

POSSESSO PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Cass. Civ. Sez. 2 - Sentenza n. 24730 del 17 agosto 2023

POSSESSO - EFFETTI - USUCAPIONE - INTERRUZIONE E SOSPENSIONE - IN GENERE Domanda giudiziale di divisione - Idoneità ad interrompere il termine per l'usucapione nei confronti del comunista che abbia il possesso esclusivo di uno dei beni comuni - Fondamento.

La domanda giudiziale di divisione è idonea ad interrompere il termine per l'usucapione nei confronti del comunista che abbia il possesso esclusivo di uno dei beni comuni, poiché l'azione ha quale finalità ultima la trasformazione di un diritto ad una quota ideale su uno o più beni comuni in un diritto di proprietà esclusiva su singoli beni ed è, quindi, potenzialmente estesa a ottenere la proprietà esclusiva (e quindi il conseguente rilascio) di uno dei beni oggetto di comunione, compresi quelli che eventualmente si trovino nel possesso esclusivo di uno o più comunisti.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1165, Cod. Civ. art. 1158, Cod. Civ. art. 2943, Cod. Civ. art. 1111 Massime precedenti Vedi: N. 18544 del 2022 Rv. 664991 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 19951 del 12 luglio 2023

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - INA-CASA Patrimonio indisponibile - sottrazione alla destinazione pubblica di abitazione per non abbienti - Nei modi stabiliti dalla legge - Necessità - Conseguenze - Usucapione di diritti reali sui singoli appartamenti - Ammissibilità - Esclusione - Fattispecie.

In materia di beni immobili, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 830 e 828, comma 2, c.c., **i beni del patrimonio indisponibile di un ente pubblico non territoriale possono essere sottratti alla pubblica destinazione** soltanto nei modi stabiliti dalla legge, e quindi **certamente non per effetto di usucapione da parte di terzi**, non essendo usucapibili diritti reali incompatibili con la destinazione del bene dell'ente al soddisfacimento del bisogno primario di una casa di abitazione per cittadini non abbienti. (Nella specie, la S.C. in considerazione della riconosciuta natura pertinenziale di un sottotetto in relazione agli appartamenti ubicati in uno stabile dell'I.A.C.P., ne ha affermato la non usucapibilità).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 830 CORTE COST., Cod. Civ. art. 828 com. 2 CORTE COST. Massime precedenti Conformi: N. 12608 del 2002 Rv. 557167 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 18050 del 23 giugno 2023

PROPRIETA' - AZIONI A DIFESA DELLA PROPRIETA' - RIVENDICAZIONE (NOZIONE, DIFFERENZE DALL'AZIONE DI REGOLAMENTO DEI CONFINI E DISTINZIONI) - PROVA Occupazione abusiva di immobile - Domanda di rilascio non collegata al venir meno di un negozio - Qualificazione - Azione personale di restituzione -

Esclusione - Azione di rivendicazione - Configurabilità - Risarcimento in forma specifica della pregressa situazione possessoria - Inammissibilità.

La domanda con cui l'attore chieda di accertare la **natura abusiva dell'occupazione di un immobile** di sua proprietà da parte del convenuto, con conseguente **condanna dello stesso al rilascio del bene ed al risarcimento dei danni**, senza ricollegare la propria pretesa al venir meno di un negozio giuridico originariamente idoneo a giustificare la consegna della cosa e la relazione di fatto tra questa ed il medesimo convenuto, dà luogo a **un'azione di rivendicazione, non** potendo qualificarsi alla stregua di azione personale **di restituzione**, neppure in quanto tendente al risarcimento in forma specifica della situazione possessoria esistente in capo all'attore prima del verificarsi dell'abusiva occupazione, **non potendo il rimedio ripristinatorio ex art. 2058 c.c. surrogare** - al di fuori dei limiti in cui il possesso è tutelato dall'ordinamento - **un'azione di spoglio ormai impraticabile**.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 948, Cod. Civ. art. 1168 CORTE COST., Cod. Civ. art. 2043 CORTE COST., Cod. Civ. art. 2058, Cod. Proc. Civ. art. 99, Cod. Proc. Civ. art. 112 Massime precedenti Conformi: N. 705 del 2013 Rv. 624971 - 01

Cass. Civ. Sez. 2 - Ordinanza n. 17427 del 19 giugno 2023

PATRIMONIO DELLO STATO E DEGLI ENTI PUBBLICI - INDISPONIBILE - PER DESTINAZIONE Terreno di proprietà del Comune – Mera previsione di destinazione a verde pubblico – Appartenenza al patrimonio indisponibile del Comune – Sufficienza – Esclusione – Conseguenza in caso di non concreta destinazione a verde pubblico – Usucapibilità.

