

Civile Ord. Sez. 2 Num. 6728 Anno 2022

Presidente: GORJAN SERGIO

Relatore: COSENTINO ANTONELLO

Data pubblicazione: 01/03/2022

ORDINANZA

sul ricorso 1796-2017 proposto da:

VACCARO FRANCESCO, elettivamente domiciliato in ROMA,
VIA ALBERTO CARONCINI, 51, presso lo studio
dell'avvocato CORRADO SCIVOLETTO, rappresentato e
difeso dall'avvocato ROBERTO BORROMETI;

- **ricorrente** -

contro

LOREFICE ANTONINO, NIGRO FRANCESCA, BLANDINO ANNA;

- **intimati** -

2021

2097

ER

avverso la sentenza n. 1775/2015 della CORTE D'APPELLO
di CATANIA, depositata il 24/11/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 30/09/2021 dal Consigliere Dott.

ANTONELLO COSENTINO;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Il Sig. Francesco Vaccaro ha proposto ricorso, sulla scorta di un unico motivo, per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Catania che, oltre a confermare la sentenza di primo grado del Tribunale di Modica che aveva rigettato la domanda di rivendicazione di un terreno in agro di Ispica, da lui proposta nei confronti dei sigg.ri Antonino Lorefice e Francesca Nigro, ha altresì accolto la domanda di usucapione di tale terreno avanzata in via riconvenzionale dai suddetti convenuti.

I sig.ri Lorefice e Nigro avevano acquistato il terreno *de quo* dalla sig.ra Anna Blandino (da loro chiamata in giudizio per garantirli dall'evizione del bene) con atto di compravendita del 1998. La Sig.ra Blandino, a sua volta, aveva ricevuto il terreno dal proprio padre, Giuseppe Blandino, per atto di donazione del 1974. Peraltro, con sentenza della Corte di appello di Catania del 2007, passata in giudicato, era stato accertato che tale terreno non era di proprietà di Giuseppe Blandino, bensì della sig.ra Antonella Lentini; quest'ultima, a propria volta, nel 1978 lo aveva donato all'odierno ricorrente.

Il sig. Vaccaro aveva dunque proposto, nei confronti dei sig.ri Lorefice e Nigro, domanda di accertamento della sua proprietà del terreno, fondandola sull'atto di donazione proveniente dalla sig.ra Lentini. I convenuti si costituivano in giudizio e proponevano a loro volta domanda riconvenzionale di accertamento del loro diritto di proprietà sul medesimo terreno, in virtù dell'avvenuta usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c.. Su tale ultima domanda il giudice del primo grado non si era pronunciato. La corte d'appello, adita dal Vaccaro con l'appello principale, lo rigettava e, per contro, accoglieva l'appello incidentale con cui i sig.ri Lorefice e Nigro avevano riproposto la loro domanda di usucapione abbreviata.

Tale ultima domanda è stata accolta dalla Corte catenese sull'affermazione della ricorrenza, nella specie, di tutti e tre i presupposti dell'usucapione decennale, ossia:

- l'acquisto *a non domino* in base ad un titolo idoneo a trasferire la proprietà;
- la buona fede;

- il possesso protrattosi per dieci anni dalla trascrizione del titolo di acquisto; a quest'ultimo riguardo la Corte, richiamando il principio giurisprudenziale alla cui stregua l'istituto dell'accessione del possesso opera anche ai fini dell'usucapione abbreviata, ha cumulato il possesso dei signori Lorefice e Nigro (il cui acquisto risale al 1998), a quello dei loro danti causa (Anna Blandino e, prima ancora, Giuseppe Blandino), sostenendo che tale possesso risulterebbe dimostrato:

a) sia dalle risultanze testimoniali (cfr. pag. 8, secondo capoverso, della sentenza, dove si afferma che le testimonianze sono chiare nel riferire di «attività colturali e di cura del terreno ... quindi idonee a configurare il vantato possesso»)

b) sia dallo stesso fatto che i sig.ri Lorefice e Nigro sono stati convenuti in rivendica dal Vaccaro, nonché dal fatto che il loro dante causa mediato, Giuseppe Blandino (dante causa di Anna Blandino), era stato convenuto in rivendica, nel 1974, dalla dante causa del Vaccaro, sig.ra Lentini; al riguardo la corte etnea evoca la pronuncia delle Sezioni Unite di questa Corte n. 7305/2014, sottolineando come «l'azione di rivendicazione abbia come presupposto l'esistenza di una situazione di detenzione senza titolo, quindi, di possesso» (pag. 8, rigo 1, della sentenza);

Nessuno degli intimati ha depositato controricorso.

La causa è stata discussa nella camera di consiglio del 30 settembre 2021, per la quale non sono state depositate memorie.

Con l'unico motivo di ricorso, il sig. Vaccaro attinge la declaratoria di usucapione breve e denuncia la violazione dell'art. 1159 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 del c.p.c., nonché il vizio di "omesso esame di un punto decisivo" della controversia, ex art. 360 n. 5 c.p.c. Il motivo si articola in tre distinte doglianze.

