

ESPROPRIAZIONE: Decreto - Idoneità a far acquisire la proprietà del bene - Perdurante occupazione del bene da parte del precedente proprietario - Conseguenze.

Cass. civ., Sez. I, ordinanza 18 marzo 2021, n. 7689 (Pres. Campanile; Rel. Parise)

- in *Guida al diritto*, 2021, 19, pag. 60

“[...] il decreto di espropriazione è idoneo a far acquisire la proprietà piena del bene e ad escludere qualsiasi situazione, di diritto o di fatto, con essa incompatibile, e qualora il precedente proprietario, o un soggetto diverso, continui ad esercitare sulla cosa attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, la notifica del decreto ne comporta la perdita dell'animus possidendi, conseguendone che, ai fini della configurabilità di un nuovo possesso ad usucapionem, è necessario un atto di interversio possessionis [...]”.

Svolgimento del processo

1. Con sentenza n. 3564/2015 depositata il 9-6-2015 e notificata il 22-6-2015, la Corte d'Appello di Roma ha accolto l'appello principale proposto da V.U. nei confronti Roma Capitale e, in totale riforma della sentenza impugnata, ha dichiarato l'acquisto ad usucapionem, da parte di V.U., dell'immobile di proprietà comunale sito in (OMISSIS), distinto in catasto nel foglio n. (OMISSIS), particelle nn. (OMISSIS) e disposto la trascrizione della sentenza nei Registri Immobiliari, compensando tra le parti le spese dei gradi di giudizio. La Corte d'appello ha ritenuto che: i) il bene oggetto di espropriazione con decreto prefettizio del 1961 non fosse mai entrato a far parte del patrimonio indisponibile dell'Amministrazione ed era pertanto usucapibile, atteso che il Comune non era mai entrato nel possesso del bene espropriato, non essendo seguita al decreto di esproprio un'occupazione effettiva del terreno in questione, era stato definitivamente abbandonato il progetto di realizzarvi una parte del Cimitero di (OMISSIS) ed erano state concesse all'appellante V. da parte della stessa amministrazione comunale varie concessioni per l'esercizio di attività agricole e di allevamento nel fondo oggetto del provvedimento ablatorio; ii) il Tribunale erroneamente avesse valorizzato la sussistenza di vincoli urbanistici sul bene per dedurne l'inalienabilità, mentre le circostanze accertate in giudizio stavano ad indicare la sdemanializzazione di fatto del bene per atti univoci e concludenti, in applicazione dei principi affermati da questa Corte (Cass. n. 25594/2013 e n. 5835/1979), che richiama; iii) fosse fondata anche la domanda di intervenuta usucapione, alla luce delle risultanze probatorie, documentali (anteriormente all'apposizione del vincolo archeologico-paesistico apposto con D.M. 29 gennaio 1997, il V. e i suoi danti causa avevano la residenza sin dal 1934 nei luoghi oggetto di causa, il V. aveva svolto attività di coltivatore diretto ottenendo le autorizzazioni per allevamento di bestiame nel 1957 e per allevamento di polli e

galline nel 1976) e testimoniali, risultando dimostrato non solo il possesso continuato ed ininterrotto del V. nel periodo temporale tra il maggio 1961 ed il gennaio 1997, ma anche l'esercizio sullo stesso immobile di un potere di fatto corrispondente a quello del proprietario sin da epoca antecedente al 1961.

2. Avverso questa sentenza, Roma Capitale propone ricorso affidato a due motivi e illustrato con memoria, resistito con controricorso da V.U..

3. Il ricorso è stato fissato per l'adunanza in Camera di consiglio ai sensi dell'art. 375 c.p.c., u.c. e art. 380 bis.1 c.p.c..

