1982 M.D. , insieme al marito e alle figlie, aveva abitato nell'immobile oggetto di causa, provvedendo al pagamento delle spese condominiali anche di spettanza del proprietario, senza che il signor S. avesse chiesto alla signora M. di pagare somma alcuna a titolo di indennità di occupazione o di canone di locazione, né di liberare il compendio prima di promuovere il giudizio, e non potendosi desumere dal documento intitolato "compromesso", prodotto dall'attore, né la natura di un contratto a effetti obbligatori che impegnasse a un'ulteriore manifestazione di volontà, né la consegna in via provvisoria del bene, non si poteva affermare che la convenuta avesse occupato l'immobile a titolo di detenzione (per cui, al fine dell'usucapione, sarebbe stato necessario dimostrare la *interservio possessionis*), dovendosi ritenere che lo avesse posseduto, essendo stato sin dall'origine il suo comportamento assimilabile all'esercizio del diritto di proprietà;
- tale animus, unitamente al decorso di oltre un ventennio anteriormente alla domanda giudiziale, aveva determinato l'acquisto per usucapione della proprietà dell'immobile pacificamente ed indisturbatamente goduto.

4. S.A. ha proposto appello avverso la sentenza con atto di citazione notificato il 2.8.2010. M.D. , resistendo al gravame, ne ha chiesto il rigetto.

4.1. La corte d'appello di Brescia, con sentenza depositata il 12.3.2013, ha rigettato il ricorso sulla base, per quanto qui ancora rileva, delle seguenti considerazioni:

- il contratto concluso tra i signori Ma. e S. non rilevava nei confronti della signora M. , in quanto soggetto estraneo alla pattuizione, con la conseguenza che era superflua ogni indagine sugli effetti

obbligatori o reali dello stesso;

- dalle dichiarazioni dei testimoni escussi era emerso che la convenuta avesse posseduto di fatto l'immobile, per essersi trasferita con la sua famiglia, sin dal 1982, laddove, quando il S. aveva in data 3.2.2006 depositato il ricorso ex art. 447 bis c.p.c., il ventennio era già trascorso e, quindi, il bene usucapito;

- l'originario ricorrente non aveva provato che fosse mai occorsa "interversione del possesso" dell'immobile.

5. Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso S.A. , sulla base di un unico motivo illustrato da memoria. M.D. ha resistito con controricorso.

Ragioni della decisione

1. Con l'unico motivo il ricorrente (che intesta il motivo di ricorso con riferimento all'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ.) lamenta che la corte territoriale, pur collegato temporalmente il possesso ultraventennale dell'immobile da parte della signora M. alla sottoscrizione del contratto di "compromesso" ad opera del marito signor Ma. e del signor S. (p. 12 del ricorso), abbia trascurato di applicare a tale caso il principio di diritto per cui "il possesso viene esercitato in nomine alieno e per tale motivo non produce alcun effetto ai fini dell'usucapione" (p. 12 del ricorso, ove anche richiami di giurisprudenza).

Sempre in relazione alle circostanze per cui la relazione di fatto doveva reputarsi esercitata in attesa di giungere al rogito ed era stata instaurata in base al "compromesso" con il marito della M. , il ricorrente lamenta altresì che la corte d'appello, stabilendo che "il contratto concluso fra Ma. e S. non è opponibile alla M. in quanto terzo estraneo alla pattuizione" (p. 12), abbia trascurato l'applicazione del principio per cui, derivando la relazione con la cosa, comunque, dal fatto e dal consenso del proprietario espresso in un contratto, essa deve qualificarsi detenzione, essendo irrilevanti le considerazioni svolte circa la natura del contratto stesso dalla corte (p. 13, ove anche altri riferimenti giurisprudenziali).