L'appartenenza di un terreno comunale al patrimonio indisponibile dell'ente, in quanto **destinato a verde pubblico**, presuppone una **concreta ed effettiva utilizzazione del bene allo scopo destinato**, non essendo sufficiente la mera previsione urbanistica, che di per sé esprime solo un'intenzione che, ancorché contenuta in un atto amministrativo, non muta l'oggettiva caratteristica del bene, che può quindi essere oggetto di usucapione.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 823, Cod. Civ. art. 826 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1158 Massime precedenti Vedi: N. 26990 del 2020 Rv. 659835 - 01

Cass. Civ. Sez. 2 - Ordinanza n. 16724 del 13 giugno 2023

ENFITEUSI - ENFITEUTA - AFFRANCAZIONE DEL FONDO - GIUDIZIALE - PROCEDIMENTO - DOMANDA - IN GENERE Enfiteusi - Diritto potestativo di affrancazione del fondo enfiteutico in capo all'enfiteuta - Prevalenza rispetto al diritto alla devoluzione del fondo - Sussistenza - Fattispecie.

In tema di enfiteusi, il **diritto potestativo dell'enfiteuta all'affrancazione prevale sul diritto potestativo del concedente alla risoluzione del contratto per**

inadempimento. (In applicazione del principio, la S.C. ha ritenuto irrilevante la particolare gravità dell'inadempimento dell'enfiteuta che aveva abusivamente edificato sui **terreni ricevuti in concessione dal P.A.**, per una finalità speculativa).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1453, Cod. Civ. art. 960, Cod. Civ. art. 971 CORTE COST., Cod. Civ. art. 972
Massime precedenti Vedi: N. 8468 del 1991 Rv. 473352 - 01

Cass. Civ. Sez. 2 - Ordinanza n. 16695 del 13 giugno 2023

POSSESSO - COMPOSSESSO Usucapione della comproprietà "pro indiviso" - Ammissibilità - Fondamento.

E' ammissibile l'usucapione della comproprietà "pro indiviso" atteso che, sebbene il vigente diritto positivo non disciplini espressamente il compossesso "pro indiviso", nulla impedisce la possibilità di un esercizio di fatto dell'attività corrispondente alla comunione del diritto di proprietà e, quindi, neppure la possibilità di pervenire, in presenza degli altri requisiti previsti dalla legge, all'acquisto della comproprietà a titolo di usucapione.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1158, Cod. Civ. art. 1140, Cod. Civ. art. 832 Massime precedenti Vedi: N. 16914 del 2011 Rv. 618934 - 01

Cass. Civ. Sez. 2 - Sentenza n. 15805 del 06 giugno 2023

POSSESSO - EFFETTI - DIRITTI E OBBLIGHI DEL POSSESSORE - RESTITUZIONE DELLA COSA - INDENNITA' PER MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI - IN GENERE Fondo gravato da vincolo di uso civico "in re propria" - Domanda di accertamento della natura del fondo - Opere eseguite dopo la notifica della domanda giudiziale - Indennizzo per l'incremento di valore - Esclusione - Fattispecie.

Il principio secondo il quale la **domanda giudiziale fa cessare gli effetti del possesso di buona fede** che non siano divenuti irrevocabili ed impedisce quelli ulteriori non attiene soltanto all'acquisto dei frutti, ma si riferisce a **tutti i possibili effetti del possesso di buona fede**, tra i quali è quello che attribuisce al possessore il diritto di essere indennizzato dal proprietario dell'incremento di valore arrecato alla cosa, che resta, dunque, irrilevante, ove dipenda da opere eseguite dopo la notificazione della domanda. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza che aveva escluso il diritto di conseguire **l'indennità per le migliorie** eseguite dal possessore di un fondo gravato da uso civico "in re propria" successivamente all'accertamento della sussistenza dell'uso civico).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1150, Legge 16/06/1927 num. 1766 CORTE COST. Massime precedenti Conformi: N. 1904 del 2012 Rv. 621691 - 01

Cass. Civ. Sez. 5 - Ordinanza n. 15066 del 29 maggio 2023

DEMANIO - FACOLTA' DI GODIMENTO DEI BENI DEMANIALI (CONCESSIONI) - IN GENERE Manufatti insistenti su aree demaniali - Partecipazione alla natura pubblica dell'area di sedime - Distinzione - Natura pertinenziale riconosciuta solo ad alcuni - Riconoscimento implicito, a favore degli altri, di diritto di superficie - Conseguente natura privatistica per tutta la durata della concessione.

