



REPUBBLICA ITALIANA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto:

MAURO MOCCI

Presidente Rel.

USUCAPIONE

Ud.2/12/2025 CC

GIUSEPPE GRASSO

Consigliere

PATRIZIA PAPA

Consigliere

GIUSEPPE TEDESCO

Consigliere

VINCENZO PICARO

Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 7407/2025 R.G. proposto da:

COMUNE DI SANTA MARINA, in persona del Sindaco pro tempore,
rappresentato e difeso dagli avvocati CINZIA MORELLO e
GIUSEPPINA POLITICO, presso gli indirizzi PEC degli stessi, ove elegge
domicilio.

-ricorrente-

contro

SCARPITTA GIUSEPPE, elettivamente domiciliato in ROMA VIA G.

FERRARI 12, presso lo studio dell'avvocato SMEDILE, rappresentato e difeso dall'avvocato DE FALCO VINCENZO, che lo rappresenta e difende.

-controricorrente-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO POTENZA n. 358/2024 depositata il 24/09/2024.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 2/12/2025 dal Presidente dr. MAURO MOCCI.

FATTI DI CAUSA

Il Tribunale di Lagonegro accolse la domanda di Giuseppe Scarpitta, volta ad ottenere la declaratoria di intervenuta usucapione del terreno identificato in catasto alla particella 1026 del Comune di Santa Marina, nonostante la resistenza dell'Ente territoriale, che aveva svolto domanda riconvenzionale per ottenere la restituzione del fondo ed il rispristino dello *status quo ante*.

Con sentenza n. 358 del 24 settembre 2024, la Corte d'appello di Potenza rigettò il gravame del Comune, assumendo, in esito al riesame dell'istruttoria, che fossero emersi elementi idonei a dimostrare l'acquisto a titolo di usucapione, quali la delimitazione del fondo, l'apposizione di un cancello e la subordinazione dell'accesso all'area al consenso dell'appellato. Inoltre, la dichiarazione dello Scarpitta di non essere proprietario del bene non sarebbe stata emblematica della volontà di riconoscere il diritto dominicale altrui.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione il Comune di Santa Marina, affidandosi a sei motivi.

Resiste con controricorso Giuseppe Scarpitta.

In prossimità dell'adunanza camerale, la parte controricorrente ha depositato memoria.

Il Procuratore Generale ha presentato conclusioni per iscritto, sollecitando il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo è così rubricato "Nullità della sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione dell'art. 2909 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c."

Sostiene il ricorrente che la pronunzia impugnata non avrebbe tenuto conto del giudicato di cui alla sentenza della Corte d'appello di Potenza n. 73 del 2023, nonostante il rituale deposito della stessa nel fascicolo di secondo grado.

In particolare, la predetta sentenza avrebbe statuito che Donato Scarpitta e Nicolina Giudice (genitori di Maria e Giuseppe Scarpitta – odierno resistente - e loro danti causa) sarebbero stati meri detentori del terreno. I genitori avrebbero trasferito ai figli la detenzione del terreno. La sentenza passata in giudicato avrebbe dunque stabilito che Maria Scarpitta non aveva posseduto il fondo, in quanto mero detentrice in virtù della detenzione trasferitale dai genitori danti causa. Dal momento che anche il fratello deduceva di essere succeduto nel possesso dei comuni genitori, ne sarebbe derivato l'accertamento con sentenza passata in cosa giudicata che Scarpitta Giuseppe era mero detentore del terreno oggetto di causa.

Il rilievo è inammissibile.

Come è noto, la parte che eccepisce il passaggio in giudicato di una sentenza ha l'onere di fornirne la prova mediante produzione della stessa, munita della certificazione di cui all'art. 124 disp. att. c.p.c.,

anche nel caso di non contestazione della controparte, restandone,
viceversa, esonerata solo nel caso in cui quest'ultima ~~ammessa~~
esplicitamente l'intervenuta formazione del giudicato esterno (Sez.
3, n. 36258 del 28 dicembre 2023; Sez. 1, n. 6868 del 2 marzo
2022; Sez. 3, n. 23610 del 29 settembre 2021; Sez. 3, n. 20974 del
23 agosto 2018).

Nella specie, agli atti è presente solo la copia semplice della sentenza
di cui viene invocato il giudicato, sicché – in mancanza della
certificazione ex art. 124 disp. att. c.p.c. – il fatto che la decisione
impugnata non abbia menzionato l'allegazione del Comune di Santa
Marina è del tutto irrilevante.

2. Mediante il secondo motivo, si deduce la nullità della sentenza
impugnata per violazione e falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c., in
relazione all'art. 360 comma 1° n. 4 c.p.c.

Il Giudice di merito avrebbe ammesso che i testi non avevano
indicato con precisione il *dies a quo*, ma avevano comunque fornito
elementi sufficienti a ritenere che fosse maturato il tempo idoneo
all'acquisto a titolo originario. Tale elementi necessari ed
indispensabili ai fini del computo del temine per l'usucapione non
sarebbero stati tuttavia individuati in motivazione.

