



9661/06

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Oggetto

UBUCAZIONE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Rafaele CORONA - Presidente -

R.G.N. 25838/03

Dott. Alfredo MENSITIERI - Consigliere -

Cron. 9661

Dott. Olindo SCETTINO - Consigliere -

Rep. 1897

Dott. Ettore BUCCIANTE - Consigliere -

Ud. 28/03/06

Dott. Francesco Paolo FIORE - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

[Redacted]

elettivamente

domiciliati in [Redacted]

presso lo studio dell'avvocato [Redacted]

difesi dall'avvocato [Redacted] giusta

delega in atti;

- ricorrenti -

contro

[Redacted]

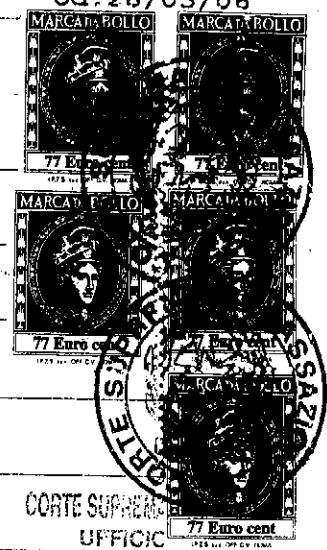
elettivamente

domiciliati in [Redacted] presso lo studio

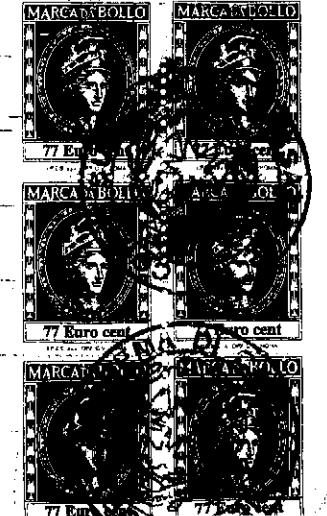
dell'avvocato [Redacted] che li difende

unitamente all'avvocato SILVIO REZZONICO, giusta

delega in atti;



Richiesta copia esecutiva dal Sig. STEFANO per diritti € 8.264,2 il 29.5.06. IL CANCELLIERE



2006

674



- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 532/02 della Corte d'Appello di MILANO, depositata il 21/02/03;

udita, la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 28/03/06 dal Consigliere Dott. Francesco

Paolo FIORE;

udito l'Avvocato [REDACTED], con delega

depositata in udienza dell'Avvocato [REDACTED]

difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato [REDACTED] con delega dell'Avvocato

[REDACTED] depositata in udienza difensore dei

resistenti che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore

Generale Dott. [REDACTED] ne ha

concluso per il rigetto del ricorso.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione del 1° dicembre 1997, i coniugi [redacted] e D. [redacted] convenivano in giudizio, innanzi al Tribunale di Milano, i coniugi [redacted] e [redacted] perché si accertasse l'avvenuto acquisto per usucapione di essi attori del diritto di proprietà di un terreno con villa, sito in [redacted] intestato ai convenuti.

Sostenevano, infatti, di avere avuto sin dai primi anni '70 il possesso di quel terreno, su cui avevano successivamente costruito la villa adibita a loro abitazione, e, in particolare, che l'immobile da loro posseduto era stato acquistato nel dicembre 1972 dalla [redacted] appositamente costituita allo scopo dai fratelli [redacted] ed [redacted]

[redacted] quindi, venduto, dopo la costruzione della villa, a [redacted], che, a sua volta, nel 1996, l'aveva venduto ai convenuti.

[redacted] e [redacted] si costituivano e resistevano alla domanda, contestando il preteso acquisto per usucapione del diritto di proprietà dell'immobile.

Con sentenza del 7 giugno 1999, il Tribunale di Milano rigettava la domanda e condannava gli attori al pagamento delle spese di lite.



[redacted] e [redacted] interponevano gravame, cui resistevano le controparti.

Con sentenza del 21 febbraio 2003, la Corte di appello di Milano rigettava il gravame e condannava gli appellanti al pagamento delle spese del grado.