In tema di diritto di superficie, **non tutti i manufatti insistenti su aree demaniali partecipano della natura pubblica**, e dell'inerente qualificazione demaniale, della titolarità del sedime, poiché solo ad alcuni appartiene la natura pertinenziale; ne consegue che, per gli altri, in forza di un implicito diritto di superficie, si deve riconoscere, per esclusione, la qualificazione di cose immobili di proprietà privata fino a tutta la durata della concessione.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 952, Cod. Civ. art. 953, Cod. Civ. art. 817, Cod. Civ. art. 818, Cod. Civ. art. 822, Cod. Civ. art. 823 Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 19366 del 2019 Rv. 654683 - 02, N. 9662 del 2014 Rv. 630543 - 01

Cass. Civ. Sez. 5 - Ordinanza n. 15066 del 29 maggio 2023

SUPERFICIE - IN GENERE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) Art. 952 c.c. - Titolare del diritto di superficie - Proprietario del fabbricato - Scissione orizzontale dell'assetto dominicale.

L'art. 952 c.c. stabilisce che il titolare del diritto di superficie sul terreno è, per espressa definizione normativa, proprietario del fabbricato che abbia realizzato in attuazione della facoltà conferitagli o che sia stato in precedente edificato; in entrambe le situazioni si determina "una **scissione orizzontale dell'assetto dominicale**", nella quale il concedente mantiene la proprietà del suolo e il superficiario acquista la proprietà dell'opera sovrastante.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 952, Cod. Civ. art. 953, Cod. Civ. art. 934 Massime precedenti Vedi: N. 8057 del 2008 Rv. 602568 - 01, N. 3461 del 2021 Rv. 660656 - 01, N. 746 del 2021 Rv. 660238 - 01 Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 8434 del 2020 Rv. 657604 - 02

Cass. Civ. Sez. 5 - Ordinanza n. 15066 del 29 maggio 2023

SUPERFICIE - COSTITUZIONE - CONCESSIONE AD AEDIFICANDUM Art. 953 c.c. - Applicazione - Effetto - Riespansione del diritto di proprietà.

In tema di **diritto di superficie**, la regola posta dall'**art. 953 c.c.**, applicabile sia nell'ipotesi di trasferimento del diritto di superficie che di proprietà separata dell'immobile già esistente, **produce l'effetto di far riprendere vigore al principio dell'accessione**, una volta venuto a scadenza il diritto reale su cosa altrui, **con la riespansione del pieno dominio**, grazie alla caratteristica elasticità della proprietà.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 952, Cod. Civ. art. 953 Massime precedenti Vedi: N. 3461 del 2021 Rv. 660656 - 01 Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 8434 del 2020 Rv. 657604 - 02

Cass. Civ. Sez. 2 - Ordinanza n. 14105 del 23 maggio 2023

ANTICHITA' E BELLE ARTI - COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO - COSE DI PROPRIETA' DEGLI ENTI PUBBLICI - IN GENERE Immobile di proprietà di un comune - Di interesse storico, artistico ed archeologico - Applicazione del regime del demanio pubblico - Apposizione del vincolo - Irrilevanza - Fondamento - Conseguenze in tema di usucapibilità.

L'immobile di proprietà di un Comune che, sebbene non iscritto nell'elenco di cui all'art. 4, comma 1, della l.n. 1089 del 1939, sia **ricosciuto di interesse storico, archeologico o artistico, è soggetto**, ai sensi del combinato disposto degli artt. 822 e 824 c.c., **al regime del demanio pubblico**, con la conseguenza che non può essere sottratto alla propria destinazione, né può essere oggetto di usucapione, indipendentemente dal momento in cui sia apposto il vincolo, atteso che quest'ultimo ha una mera efficacia dichiarativa, volta ad attestare in capo all'immobile una prerogativa già esistente.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 822, Cod. Civ. art. 824, Legge 01/06/1939 num. 1089 art. 4 com. 1 Massime precedenti Vedi: N. 25690 del 2018 Rv. 650776 - 01

Cass. Civ. Sez. 2 - Ordinanza n. 12688 del 10 maggio 2023

ANTICHITA' E BELLE ARTI - COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO - COSE DI PROPRIETA' DEGLI ENTI PUBBLICI - IN GENERE Edificio di interesse storico o artistico - Accertamento della sua natura demaniale - Regime vincolato - Conseguenze - Inusucapibilità - Possibilità di accertare l'autonomia funzionale e la separazione fisica di alcune parti prive di detta natura - Sussistenza.