Dalla lettura del capo della sentenza sarebbe infatti impossibile
comprendere per quale ragione sarebbe stato ritenuto maturato il
termine per l'usucapione, non essendo possibile comprendere quale
fosse il *dies a quo*.

3. Attraverso la terza censura, il Comune di Santa Marina assume
la nullità della sentenza impugnata per violazione e falsa
applicazione degli artt. 1165 cc e 2944 c.c., in relazione all'art. 360
n. 3 c.p.c.

Le istanze di acquisto presentate dallo Scarpitta nell'anno 1995 costituirebbero da un lato atto interruttivo del termine per l'usucapione e dall'altro chiaro indice di detenzione del terreno idoneo ad escludere l'esistenza del vantato possesso, ma sarebbero state superficialmente valutate dalla Corte d'appello, nonostante l'inequivocabile volontà di attribuire il diritto di proprietà del bene conteso al Comune di Santa Marina, essendo la richiesta di acquisto del terreno incompatibile con la volontà di godere del bene *uti dominus*.

4. La quarta dogliananza è volta a stigmatizzare la nullità della sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione degli artt. 1165 cc e 2944 cc, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.

I giudici di secondo grado avrebbero dichiarato l'esistenza *dell'interversio possessionis*, a fronte di dichiarazioni delle parti di richiesta di acquisto del terreno fatte al Comune di Santa Marina.

La controversa e contraddittoria motivazione si era articolata sulla circostanza che gli attori si sarebbero qualificati occupanti in quanto non sarebbe intervenuta una sentenza di accertamento di usucapione (per la quale alla data della richiesta di acquisto - anno 1995 - la domanda non era stata neppure proposta, giacché fu promossa solo in data 2010). In realtà, gli attori ed i loro danti causa avrebbero iniziato il rapporto con la *res* come meri detentori, per essergli stata concessa la detenzione dal Comune sul presupposto dell'esistenza degli usi civici: non si sarebbe dunque verificata *l'interversio possessionis*.

5. Il quinto mezzo d'impugnazione sostiene la nullità della sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione degli artt. 1158, 1140, 1165, 2944, 2735 c.c., 253 c.p.c. e 2697 c.c. 1165 c.c. e 2944 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.



La Corte di Appello di Potenza avrebbe ritenuto **provata la circostanza che il terreno fosse interamente recintato**, mentre risultava agli atti che gran parte di esso era delimitato da un muretto di proprietà comunale. Pur considerando come nessun teste avesse saputo riferire in merito alla data di apposizione del cancello, i giudici distrettuali avrebbero comunque ritenuto corretto presumere che la detenzione del terreno da parte dello Scarpitta fosse stata svolta *uti domini*.

6. Attraverso l'ultimo motivo, il Comune di Santa Marina rileva la nullità della sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione dell'art. 1158 cc, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., laddove la Corte di Appello aveva dichiarato l'intervenuta usucapione senza individuare il *dies a quo*, senza cioè individuare il termine iniziale del possesso.

La sentenza impugnata pur avendo affermato che era mancata una precisa indicazione del *dies a quo*, aveva altresì ritenuto che erano stati forniti elementi sufficienti a ritenere maturato il tempo necessario ad usucapire. L'unica indicazione avrebbe riguardato la presenza di un cancello, ma anche di un muretto di proprietà comunale che veniva oltrepassato dai testi escussi per accedere alle loro proprietà. Inoltre, nulla sarebbe stato riferito in ordine alla data in cui sarebbe stato apposto il cancello.

I predetti motivi, che possono essere scrutinati congiuntamente, in considerazione della loro connessione logico-giuridica, sono fondati.

Secondo la costante giurisprudenza di questa Suprema Corte, ai fini dell'acquisto della proprietà per usucapione, il possessore deve esplicare con pienezza, esclusività e continuità il potere di fatto corrispondente all'esercizio del relativo diritto, manifestando - con il puntuale compimento di atti conformi alla qualità e alla destinazione

della cosa secondo la sua specifica natura - un **comportamento rivelatore anche all'esterno di una indiscussa e piena signoria di fatto** su di essa, contrapposta all'inerzia del titolare (*animus rem sibi habendi*: Sez. 2, n. 8662 del 12 aprile 2010; Sez. 2, n. 18392 del 24 agosto 2006).

A tanto deve aggiungersi che tale attività materiale, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, deve essere accompagnata da univoci indizi, i quali consentano di presumere che essa è svolta *uti dominus*: l'interversione nel possesso non può avere luogo mediante un semplice atto di volizione interna, ma deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore, dalla quale sia possibile desumere che il detentore abbia iniziato ad esercitare il potere di fatto sulla cosa esclusivamente in nome proprio e non più in nome altrui, e detta manifestazione deve essere rivolta specificamente contro il possessore, in maniera che questi sia posto in grado di rendersi conto dell'avvenuto mutamento e della concreta opposizione al suo possesso (Sez. 2, n. 1796 del 20 gennaio 2022; Sez. 2, n. 17376 del 3 luglio 2018).

