



0005211/16

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

*DIRITTI
REALI

R.G.N. 21911/2011

Cron. S211

Rep. C1

Cd. 10/02/2016

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Presidente -
- Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Rel. Consigliere -
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -
- Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -
- Dott. ELISA PICARONI Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 21911-2011 proposto da:

FALLIMENTO I.S. , IN PERSONA DEL
CURATORE, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA A.
BERTOLONI 44/46, presso lo studio dell'avvocato
FABRIZIO RAVIDA', rappresentato e difeso
dall'avvocato ARNALDO FALCONI;

- ricorrente -

2016

326

contro

S.B. , S.M.

S.D.
S.A.

n.p. di reali d.

S.N. , S.S.

elettivamente domiciliati in ROMA, VIA NIZZA N.53,

presso lo studio dell'avvocato FEDERICO BERNAZZA,
rappresentati e difesi dall'avvocato GIOVANNI
MALINCONICO;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 5264/2010 della CORTE
D'APPELLO di ROMA, depositata il 15/12/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 10/02/2016 dal Consigliere Dott. LUIGI
GIOVANNI LOMBARDO;

udito l'Avvocato Ravidà Fabrizio con delega orale che
chiede l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso.



RITENUTO IN FATTO

1. – Con separati atti di citazione, S. S. , S. A. e S.N. convennero in giudizio la curatela del fallimento del fratello S. I. chiedendo che venisse dichiarato il loro acquisto per usucapione di tre appartamenti intestati al fratello fallito ma da essi in realtà posseduti – uno per ciascuno (corrispondenti rispettivamente agli interni .. e .. dell'edificio sito in Latina via) – in modo pacifico e incontestato per oltre venti anni, sulla base di scritture private risalenti all'anno 1966 aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà dei detti immobili.


Nelle tre distinte cause che si instaurarono, la curatela del fallimento di S. I. resistette in giudizio, chiedendo il rigetto delle domande attoree.

La causa promossa da S. S. fu definita con sentenza n. 1630/2003 del Tribunale di Latina, con la quale fu dichiarata l'improcedibilità della domanda, in quanto non proposta dinanzi alla Sezione fallimentare, ritenuta competente.

La causa promossa da S. A. fu definita con sentenza n. 1741/2003 del Tribunale di Latina, con la quale fu dichiarato l'intervenuto acquisto per usucapione, da parte del medesimo, dell'appartamento sito in Latina via , interno ..

La causa promossa da S. N. fu definita, infine, con sentenza n. 1740/2003 del Tribunale di Latina, con la quale fu dichiarato l'intervenuto acquisto per usucapione, da parte del medesimo, dell'appartamento sito in Latina via , interno ...

2. – Sui gravami proposti relativamente alla prima causa da S. S. e relativamente alle altre due dalla curatela del fallimento di S. I. la Corte di Appello di Roma, previa riunione delle tre controversie,



con la sentenza di cui in epigrafe, in accoglimento dell'appello di S. S.

, dichiarò l'acquisto per usucapione da parte del medesimo dell'unità immobiliare sita in Latina via , interno ... rigettò, invece, gli appelli proposti dalla curatela fallimentare.

3. – Per la cassazione della sentenza di appello ricorre la curatela del fallimento di S. I. sulla base di tre motivi.

Resistono S. S. , S. N. , nonché – nella qualità di eredi di S. A. nel frattempo deceduto – S. B. , S. D. e S. M.

La ricorrente ha depositato memoria ex art. 378 cod. proc. civ.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. – Come detto, il ricorso si articola in tre motivi.

Col primo e col secondo motivo di ricorso, la curatela ricorrente deduce la violazione e la falsa applicazione degli artt. 115 cod. proc. civ., 2697-1140-1144-2704 cod. civ., nonché il difetto, la contraddittorietà e illogicità di motivazione della sentenza impugnata. Lamenta che la Corte di Appello avrebbe motivato in modo solo apparente la ritenuta sussistenza del possesso *animo domini* da parte di S. S. relativamente all'appartamento di cui il medesimo ha chiesto la declaratoria di acquisto per usucapione. La Corte territoriale non avrebbe esaminato le singole acquisizioni probatorie e avrebbe posto a base della decisione le mere circostanze che S. S. aveva concesso in locazione l'appartamento a tale T. dal 1967 fino al 1971, che lo aveva abitato fino al 1983 e che l'appartamento era stato abitato poi da altri fino al 1996. Deduce ancora che il dare in locazione un immobile o l'averlo abitato sarebbero circostanze che non provano affatto la sussistenza di un possesso, trattandosi di comportamenti compatibili con la mera detenzione. Ma soprattutto, secondo la ricorrente, la Corte di Roma non avrebbe considerato che S. S.