POSSESSO - EFFETTI - USUCAPIONE - DI BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI - VENTENNALE In genere.

Ove sia riscontrata, da parte del giudice di merito, **la natura demaniale di un edificio di interesse storico o artistico, l'intero manufatto, in ragione del predetto interesse, è soggetto al regime vincolato, con conseguente esclusione della sua usucapibilità.** Resta salva la possibilità del giudice di merito di accertare, all'esito di valutazione in punto di fatto non utilmente censurabile in sede di legittimità - ove sorretta da motivazione idonea ad integrare il cd. minimo costituzionale e non viziata da apparenza o irriducibile contrasto logico - che alcune porzioni dello stabile, in funzione della loro autonomia funzionale e della loro separazione fisica dal corpo dell'edificio vincolato, non partecipano della specifica natura attribuita a detto bene.

Riferimenti normativi: Decreto Legisl. 22/01/2004 num. 42 art. 12, Decreto Legisl. 22/01/2004 num. 42 art. 54, Cod. Civ. art. 823 Massime precedenti Vedi: N. 2995 del 2006 Rv. 586959 - 01, N. 25690 del 2018 Rv. 650776 - 01

Cass. Civ. Sez. 2 - Ordinanza n. 10264 del 18 aprile 2023

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' INDIVISA (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - USO DELLA COSA COMUNE - ESTENSIONE E LIMITI - IN GENERE Comunione - Impossibilità di pari uso - Mancata deliberazione di uso indiretto - Godimento esclusivo di uno dei comproprietari - Conseguenze - Indennizzo in favore degli altri - Decorrenza - Individuazione - Fattispecie - tema di godimento esclusivo, da parte del coniuge legalmente separato, della casa coniugale acquistata in regime di comunione legale.

In materia di **comunione del diritto di proprietà**, se per la natura del bene o per qualunque altra circostanza non ne sia possibile, ai sensi dell'art. 1102 c.c., un **godimento diretto** con pari uso da parte dei comproprietari, essi possono deliberarne **l'uso indiretto** e, in mancanza di tale deliberazione, il comproprietario, che da solo ha goduto del bene, deve corrispondere agli altri partecipanti alla comunione i frutti civili con decorrenza dalla data in cui gli perviene la richiesta di uso turnario o comunque di partecipazione al godimento da parte degli altri comunisti. (In applicazione del principio, la S.C. ha affermato che, in caso di separazione dei coniugi, l'indennità di occupazione della casa coniugale acquistata in regime di comunione legale non va corrisposta dalla data della separazione, ma da quella in cui il coniuge non occupante manifesti all'altro la richiesta di uso turnario o comunque la volontà di godimento dell'immobile.)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1102, Cod. Civ. art. 1105 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1108, Cod. Civ. art. 150, Cod. Civ. art. 177 Massime precedenti Vedi: N. 35210 del 2021 Rv. 663262 - 01, N. 1738 del 2022 Rv. 663639 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 10017 del 14 aprile 2023

PROPRIETA' - IN GENERE (NOZIONI, CARATTERI, DISTINZIONI) Nuda proprietà - Diritto distinto dalla proprietà - Esclusione - Disciplina desunta dalle norme in tema di proprietà e di quelle in tema di usufrutto - Nozione di origine dottrinale - Fattispecie.

USUFRUTTO - USUFRUTTO (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - COSTITUZIONE DEL DIRITTO In genere.

Il codice civile non conosce la **c.d. "nuda proprietà"** come diritto distinto dalla proprietà: i suoi tratti contenutistici sono desunti, infatti, dal **combinato disposto delle norme in tema di proprietà e di quelle in tema di usufrutto**, ossia in via di mera sottrazione, dal contenuto del primo, dei poteri e delle facoltà che formano il contenuto del secondo; **il concetto è dunque di origine dottrinale e serve solo a descrivere la situazione della proprietà gravata da usufrutto**. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva disposto la decadenza dall'assegnazione

di alloggio di edilizia residenziale pubblica della ricorrente, che aveva acquistato la proprietà di altro immobile, costituendo successivamente a detto acquisto in favore della madre e a titolo gratuito, l'usufrutto sull'immobile stesso).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 832, Cod. Civ. art. 978, Cod. Civ. art. 981 Massime precedenti Vedi: N. 1254 del 2019 Rv. 652467 - 01, N. 22887 del 2016 Rv. 642968 - 01

Cass. Civ. Sez. 2 - Ordinanza n. 9348 del 05 aprile 2023

POSSESSO - AZIONI A DIFESA DEL POSSESSO - REINTEGRAZIONE DA SPOGLIO - LEGITTIMAZIONE - ATTIVA - DETENTORE Detentore non qualificato - Legittimazione a proporre azione di spoglio - Sussistenza - Limiti.