Ricostruiva dapprima la Corte la vicenda processuale ed evidenziava che, nell'ottobre 1972, al fine di acquistare un terreno già individuato per costruirvi due ville da adibire ad abitazione delle rispettive famiglie, i fratelli [redacted]

[redacted] avevano costituito la società [redacted] la quale, nel dicembre dello stesso anno, aveva acquistato il terreno in questione, su cui erano state poi costruite due piccole ville gemelle, stabilmente occupate nell'estate del 1974. Successivamente, giusta scrittura privata del 19 marzo 1985, avendo tale [redacted] dato in mutuo alla società [redacted] la somma di lire [redacted] al fine di soddisfare i due creditori, che avevano chiesto ed ottenuto la dichiarazione di fallimento di tale società nell'ottobre 1984), le quote della società [redacted] erano state trasferite al predetto ed a persona di sua fiducia, con patto di ritrasferirle quando il credito sarebbe stato pagato, fatto -questo- non avveratosi, così che,



nel luglio 1989, il [redacted] quale amministratore della società [redacted] aveva venduto l'immobile alla società [redacted] che, a sua volta, lo aveva venduto agli appellati. La Corte, quindi, così ricostruita la vicenda, negava che gli appellanti avessero esercitato sull'immobile un possesso *uti dominus*, utile ai fini dell'usucapione pretesa. L'uso del bene, infatti, dai primi anni '70 al trasferimento delle quote della società [redacted] al [redacted] nel 1983, doveva ritenersi essere stato praticato dagli appellanti con la tolleranza della proprietaria società [redacted] nella quale appunto si identificavano gli appellanti, in sorta di sostanziale coincidenza tra soggetto in rapporto materiale con la res e soggetto proprietario della res, consenziente al riguardo. Nel periodo successivo, poi, fino al primo atto "interruttivo" della pretesa usucapione, avvenuto nel 1996, l'uso del bene doveva ritenersi essere stato praticato dagli appellanti come meri detentori, avendo consentito loro il [redacted] quale amministratore della società [redacted] di continuare a godere del bene senza corrispettivo e, quindi, avendo gli appellanti riconosciuto l'altrui appartenenza del medesimo bene.



Per la cassazione di tale sentenza, [redacted]
e [redacted] hanno proposto ricorso in forza di
cinque motivi.

[redacted] e [redacted] hanno resistito con
controricorso.

Le parti hanno depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, giusta consolidato e (dal colle-
gio) condiviso orientamento della Corte di Cassa-
zione in materia, va rilevato che le procure
rilasciate dai controricorrenti in calce alle copie
notificate del ricorso non sono valide né per la
proposizione del controricorso né per la presenta-
zione delle memorie, ma solo per la costituzione in
giudizio e la partecipazione del difensore alla
discussione orale, non configurandosi a tali,
ultimi fini incertezze sull'antiorità del confe-
rimento del mandato (v. *ex plurimis* Cass. n.
4679/00, n. 7998/02, n. 9916/04 e n. 16349/04).

Col primo motivo, denunciando violazione ed erronea
applicazione degli artt. 1140 e 1158 c.c., nonché
omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione
su punti decisivi della controversia, i ricorrenti
si dolgono che la Corte di merito abbia escluso il
dedotto possesso *uti dominus* dell'immobile conteso,



asserendo una coincidenza tra soggetto avente il rapporto materiale con la cosa e soggetto proprietario della medesima cosa, nonché imputando l'apprensione del bene ad una attività del soggetto proprietario ed affermando l'assenza di attività materiale, corrispondente all'esercizio di un diritto, che sconfini nella sfera giuridica altrui in opposizione al proprietario, nella specie necessariamente consenziente.

Il motivo non ha pregio.

