

Civile Ord. Sez. 2 Num. 14976 Anno 2022

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: MASSAFRA ANNACHIARA

Data pubblicazione: 11/05/2022

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 7739/2017 R.G. proposto da

FIorentini Giancarlo, rappresentato e difeso dagli avvocati Daniela Boazzelli e Claudio Boazzelli, ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in via Montello n. 30

- ricorrente -

contro

BATTISTELLI MAURIZIO rappresentato e difeso dall'avvocato Giovanni Blesi ed elettivamente domiciliato in Roma in via F.Paolucci de Calboli 1, (studio Castellani);

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 7697 del 2016;
udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 22 febbraio 2022 dal Consigliere Annachiara Massafra;

362/22

M

FATTI DI CAUSA

1. Dalla sentenza impugnata e dagli atti di causa emerge quanto segue. Con sentenza n. 205/2009 il Tribunale di Velletri, sezione distaccata di Albano Laziale, rigettò la domanda di usucapione proposta da Giancarlo Fiorentini nei confronti di Maurizio Battistelli avente ad oggetto la porzione di un fabbricato (nella specie mansarda) dallo stesso costruito ed abitato ininterrottamente dal 1976.

2. L'odierno ricorrente dedusse di aver prestato attività lavorativa, unitamente al proprio fratello, presso l'impresa edile del padre, Quinto Fiorentini, e di aver effettuato, anche nell'ambito di tale attività, la costruzione dapprima e la ristrutturazione dopo della citata mansarda facente parte del più ampio manufatto di proprietà paterna.

3. Giancarlo Fiorentini specificò, inoltre, che in forza di pregressi accordi con il padre, egli avrebbe abitato nella mansarda, come effettivamente fece dal 1976, unitamente alla propria famiglia, al fratello sarebbe stato assegnato il primo piano ed al padre il piano terra.

Il giudice di prime cure, dopo aver istruito la causa mediante prove testimoniali, rigettò la domanda.

L'odierno ricorrente impugnò la predetta decisione dinanzi alla Corte d'appello di Roma che la confermò, evidenziando come dal compendio probatorio emergesse che l'attore avesse abitato l'immobile in forza di comodato gratuito e che l'avvenuta ristrutturazione della mansarda non costituisse, nella specie, idoneo atto di interversione del possesso.

4. Avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma innanzi indicata ricorre Giancarlo Fiorentini con 2 motivi mentre Maurizio Battistelli resiste con controricorso.

In prossimità della camera di consiglio, il controricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. **Con il primo motivo** di ricorso si censura la sentenza per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio ex art. 360, n. 5 c.p.c.

Nella sostanza, il ricorrente, di duole del, ritenuto, omesso esame di "punti decisivi della controversia".

Riportando la motivazione, per esteso, della sentenza, il ricorrente nel dettaglio critica la ricostruzione che del compendio probatorio è stata effettuata dal giudice contrapponendovi la propria.

Al riguardo, tuttavia, deve evidenziarsi che trattasi di ipotesi di doppia conforme, di talché la censura di cui al 360, comma 1, n. 5 c.p.c. è ammissibile solo nei limiti in cui la parte dimostri la diversità della motivazione adottata dal giudice di prime e di seconde cure.

Circostanza questa, non verificatasi nel caso di specie, di talché il motivo è inammissibile.

2. Con il secondo motivo il ricorrente si duole della violazione degli artt. 1141 e 1144 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c, per aver la Corte d'appello ritenuto che, nella specie, non fosse intervenuto un atto di interversione del possesso e quindi non fosse maturata la condizione prodromica alla realizzazione della fattispecie acquisitiva per usucapione.

La Corte d'appello ha desunto che il Fiorentini detenesse l'immobile, *ab origine*, in forza di comodato gratuito e che le attività di ristrutturazione/costruzione della mansarda, alla luce delle ulteriori emergenze processuali (testimoniali) non fosse idonea ad integrare l'invocata interversione.

Sicché il giudice di seconde cure ha concluso ritenendo applicabile nella specie l'art. 1144 c.c. (in tema di inidoneità degli atti di tolleranza a determinare l'acquisto del possesso) in quanto la lunga

durata della detenzione incontestata non può ritenersi incompatibile con la tolleranza in considerazione, dei rapporti parentali esistenti tra l'attore (figlio) ed il dante causa (padre) del controricorrente.

2.1. Il motivo è fondato.

Deve al riguardo osservarsi che l'interversione del possesso, che non può avvenire mediante un semplice atto di volizione interna, si deve estrinsecare in un fatto esterno, dal quale sia consentito desumere che il possessore *nomine alieno* ha cessato di possedere in nome altrui ed ha iniziato un possesso per conto ed in nome proprio.

L'interversione, quindi, può anche realizzarsi mediante il compimento di attività materiali che manifestino inequivocabilmente l'intenzione di esercitare il possesso esclusivamente "nomine proprio", purché risulti rivolta contro il possessore e cioè contro colui per conto del quale la cosa era detenuta, in guisa da rendere esteriormente riconoscibile all'avente diritto che il detentore ha cessato di possedere *nomine alieno* e che intende sostituire alla precedente intenzione l'"animus" di vantare per sé il diritto esercitato (Cass. n. 6906/1992; Cass. n. 12968/2006; da ultimo Cass. n. 10289/2018).

2.2. Nella specie il ricorrente, che aveva avuto la disponibilità dal padre al fine di abitarlo con la propria famiglia fin dal 1976, aveva provveduto dapprima a costruire e poi a ristrutturare l'immobile in autonomia, sostenendone le spese in via esclusiva e pagando le relative tasse e tale condotta, diversamente da quanto affermato dal giudice di merito è atto potenzialmente idoneo, al pari dell'attività edificatoria, a mutare la detenzione in possesso (Cass. 1296/2010).

Dal contenuto della sentenza, tuttavia, non risulta che sia stata compiutamente valutata l'idoneità della condotta del Fiorentini a mutare la detenzione in possesso, né che sia stata accertata, a fronte della attività di ristrutturazione dell'immobile, la sussistenza di consenso, tolleranza, ovvero dissenso paterno, indagine necessaria al

fine di escludere, come è stato invece fatto, l'interversione del possesso (sul punto in motiv. Cass. n.26688 del 2020).

In conclusione, il ricorso deve essere accolto, la decisione deve essere cassata e rinviata alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, anche sulla decisione delle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione.

Così deciso in Roma, il 22.2.2022