La prima doglianza censura l'apprezzamento delle risultanze testimoniali operato dalla corte di appello, sostenendo che la prova orale acquisita al processo non sarebbe «sufficiente ai fini della dimostrazione del possesso da parte della Blandino Anna e dei successivi acquirenti coniugi Lorefice e Nigro» (pag. 9 del ricorso, penultimo capoverso).

La seconda doglianza censura l'affermazione della sentenza che trae prova del possesso dei convenuti-attori in riconvenzione, e dei loro dante causa, dal fatto che sigg. Lorefice e Nigro, ed il loro dante causa Giuseppe Blandino, erano stati convenuti in giudizi di rivendica.

La terza doglianza censura l'accertamento della corte territoriale in ordine alla buona fede dei sigg. Lorefice e Nigro.

h

Il motivo va accolto nella parte in cui censura l'accertamento della corte territoriale sulla sussistenza di un possesso decennale idoneo alla maturazione della prescrizione breve in favore dei sigg. Lorefice e Nigro (restando assorbita la doglianza concernente l'accertamento della corte territoriale sulla sussistenza del requisito della buona fede di costoro), ancorché per ragioni diverse da quelle enunciate dal ricorrente.

Va infatti ricordato che, come la giurisprudenza di legittimità ha ribadito più volte, nell'esercizio del potere di qualificazione in diritto dei fatti, la Corte di cassazione - in ragione della funzione del giudizio di legittimità di garantire l'osservanza e l'uniforme interpretazione della legge, nonché per omologia con quanto prevede la norma di cui al secondo comma dell'art. 384 c.p.c. - può ritenere fondata la questione sollevata dal ricorso per una ragione giuridica individuata d'ufficio e diversa da quella specificamente indicata dalla parte, con il solo limite che tale individuazione deve avvenire sulla base dei fatti per come accertati nelle fasi di merito ed esposti nel ricorso per cassazione e nella stessa sentenza impugnata, senza cioè che sia necessario l'esperimento di ulteriori indagini di fatto (Cass. 19132/05, Cass. 6935/07, Cass. 3437/14, Cass. 18775/17).

Nella specie, nella sentenza si dà atto che la compravendita in forza della quale i sigg.ri Lorefice e Nigro hanno acquistato la proprietà del terreno *de quo* risale al 1998 (pag. 7, penultimo capoverso), cosicché alla data della domanda giudiziale di rivendica, introdotta dal signor Vaccaro con atto di citazione notificato il 29 febbraio 2000, il loro possesso non aveva raggiunto il decennio di cui all'articolo 1159 c.c.; la corte territoriale, infatti, ha ritenuto che, ai fini del compimento di tale decennio, gli attori in riconvenzione potessero «unire al loro possesso, iniziato dopo la compravendita del 1998, quello dei loro danti causa, giovandosi anche loro, ai fini del *tempus ad usucapionem*, dell'*accessio possessionis*» (pag. 8, ultimo capoverso, della sentenza).

La suddetta conclusione è conforme alla giurisprudenza di questa Corte (tra le tante, Cass. 7966/2003). L'errore delle corte etnea consiste, tuttavia, nel non aver considerato che, ai fini dell'usucapione abbreviata, il possesso deve protrarsi per almeno dieci anni dalla «data della trascrizione»; con la conseguenza che, se colui che invoca l'usucapione abbreviata ha acquistato il bene da meno di dieci anni, la possibilità, riconosciutagli dall'articolo 1146 c.c., di unire al proprio possesso quello del suo autore implica che il decennio di possesso - suo e del suo

autore - necessario ai fini dell'usucapione abbreviata decorra dalla data di trascrizione del titolo di acquisto del suo autore.

L'impugnata sentenza va quindi cassata per aver accolto la domanda di usucapione abbreviata dei sigg.ri Lorefice e Nigro unendo al loro possesso quello della signora Anna Blandino, senza, tuttavia, accertare se e quando il titolo di acquisto di quest'ultima fosse stato trascritto; così omettendo di accertare se il possesso della sig.ra Blandino e quello, successivo, dei sigg.ri Lorefice e Nigro e si fossero complessivamente protratti per più di dieci anni dalla data di trascrizione del titolo di acquisto della stessa sig.ra Blandino.

L'impugnata sentenza va quindi cassata con rinvio alla Corte d'appello di Catania, in altra composizione, che si atterrà al seguente principio di diritto:

“Il principio dell'accessione del possesso è applicabile non solo all'usucapione ordinaria di cui all'art. 1158 c.c., ma anche a quella decennale di cui all'art. 1159 c.c.; in quest'ultimo caso, ai fini della maturazione dell'usucapione abbreviata in favore di chi abbia acquistato da meno dieci anni - e unisca al proprio il possesso del suo autore, per goderne gli effetti - il decennio *ad usucapionem* decorre dalla data della trascrizione del titolo di acquisto del suo autore”.

Il giudice di rinvio regolerà anche le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso nei termini di cui motivazione, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione, che regolerà anche le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 30 settembre 2021.