Al di là, infatti, di ogni altra considerazione (sulla sostanziale e, in sede di legittimità, non consentita richiesta di riesame del merito della controversia, che la doglianza pure espone), va osservato che l'indagine volta a stabilire se determinate attività pongano in essere una situazione di possesso, utile ai fini di usucapione, ovvero siano dovute a mera tolleranza di chi potrebbe opporvisi, così da non poter servire di fondamento allo acquisto del possesso, ai sensi dell'art. 1144 c.c., è indagine riservata al giudice di merito ed implica un apprezzamento di fatto, che, per l'appunto, diversamente da quanto raffigurato dai ricorrenti, la Corte di merito risulta avere operato nella specie, dandone specifica ed in sé



coerente motivazione, come innanzi riassunta, in narrativa.

Ed invero, l'intestazione dell'immobile in capo alla società [REDACTED] costituita allo scopo, che ebbe poi a disporre, dapprima consentendo che i ricorrenti ne facessero uso e successivamente trasferendone la proprietà a terzi, come sottolineato dalla sentenza impugnata, rende evidente e coerente, nel convincimento espresso dalla Corte di merito, che quell'uso del bene non poté che essere praticato con la tolleranza della stessa proprietaria, società [REDACTED] soggetto giuridicamente distinto dai ricorrenti, ma materialmente coincidente anche con il ricorrente [REDACTED] che col fratello [REDACTED] l'aveva appunto costituita e ne era socio in quota paritaria, così privando in radice, per indiscussa mancanza d'attività in opposizione alla proprietà del bene, l'esistenza del preteso possesso del bene *uti dominus* in capo ai ricorrenti.


Col secondo motivo, denunciando violazione ed erronea applicazione degli artt. 1141 e 1144 c.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia, i ricorrenti si dolgono che la Corte di merito abbia ommesso di specificare quale sia stato l'originario



atto o titolo della detenzione del bene, attribuita ad essi ricorrenti, ed abbia poi richiamato impropriamente l'istituto della tolleranza, che implica lo svolgimento di attività transitoria e saltuaria sul bene, di modesta portata, nient'affatto riconducibile ad una situazione, che, come quella di specie, si sia protratta per lungo tempo e si sia esplicitata con la costruzione ed il godimento di un'opera, stabilmente insistente sul suolo, senza opposizione da parte del proprietario.

Il motivo non ha pregio.

Ed invero, la denunciata mancanza di specificazione dell'atto o del titolo di detenzione non sussiste, avendo precisato la Corte di merito, col ragionamento presuntivo innanzi indicato, manifestando la materiale coincidenza tra soggetto proprietario del bene e soggetto immesso nel godimento del bene, la causa di tale godimento in forma di detenzione non qualificata, per tolleranza del proprietario appunto; e ciò, fino alla cessione delle quote della proprietaria società [REDACTED] perché, poi, giusta le risultanze della scrittura privata del 19 marzo 1985, quest'ultimo, quale amministratore della stessa società, consentì che i ricorrenti permanessero nell'immobile senza nulla





corrispondere, quali meri detentori.

Il richiamo dell'istituto della tolleranza, poi, non è stato impropriamente operato dalla Corte di merito, posto che la durata non transitoria e la portata non modesta dell'attività svolta su un bene non esclude in sé una situazione di tolleranza, ai sensi dell'art. 1144 c.c., ma può integrare soltanto un elemento presuntivo ad escluderla, come la Corte di Cassazione ha più volte chiarito, in relazione ai rapporti in concreto esistenti tra le parti, che, se caratterizzati da vincoli particolari, quali quelli di parentela (v. Cass. 8194/01, n. 1042/92 e n. 8498/95) o societari (v. Cass. n. 2487/00), possono elidere l'anzidetto valore di presunzione, secondo un apprezzamento di fatto insindacabile in cassazione, se immune da vizi logici e giuridici, come nella specie.

Col terzo motivo, denunciando violazione ed erronea applicazione dell'art. 1142 c.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punto decisivo della controversia, i ricorrenti si dolgono che la Corte di merito non abbia pronunciato, né argomentato, sull'applicabilità nella specie della presunzione di possesso intermedio, prevista dal citato art. 1142 c.c.