In tema di tutela possessoria, **il detentore non qualificato è legittimato a proporre l'azione di spoglio nei limiti in cui agisca nell'interesse del possessore**, il che esclude che la medesima azione possa essere esperita nei confronti di quest'ultimo.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1168 CORTE COST. Massime precedenti Vedi: N. 4448 del 2012 Rv. 621438 - 01

Cass. Civ. Sez. 2 - Ordinanza n. 7601 del 16 marzo 2023

PROPRIETA' - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETA' - RAPPORTI DI VICINATO - NORME DI EDILIZIA - VIOLAZIONE - IN GENERE Sconfinamento sul fondo contiguo - Demolizione ed ordine di riduzione in pristino - Operatività - Limiti - Trasformazione irreversibile - Fattispecie.

La trasformazione irreversibile della cosa ne preclude la tutela reale e, quindi, la possibilità di chiedere ed ottenere la demolizione e la **riduzione in pristino**, atteso che essa non può che avere oggetto ed esplicarsi in relazione alla "res" oggetto del diritto di proprietà, ormai modificata in modo tale da non consentire il ripristino della sua condizione originaria. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha negato la tutela in esame in quanto la restituzione della zona rivendicata non era possibile per la sopravvenuta edificazione di travi portanti di un edificio).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 2058, Cod. Civ. art. 938 Massime precedenti Vedi: N. 1607 del 2017 Rv. 642472 - 01

Cass. Civ. Sez. 2 - Ordinanza n. 7542 del 15 marzo 2023

SERVITU' - PREDIALI - COSTITUZIONE DEL DIRITTO - DELLE SERVITU' VOLONTARIE - COSTITUZIONE NON NEGOZIALE - PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA Volontà preclusiva del proprietario dei due fondi - Inserimento in un atto anteriore al frazionamento - Ammissibilità - Disposizione espressa nel preliminare di vendita - Rilevanza - Fattispecie.

Il proprietario di due fondi può manifestare la propria volontà contraria alla costituzione di una servitù tra gli stessi anche prima della loro separazione e, quindi, **anche nel contratto preliminare di vendita** di uno di essi senza che, ai fini dell'effetto preclusivo, sia necessario riprodurre tale volontà nel successivo contratto definitivo, atteso l'inscindibile legame esistente tra i due negozi. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva negato sussistere una servitù per destinazione del padre di famiglia tra due appartamenti, essendosi l'acquirente di uno di essi impegnato, in sede di contratto preliminare di vendita, nei confronti della società venditrice originaria unica proprietaria, a rimuovere la tettoia e le altre opere abusive, in ciò ravvisandosi l'opposizione esplicita di quest'ultima a mantenerle.)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1062 Massime precedenti Vedi: N. 4872 del 2018 Rv. 647260 - 01, N. 3300 del 1996 Rv. 496889 - 01

Cass. Civ. Sez. 2 - Ordinanza n. 7374 del 14 marzo 2023

POSSESSO - AZIONI A DIFESA DEL POSSESSO - AZIONI POSSESSORIE (NOZIONE, DIFFERENZA CON LE AZIONI DI NUNCIAZIONE, DISTINZIONI) - PROVA DEL POSSESSO Produzione del titolo dello "ius possidendi" - Sufficienza - Esclusione - Limiti - Sentenza dichiarativa dell'acquisto a titolo originario al momento del contestato spoglio - Rilevanza - Fondamento.

In tema di azione di **reintegrazione nel possesso**, il principio secondo il quale la **produzione del titolo** da cui il deducente trae lo "ius possidendi" **non può sostituire la prova del possesso ma solo integrarla**, al fine di meglio determinare e chiarire i connotati del suo esercizio, **non si applica all'ipotesi in cui il titolo prodotto sia rappresentato da una pronuncia dichiarativa dell'acquisto** (a titolo originario) della proprietà per usucapione ordinaria ventennale ex art. 1158 c.c., che attesti la persistenza del potere di fatto al momento in cui è avvenuto il contestato spoglio, atteso che l'acquisto per usucapione postula l'esercizio pacifico, continuato ed ininterrotto della signoria di fatto sulla "res" in tale frangente storico.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1158, Cod. Civ. art. 2697 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1168 CORTE COST. Massime precedenti Vedi: N. 2032 del 2019 Rv. 652249 - 01