E l'esigenza di un attento bilanciamento dei valori in conflitto, tutelati dall'art. 1 del Protocollo Addizionale n. 1 alla CEDU, come interpretato dalla Corte Europea dei diritti dell'uomo, impone al giudice nazionale l'impiego di un particolare rigore nell'apprezzamento - anche sul piano probatorio - della sussistenza dei presupposti per l'acquisto a titolo originario della proprietà, prevalente sul precedente titolo dominicale (Sez. 2, n. 20539 del 30 agosto 2017).

La Corte d'appello di Potenza, pur avendo enunciato i suddetti principi, non ne ha fatto una corretta applicazione.

Al di là della pleonastica riproposizione letterale del **capitolato istruttorio**, la motivazione della sentenza impugnata si è limitata a riportare una serie di considerazioni assiomatiche (*"sono emersi elementi idonei a dimostrare l'acquisto a titolo di usucapione"*; *"univoci indizi, che consentono di presumere che [l'attività materiale, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà] essa è stata svolta uti dominus, quali la delimitazione del fondo, l'apposizione di un cancello e la subordinazione dell'accesso all'area al consenso del sig. Scarpitta"*), del tutto inadeguate a fronte del rigore richiesto per l'accertamento del *dies a quo* rispetto al presunto inizio del possesso *ad usucaptionem*.

E certo non è sufficiente a superare la lacuna motivazionale testé rilevata l'affermazione contraddittoria (quasi un ossimoro) secondo cui i testi *"pur non avendo indicato con precisione il dies a quo, hanno fornito elementi sufficienti a ritenere che sia maturato il tempo necessario ad usucapire il bene, avendo dichiarato che il terreno era abitato e coltivato prima dai genitori del ricorrente e poi dallo stesso e che, per accedere al fondo, anche in passato, occorreva superare un cancello che Scarpitta Giuseppe e la sua famiglia "apre e chiude"*.

Nella ricostruzione della Corte d'appello, il dato processuale rilevante è la mancanza di un termine iniziale certo e preciso circa l'interversione del possesso e circa la compiuta descrizione degli altri elementi idonei a dimostrare la sussistenza dei presupposti per l'usucapione.

Per quanto, infine, riguarda la valutazione della dichiarazione di non essere proprietario dell'area, è pur vero che, ai fini della configurabilità del riconoscimento del diritto del proprietario da parte del possessore, idoneo a interrompere il termine utile per il verificarsi dell'usucapione, ai sensi degli artt. 1165 e 2944 c.c., non è sufficiente un mero atto o fatto che evidenzi la consapevolezza del



possessore circa la spettanza ad altri del diritto da lui esercitato come proprio, ma si richiede che il possessore, per il modo in cui questa conoscenza è rivelata o per fatti in cui essa è implicita, esprima la volontà non equivoca di attribuire il diritto reale al suo titolare (Sez. 2, n. 26641 del 22 novembre 2013; Sez. 2, n. 13002 del 27 maggio 2010).

E' altrettanto vero però che, costituendo la c.d. volontà "attributiva" del diritto un requisito normativo del riconoscimento, questa può normalmente desumersi dall'essere state intavolate trattative con i titolari del diritto di proprietà ai fini dell'acquisto in via derivativa, restando invece esclusa quando tali iniziative siano ispirate dalla diversa volontà di evitare lungaggini giudiziarie per l'accertamento dell'usucapione, ovvero di prevenire in via conciliativa la relativa lite (Sez. 2, n. 27170 del 26 ottobre 2018).

Anche sotto il suddetto profilo, la sentenza impugnata ha omesso di approfondire la volontà alla base della richiesta dello Scarpitta, nella dichiarata qualità di "occupatore", di acquistare la proprietà o il diritto di superficie del fondo.

Alla stregua di quanto precede, è evidente che, rigettato il primo motivo, vanno accolti i restanti, ed il giudizio va rimesso alla Corte d'appello di Potenza, in diversa composizione, per un completo riesame della vicenda, alla luce dei principi enunciati ed, in particolare, del seguente: "*Poiché la sentenza che accerta l'intervenuta usucapione è una sentenza dichiarativa, il richiedente deve dimostrare in modo rigoroso i requisiti soggettivi (animus possidendi) ed oggettivi (decorso del tempo), che, essendo condizioni dell'azione, devono sussistere pienamente ed obiettivamente al momento della proposizione della domanda*".

Il Giudice del rinvio regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

Numero di raccolta generale 31495/2025
Data pubblicazione 03/12/2025

P.Q.M.

La Corte di Cassazione, seconda Sezione civile, accoglie il secondo, il terzo, il quarto, il quinto ed il sesto motivo del ricorso, rigettato il primo, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'appello di Potenza, in diversa composizione, anche per il regolamento delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 2 dicembre 2025, nella camera di consiglio della 2 Sezione Civile.

IL PRESIDENTE

Mauro Mocci