2. Atteso che con il motivo di ricorso si fanno valere specifici principi di diritto, indicati come innanzi (e riferiti con ogni evidenza alle disposizioni di cui agli artt. 1140, 1141, 1158 cod. civ.), che sarebbero stati violati nell'ambito dei passaggi della sentenza impugnata, pure menzionati nell'ambito della doglianza, il motivo stesso deve qualificarsi come riferito a violazione di legge sostanziale ex art. 360 primo comma n. 3 cod. proc. civ., senza che comporti alcuna conseguenza l'erronea rubrica riferita al n. 5 della stessa disposizione (cfr., in generale, Cass. n. 1370 del 2013 e n. 23794 del 2011). Sul punto, più specificamente, va data continuità alla giurisprudenza di questa corte (v. ad es. Cass. n. 14026 del 2012 e nn. 7981 e 12929 del 2007) secondo la quale tema di ricorso per cassazione l'erronea indicazione della norma processuale violata nella rubrica del motivo non determina ex se l'inammissibilità di questo se la corte possa agevolmente procedere alla corretta qualificazione giuridica del vizio denunciato sulla base delle argomentazioni giuridiche ed in fatto svolte dal ricorrente a fondamento della censura, in quanto la configurazione formale della rubrica del motivo non ha contenuto vincolante, ma è solo l'esposizione delle ragioni di diritto della impugnazione che chiarisce e qualifica, sotto il profilo giuridico, il contenuto della censura.

3. Il motivo è fondato.

3.1. Invero, la sentenza della corte bresciana, nello sganciare completamente (come rilevato dal ricorrente già alla pag. 8 del ricorso) la relazione di fatto della signora M. con l'immobile dalla considerazione dell'avvenuta consegna della res, pur ammessa, in base al "compromesso" intercorso tra l'odierno ricorrente e il marito dell'occupante (sulla base dell'osservazione - che non mette conto valutare - secondo cui lo stesso non sia "opponibile" alla M. , in quanto soggetto estraneo alla pattuizione), si è posta contro consolidati principi giuridici che non consentono, nell'ambito della sistematica del possesso da parte di formazioni sociali quali la famiglia, tale separata considerazione.

3.2. In tal senso, va in primo luogo richiamato che, anche quando l'esponente della formazione sociale che abbia instaurato in via principale la relazione di fatto con la cosa sia qualificabile come possessore, la giurisprudenza di questa corte (v. ad es. Cass. n. 1745 del 2002 e n. 21023 del 2016) esclude che il solo fatto della convivenza configuri, in capo alle persone che convivono con chi possiede il bene, un potere sulla cosa che possa essere qualificato come possesso sulla medesima. Quando si tratti di casa di abitazione, in particolare, questa corte (v. ad es. Cass. n. 7214 del 2013 e n. 7 del 2014) ha ritenuto che

la convivenza determini, sulla casa di abitazione ove si svolge il programma di vita in comune, un potere di fatto del convivente tale da assumere i connotati tipici di una detenzione qualificata, ma non incide, salvo diversa disposizione di legge, sul legittimo esercizio dei diritti spettanti ai terzi sull'immobile, sicché tale detenzione del convivente è esercitabile fin quando perduri la convivenza, mentre, una volta venuta meno la stessa, si estingue sempre ove non siano applicabili specifiche disposizioni - e non può ritenersi legittima la protrazione della relazione di fatto tra il bene ed il convivente superstite (già detentore qualificato).