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo parte ricorrente lamenta "Violazione e falsa applicazione della L. 25 giugno 1865, n. 2359, art. 50 e degli artt. 823, 1140 e 1141 c.c. - Difetto di motivazione ". Deduce che, ai sensi della L. 25 giugno 1865, n. 2359, art. 50, "La proprietà dei beni soggetti ad espropriazione per causa di pubblica utilità passa nell'espropriazione dalla data di decreto del Prefetto che pronuncia l'espropriazione." Ad avviso della ricorrente, con la notifica del decreto di esproprio la proprietà del bene ablato si trasferisce in capo alla p.a. che procede all'espropriazione ed è da ritenersi superato l'orientamento giurisprudenziale, richiamato nella sentenza impugnata, secondo il quale il decreto di esproprio non determinerebbe automaticamente, qualora non sia intervenuta l'occupazione del bene espropriato, il mutamento dell'*animus possidendi* dell'espropriato rimasto in possesso del fondo in *animus detinendi* nomine alieno. Richiamando la giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 6742/2014), rileva che l'area, dopo il decreto di esproprio, era stata legittimamente acquisita dalla Amministrazione comunale e si era determinata la perdita dell'*animus possidendi* in capo all'espropriato, sicchè, ai fini della configurabilità di una nuova situazione di possesso rilevante per l'usucapione, sarebbe stato necessario un atto - successivo - di *interservio possessionis*, nella specie mai intervenuto. Rimarca che la Corte d'Appello avrebbe dovuto tener conto degli atti e della condotta tenuta negli anni dai danti causa del V., attestanti l'implicito riconoscimento della titolarità di dette aree in capo al Comune di Roma e, dunque, la mera detenzione del bene nomine alieno. In particolare era stato provato che gli eredi di V.E., nonno di V.U. e proprietario espropriato, avevano proposto opposizione avverso l'indennità di espropriazione e il relativo giudizio si era concluso concluso nel 1976, nel 1971 il Comune aveva disposto il pagamento di un'ulteriore indennità di esproprio a favore degli eredi di V.E., nel 1972 V.A. chiese il pagamento degli interessi maturati sull'ulteriore indennità, corrisposti con Delib. D.M. 28 marzo 1973 e l'Amministrazione capitolina aveva rilasciato al V. alcune autorizzazioni per una vaccheria e per l'allevamento di polli e galline

sulle aree de quibus, la seconda nel 1976 e con validità solo per l'anno 1977. Ad avviso della ricorrente, tali comportamenti erano la chiara e inequivocabile manifestazione del riconoscimento da parte dei V. dell'altruità della proprietà del bene, ed invece non era stata fornita da V.U. la prova di un atto positivo ed univoco rivolto alla proprietaria idoneo a configurarsi come interservio possessionis, non essendo sufficiente, a tal fine, la mera prova dell'uso del bene. Evidenzia, inoltre, l'Amministrazione ricorrente di aver continuato ad imporre sull'area una serie di vincoli (stradale e cimiteriale, nonchè paesaggistico ed ambientale nel 1989 e nel 1997), ad ulteriore riprova della proprietà del bene in capo alla stessa.

2. Con il secondo motivo il Comune ricorrente denuncia "Violazione e falsa applicazione degli artt. 1158, 2697 c.c. e art. 115 c.p.c. - Difetto di motivazione". Lamenta che la Corte territoriale abbia ommesso di esaminare i documenti da cui risultava non veritiero il fatto che l'espropriato fosse residente nel luogo ove si trova l'area ablata sin dalla nascita, ossia in (OMISSIS), come risultava dall'accertamento dei vigili urbani del (OMISSIS), ed inoltre i fabbricati esistenti sull'area si trovavano in stato di totale fatiscenza ed abbandono, come risultava anche dagli accertamenti effettuati dal C.T.U.. Deduce di aver evidenziato negli atti difensivi dei giudizi di merito l'assenza di atti di gestione e/o comportamenti corrispondenti all'esercizio del diritto di proprietà da parte del V. in quanto non risultavano, nè erano stati prodotti, denunce o versamenti a fini ICI, nè istanze di condono edilizio, nè tantomeno il pagamento dei rifiuti solidi urbani. La Corte d'Appello aveva illegittimamente ommesso ogni motivazione/valutazione della documentazione prodotta da Roma Capitale la quale, invece, attestava la totale assenza di atti di gestione e/o di comportamenti assimilabili all'esercizio del diritto di proprietà in capo al V., essendo, anzi, egli ben consapevole dell'altruità dei beni oggetto di ablazione. Rileva che il V. non aveva assolto un preciso onere probatorio sullo stesso incumbente e la Corte territoriale, in violazione dell'art. 115 c.p.c., non aveva considerato le risultanze documentali e gli accertamenti eseguiti dalla Polizia Municipale, che peraltro non erano mai stati specificamente contestati.

3. I due motivi, da esaminarsi congiuntamente per la loro connessione, sono fondati.

3.1. Ritiene il Collegio che debba darsi continuità all'orientamento di questa Corte, più recente e più condivisibile di quello richiamato nella sentenza impugnata, secondo il quale il decreto di espropriazione è idoneo a far acquisire la proprietà piena del bene e ad escludere qualsiasi situazione, di diritto o di fatto, con essa incompatibile, e qualora il precedente proprietario, o un soggetto diverso, continui ad esercitare sulla cosa attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, la notifica del decreto ne comporta la perdita dell'animus possidendi, conseguendone che,