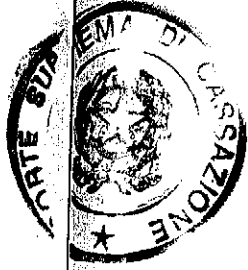


Eppure, sostengono, la questione era stata sollevata nell'atto d'appello e la Corte di merito aveva preso atto che il possesso dell'immobile risaliva ad epoca antecedente alla costituzione della società [redacted] e che essi ricorrenti avevano agito e resistito in numerosi cause nei confronti degli intestatari del bene.

Il motivo non ha pregio.

Al di là di ogni altra considerazione, infatti, la doglianza postula l'accertamento di un possesso iniziale dell'immobile in capo ai ricorrenti, che, come innanzi esposto, la Corte di merito ha escluso, segnatamente riconducendo l'attività svolta in principio nell'ambito dell'altrui tolleranza, incompatibile per sua natura con la previsione dell'art. 1142 c.c., che si pretende violato e che prevede appunto una presunzione di possesso intermedio nel possessore attuale, che abbia posseduto il bene in tempo più remoto.

Col quarto motivo, denunciando omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punto decisivo della controversia, i ricorrenti si dolgono che la Corte di merito abbia desunto dalla scrittura privata del 19 marzo 1985 il riconoscimento dell'altrui diritto sull'immobile e non abbia





invece considerato che quella scrittura, dichiarata nulla in altro giudizio, per violazione del divieto di patto commissorio, era improduttiva di effetti e, in ogni caso, non esponeva mutamenti dei rapporti di fatto inerenti al bene, rimasto nel possesso di essi ricorrenti.

Il motivo non ha pregio, per mancanza d'interesse, risultando comunque sorretta la sentenza impugnata dall'autonoma ragione di decisione, censurata infondatamente con i primi motivi di ricorso, innanzi esaminati, e, per l'appunto, costituita dal difetto di possesso utile ai fini della pretesa usucapione ventennale dell'immobile, nel periodo dai primi anni '70 al 1983, allorquando vennero cedute le quote della proprietaria società [REDACTED]. Ed invero, la doglianza dei ricorrenti attiene all'ulteriore ragione di decisione, che, in aggiunta a quella censurata con i primi motivi di ricorso, la Corte di merito ha esposto a diniego della pretesa usucapione del diritto di proprietà del bene, rilevando che l'anzidetta scrittura del 19 marzo 1985 evidenziava la cessione delle quote della società [REDACTED] e del possesso dell'immobile a terzi, nel 1983, così che mai sarebbe potuto maturare il termine ventennale di usucapione,



neppure maturato dapprima, risalendo il preteso possesso ai primi anni '70 ed essendo intervenuto nel 1996 il primo ed indiscusso atto "interruttivo".

Col quinto motivo, denunciando violazione ed erronea applicazione degli artt. 1140 e 1141 c.c., i ricorrenti si dolgono che la Corte di merito, dalla scrittura privata del 19 marzo 1985, senza valutazione alcuna del comportamento delle parti e delle clausole contrattuali, sotto il profilo del *costituto possessorio*, abbia desunto l'avvenuta cessione delle quote societarie e del possesso dell'immobile.

Il motivo è privo di pregio, per ragione analoga a quella innanzi esposta, nell'esame del quarto motivo, coinvolgendo anch'esso l'ulteriore ragione di decisione, esposta dalla Corte di merito in aggiunta a quella infondatamente censurata con i primi motivi di ricorso.

Conclusivamente, quindi, il ricorso deve essere rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione sono regolate secondo principio di soccombenza, in favore dei controricorrenti, tenuto conto delle considerazioni svolte in principio.



P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio di cassazione in favore dei controricorrenti, liquidate in complessivi euro [redacted] di cui euro [redacted] per onorari, oltre accessori di legge.

Così deciso il 28 marzo 2006, in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile.

Il cons. est.

[Handwritten signature]

Il presidente

[Handwritten signature]

IL CANCELLIERE C1
[Handwritten signature]
Asteria Neri

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma 27 APR. 2006
IL CANCELLIERE C1
[Handwritten signature]