3.3. Ciò detto quanto alla violazione di legge ravvisabile a fronte di una qualificazione del Ma. come possessore, va poi richiamato, in secondo luogo, il quadro giuridico risultante dalla giurisprudenza ai fini dell'effettiva qualificazione dello stesso come possessore o detentore, qualificazione che la corte bresciana ha, per quanto detto, eluso, anche per tal via realizzando la lamentata violazione di norme di diritto. Al riguardo, deve ricordarsi come la giurisprudenza di questa corte si sia occupata, a sezioni unite (Cass. Sez. U. n. 7930 del 2008), della determinazione della natura della relazione di fatto che si instaura quando viene convenuta la consegna di un bene prima della stipula di un contratto traslativo definitivo (nel caso esaminato, si è trattato di una promessa di vendita, rispetto alla vendita definitiva). Hanno ritenuto le sezioni unite che, in tali casi, non si verifichi un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori. Pertanto la relazione con la cosa è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile ad usucapionem, salvo la dimostrazione di un'intervenuta interservio possessionis nei modi previsti dall'art. 1141 cod. civ. (cfr. nel medesimo senso recentemente Cass. n. 356 del 2017). Parimenti questa corte, sempre a sezioni unite (cfr. Cass., sez. U, n. 11656 del 2008) si è occupata della qualificazione del contratto riguardante la cessione di un fabbricato non ancora realizzato, con previsione dell'obbligo del cedente - che sia proprietario anche del bene immobile su cui sarà realizzata l'opera - di eseguire i lavori necessari al fine di completare il bene e di renderlo idoneo al godimento: esso può integrare alternativamente gli estremi della vendita di una cosa futura (verificandosi allora l'effetto traslativo nel momento in cui il bene viene ad esistenza nella sua completezza), quanto quelli del negozio misto, caratterizzato da elementi propri della vendita di cosa presente e dell'appalto; ciò a seconda che assuma rilievo centrale, nel sinallagma contrattuale, l'intento delle parti di conseguimento della proprietà dell'immobile completato ovvero il trasferimento della proprietà attuale del suolo e l'attività realizzatrice dell'opera da parte del cedente, a proprio rischio e con la propria organizzazione. Fermi tali principi, posto che costituisce accertamento in fatto l'apprezzamento, non effettuabile da questa corte, in ordine alla ricostruzione della volontà contrattuale delle parti, sarà dunque compito del giudice del rinvio valutare - ciò cui non ha proceduto la corte d'appello, in quanto come detto ha indebitamente slegato la relazione di fatto con la cosa della signora M. dal contratto concluso dal marito - quale titolo, a seconda della qualificazione contrattuale, nel rispetto dei predetti criteri elaborati dalla giurisprudenza, fosse sottostante alla anticipata consegna della res (e trattasi di questione che, dalla lettura della sentenza impugnata (p. 5), appare non aver risolto neppure il giudice di primo grado che, qualificato il "compromesso" come vendita di cosa futura (ad efficacia traslativa quindi differita, benché il contrario appaia risultare dalla p. 5 cit.), non si è posto il problema del titolo possessorio o detentivo per il periodo anticipato rispetto alla venuta ad esistenza della cosa "nella sua completezza" (così Cass. sez. U n. 11656 del 2008 cit.) e, comunque, rispetto alla data di pagamento dell'acconto di lire 30 milioni - di cui non si ha traccia - in contestualità del cui pagamento le parti hanno pattuito la consegna definitiva. In tale contesto, ove risulti un'anticipazione della disponibilità della cosa, spetterà ai giudici del rinvio valutare l'estensione (negata, a quanto consta dalla sentenza impugnata, dal tribunale) alla fattispecie, mutatis mutandis, dei principi anzidetti in tema di collegamento funzionale tra negozio con effetti traslativi non ancora realizzati (nel caso allora esaminato, un preliminare proprio; nel caso in questione, una eventuale altra figura contrattuale) e un parallelo comodato atto ad attribuire una detenzione.

3.4. In terzo luogo, va richiamato che la giurisprudenza di questa corte (v. ad es. Cass. n. 11374 del 2010 e n. 7923 del 1992) ha altresì chiarito che, ove ci si trovi di fronte a comodato di alloggio ad uso abitativo, il comodato stesso costituisce una detenzione, e non quindi un possesso ad usucapionem, in favore tanto del comodatario, quanto dei familiari con lo stesso conviventi, con la conseguenza che il

convivente si opponga alla richiesta di risoluzione del comodato sostenendo di avere usucapito il bene deve provare l'intervenuta interversione del possesso e non solo il mero potere di fatto sull'immobile. Ne deriva che tale principio andrà coniugato con quelli precedentemente esposti, a fronte dei presupposti fattuali che spetta al giudice del rinvio verificare sulla base del materiale probatorio già acquisito.

4. La sentenza impugnata va dunque cassata, con rinvio alla corte d'appello di Brescia, in altra sezione, che, riesaminando la controversia con applicazione dei principi di diritto innanzi esposti, e pronuncerà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla corte d'appello di Brescia, in diversa sezione, anche per le spese del giudizio di legittimità.