ai fini della configurabilità di un nuovo possesso ad usucapionem, è necessario un atto di *interversio possessionis* (Cass. n. 23850/2018; Cass. n. 6742/2014, in fattispecie analoga a quella in esame, in cui alla notifica del decreto di esproprio non era seguita l'occupazione del bene). In particolare, con riferimento all'estinzione di diritti incompatibili con l'acquisto a titolo originario da parte dell'espropriante o del beneficiario dell'espropriazione, è stato chiarito da questa Corte che " La L. 25 giugno 1865, n. 2359, art. 52, secondo cui le azioni a difesa della proprietà o dei diritti reali non impediscono il corso dell'espropriazione, convertendosi i rispettivi diritti in pretese sull'indennità, dispone chiaramente l'estinzione di diritti incompatibili con l'acquisto a titolo originario da parte dell'espropriante o del beneficiario dell'espropriazione, e non lascia spazio all'autonoma rilevanza di eventuali situazioni fattuali, quale il possesso, in contrasto con esso. La necessità di un'ulteriore fase tecnico-amministrativa, con l'autorizzazione all'occupazione (L. 25 giugno 1865, n. 2359, artt. 30 e 48), e la conseguente immissione in possesso, con redazione del relativo verbale e dello stato di consistenza, dimostra che all'acquisizione della proprietà, con la consapevolezza, da parte del beneficiario, delle facoltà connaturali all'esercizio del diritto reale - finalizzate ad uno specifico utilizzo pubblicistico, è complementare il conseguimento della relazione fisica della cosa, ovvero della mera detenzione, fermo restando che il possesso, sia pure solo animo, è stato conseguito al momento del decreto di esproprio. Corrispondentemente, il soggetto che si trovi nella relazione con la cosa al momento in cui gli viene notificato il decreto di esproprio, non può non acquisire la consapevolezza dell'alienità della stessa e della impossibilità di far uso della stessa come propria, anche se, provvisoriamente, ne resta nella disponibilità materiale. L'acquisto della proprietà da parte dell'espropriante o del beneficiario dell'espropriazione avviene a titolo originario, con la pienezza insita nell'esigenza di disporre del bene al fine di realizzarvi un'opera di pubblica utilità, tanto che il bene transita nel patrimonio indisponibile dell'ente, almeno per tutto il tempo necessario al compimento dei lavori per la realizzazione dell'opera di pubblica utilità" (così Cass. n. 6742/2014).

Alla stregua di tali principi, di conseguenza, la configurabilità di un nuovo periodo possessorio, invocabile ad usucapionem, a favore di chi rimanga nel rapporto materiale con la cosa, va rimesso ad un esplicito atto di *interversio possessionis*, di cui il proprietario sia messo a conoscenza, mediante una manifestazione esteriore rivolta specificamente contro il possessore in maniera che questi possa rendersi conto dell'avvenuto mutamento - dalla quale sia consentito desumere che il detentore abbia cessato d'esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui ed abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio, con correlata sostituzione al precedente *animus detinendi* dell'*animus rem sibi habendi* (cfr. Cass. n. 26327/2016 in una fattispecie analoga alla presente, in cui i giudici di merito avevano valorizzato la proposizione del giudizio di opposizione

alla stima per inferirne il perdurante riconoscimento della proprietà del bene in capo al soggetto espropriante).

3.2. La Corte territoriale non ha fatto applicazione dei suesposti principi, partendo dall'erroneo assunto che il bene oggetto di espropriazione con decreto prefettizio del 1961 non fosse mai entrato a far parte del patrimonio dell'Amministrazione.

Di conseguenza la Corte di merito non ha effettuato alcuna indagine fattuale al fine di accertare l'interversione nel possesso, ossia diretta ad individuare manifestazioni esteriori specificamente rivolte nei confronti del soggetto espropriante da cui univocamente desumere l'intervenuto mutamento della detenzione nomine alieno in esercizio del potere di fatto sulla cosa accompagnato dall'*animus rem sibi habendi*.

I Giudici di merito dovranno, pertanto, accertare, anche sulla base del complessivo quadro probatorio richiamato in ricorso, i dati fattuali di rilevanza per l'indagine di cui si è detto, e ciò con riguardo all'individuazione, in fatto, sia delle manifestazioni esteriori verso l'Ente espropriante nei termini precisati, sia delle condotte e degli atti di riconoscimento implicito della proprietà altrui ed incompatibili con l'*animus rem sibi habendi*, quali, ad esempio, la proposizione del giudizio di opposizione alla stima e richieste correlate.

4. In conclusione, il ricorso merita accoglimento, la sentenza impugnata va cassata e la causa va rimessa, anche per la decisione sulle spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, anche per la decisione sulle spese del giudizio di cassazione.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Prima Civile, il 17 dicembre 2020.

Depositato in Cancelleria il 18 marzo 2021