avendo allegato di aver conseguito la consegna dell'appartamento in forza di un contratto preliminare stipulato col fratello I.S. nel 1966, non ne poteva essere possessore, ma ne era mero detentore; avrebbe dovuto perciò la Corte territoriale, al fine di poter ritenere l'esistenza di un possesso utile *ad usucapionem*, verificare se fosse intervenuta una interversione del possesso in capo al detentore, accertamento che invece ha del tutto omissso di compiere. Secondo la ricorrente, il pagamento di cambiali in favore di S. I. (della cui riconducibilità all'esecuzione del contratto preliminare però non vi neppure sarebbe prova), il pagamento del mutuo o il pagamento delle imposte (dei quali pure non vi sarebbe alcuna prova) non potrebbero comunque dimostrare – come ritenuto dalla Corte di merito – la sussistenza del possesso *ad usucapionem*, trattandosi di condotte che andrebbero inquadrate nel rapporto obbligatorio nascente dal preliminare di compravendita (mai tradotto in contratto definitivo) stipulato tra S. S. e il fratello poi fallito S. I. . Peraltro, la Corte di Roma sarebbe incorsa in una palese contraddizione per il fatto di avere, da un lato, negato alcun rilievo al contratto preliminare di compravendita (in quanto non recaute data certa) e, per l'altro, considerato, ai fini della decisione sulla domanda di usucapione, fatti e comportamenti esecutivi dell'accordo negoziale.

Col terzo motivo di ricorso, vengono riproposte le censure di cui ai primi due motivi di ricorso relativamente alle posizioni di S. N. e S. A.

2. – Le censure sono fondate nei termini che seguono.

Va premesso che, secondo la giurisprudenza di questa Corte, dalla quale non v'è ragione di discostarsi, nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto



la disponibilità conseguita dal promissario acquirente 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, da parte del promissario acquirente, è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile *ad usucapionem*, salvo la dimostrazione di un'intervenuta *interversio possessionis* nei modi previsti dall'art. 1141 cod. civ. (Sez. U, Sentenza n. 7930 del 27/03/2008, Rv. 602815; nello stesso senso: Sez. 2, Sentenza n. 9896 del 26/04/2010, Rv. 612577; Sez. 2, Sentenza n. 1296 del 25/01/2010, Rv. 611222; in senso analogo Sez. 1, Sentenza n. 4863 del 01/03/2010, Rv. 612335, secondo cui, nella promessa di vendita, la consegna del bene e l'anticipato pagamento del prezzo, prima del perfezionamento del contratto definitivo, non sono indice della natura definitiva della compravendita, atteso che è sempre il contratto definitivo a produrre l'effetto traslativo reale; conseguentemente, la disponibilità del bene conseguita dal promissario acquirente, in quanto esercitata nel proprio interesse, ma *alieno nomine*, in assenza dell'*animus possidendi*, ha natura di detenzione qualificata e non di possesso utile *ad usucapionem*, salvo la dimostrazione di una sopraggiunta *interversio possessionis* nei modi previsti dall'art. 1141, secondo comma, cod. civ.).

Nella specie, la Corte territoriale ha dato per scontato che gli attori fossero possessori degli appartamenti oggetto del giudizio, senza previamente esaminare le scritture private stipulate *inter partes* e stabilire se le stesse costituissero contratti di compravendita veri e propri, con conseguente effetto traslativo immediato e acquisto del possesso da parte degli acquirenti, ovvero se fossero meri contratti preliminari di compravendita, con conseguente effetto meramente obbligatorio tra le parti e acquisto della sola detenzione da parte dei promissari acquirenti;



detenzione, questa, idonea *ex se* a fondare le pronunciate statuizioni di acquisto per usucapione, salva la prova di una sopravvenuta interversione del possesso.

Sul punto, va peraltro rilevato che la stessa parte resistente – a pag. 7 del controricorso – qualifica come “contratto preliminare di acquisto” il negozio stipulato *inter partes*.

Nulla dice la sentenza impugnata in ordine alla natura dei contratti stipulati tra gli attori e il fratello poi fallito (sottoposto peraltro alla Corte territoriale con l’appello incidentale); in mancanza di motivazione su tale punto decisivo, la sentenza impugnata va cassata.

Le altre censure rimangono assorbite.

3. – In definitiva, il ricorso va pertanto accolto per quanto di ragione e va cassata la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Roma.

Il giudice di rinvio provvederà anche in ordine alle spese relative al presente giudizio di legittimità.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie il ricorso per quanto di ragione; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte di Appello di Roma.

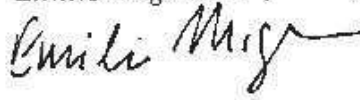
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 10 febbraio 2016.

IL CONSIGLIERE EST.
Luigi Lombardo



IL PRESIDENTE

Emilio Migliucci



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, **16 MAR. 2016**

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

