



Civile Sent. Sez. 1 Num. 26327 Anno 2016

Presidente: SALVAGO SALVATORE

Relatore: CAMPANILE PIETRO

Data pubblicazione: 20/12/2016

## SENTENZA

sul ricorso proposto da:

**ROMA CAPITALE – GIA' COMUNE DI ROMA**

elettivamente domiciliato in Roma, via del Tempio di Giove, n. 21, negli Uffici dell'Avvocatura capitolina; rappresentato e difeso dall'avv. Guglielmo Frigenti, giusta procura speciale a margine del ricorso.

***ricorrente***

**contro**

**COLLEGIO MARONITA B.M.V.**

elettivamente domiciliato in Roma, viale Mazzini, n. 88, nello

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1122  
2016

studio dell'avv. Rufo Ermini, che lo rappresenta e difende, giusta procura speciale in calce al controricorso.

### ***controricorrente***

avverso la sentenza della Corte di appello di Roma, n. 4303, depositata in data 25 ottobre 2010;

sentita la relazione svolta all'udienza pubblica del 7 giugno 2016 dal consigliere dott. Pietro Campanile;

Sentito per Roma Capitale l'avv. G. Frigenti;

Sentito per il Collegio Maronita l'avv. R. Ermini;

Udite le richieste del Procuratore Generale, in persona del sostituto dott. Federico Sorrentino, il quale ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

### **Svolgimento del processo**

1 – Con atto di citazione notificato in data 5 aprile 2000 il Collegio Maronita B.M.V., premesso che in data 15 ottobre 1960 era stata espropriata, ai fini dell'ampliamento della via Eudossiana, una porzione di un più vasto complesso immobiliare di sua proprietà, senza che successivamente il Comune di Roma avesse attuato detto progetto; che aveva continuato, per oltre un ventennio, ad esercitare il possesso sull'intero edificio, curandone la manutenzione, riscuotendo i canoni di locazione e pagando le imposte, chiedeva che fosse accertata l'intervenuta usucapione in suo favore delle porzioni già espropriate dell'edificio.

1.1 – Si costituiva il Comune, contestando la fondatezza della domanda, in quanto non solo il Collegio risultava mero detentore



dei beni già espropriati, non essendo intervenuti validi atti di interversione del possesso, ma aveva altresì riconosciuto il diritto di proprietà dell'ente territoriale, sia mediante l'esperimento di azioni relative alla determinazione dell'indennità di esproprio, sia attraverso la proposizione di istanze di retrocessione aventi ad oggetto il medesimo bene.

In via riconvenzionale si chiedeva la condanna del Collegio alla restituzione dei beni e al risarcimento dei danni.

1.2 – Con sentenza depositata in data 26 febbraio 2004 il Tribunale di Roma, in accoglimento della domanda principale, accertava l'intervenuta usucapione in favore del Collegio Maronita dei beni già espropriati, rigettava le richieste proposte in via riconvenzionale, compensando le spese di lite.

1.3 – Pronunciando sul gravame proposto dall'ente territoriale, La Corte di appello di Roma, con la sentenza indicata in epigrafe, ha confermato la suddetta decisione, affermando, per quanto in questa sede rileva, che nella specie, pur avendo il Comune di Roma acquistato il possesso dei beni in forza del decreto di esproprio, il Collegio lo aveva successivamente riacquistato, per effetto di interversione, mantenendolo per un periodo utile ai fini della maturazione dell'usucapione.

1.4 - Sotto tale profilo è stato affermato che, al di là dal pagamento delle imposte e dai contratti di locazione, con percezione dei relativi canoni, l'interversione del possesso era dimostrata dalla manutenzione del fabbricato e dalla gestione delle utenze ad

opera dell'ente appellato, che, considerato il lungo periodo durante il quale si erano verificate, non potevano essere ignorate dagli organi del Comune. E' stato poi affermato che le attività poste in essere dal Collegio, risultavano, prive, contrariamente a quanto dedotto dal Comune appellante, di efficacia interruttiva, in quanto correlate alla situazione giuridica verificatasi dopo l'esproprio, ma non alla situazione possessoria, e quindi, irrilevanti rispetto alla maturazione dell'usucapione.

1.5 - Per la cassazione di tale decisione il Comune di Roma, ora Roma Capitale, propone ricorso, affidato a due motivi, cui il Collegio Maronita resiste con controricorso.

#### **Motivi della decisione**

2 - Con il primo motivo, deducendosi violazione e falsa applicazione delle norme in materia di usucapione e di possesso, con particolare riferimento agli artt. 1158 e 1141 cod. civ., si sostiene che, determinando il decreto di espropriazione l'acquisto della proprietà in capo all'espropriante, con esclusione di qualsiasi situazione, di diritto o di fatto, con essa incompatibile, erroneamente sarebbe stata ritenuta sussistente l'interversione del possesso da parte del Collegio, sia con riferimento alle attività attribuite al Collegio Maronita, per altro collocate in contesti cronologici insufficienti ai fini dell'acquisto per usucapione, sia, soprattutto, con riguardo alla conoscenza delle stesse da parte dell'ente territoriale.



2.1 – Con il secondo mezzo Roma Capitale si duole della violazione degli artt. 1158, 1165, 1167, 2937 e 2944 cod. civ., per aver la Corte di appello erroneamente disatteso le eccezioni relative alla valenza interruttiva, ai fini del possesso *ad usucapionem*, tanto dei giudizi relativi alla determinazione dell'indennità di espropriazione, quanto delle domande di retrocessione del bene proposte dal Collegio il 29 ottobre 1969 ed il 24 giugno 1994.

3 – Il ricorso è fondato in relazione a tutti i profili dedotti.

4 – Quanto alla prima censura, vale bene ribadire che l'interversione del possesso deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore dalla quale sia consentito desumere che il detentore abbia cessato di esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui e abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio, con correlata sostituzione all'*animus detinendi* dell'*animus rem sibi habendi*. Tale manifestazione deve essere specificamente rivolta contro il possessore, in maniera tale da porlo in grado di rendersi conto dell'avvenuto mutamento : non rilevano, a tal fine, le attività che denotano inottemperanza alle pattuizioni in forza delle quali la detenzione era stata costituita, trattandosi di mere inadempienze di natura contrattuale, né i meri atti di esercizio del possesso, che costituiscono ipotesi di abuso della situazione di vantaggio determinata dalla materiale disponibilità del bene (Cass., Sez. un., 29 gennaio 2009, n. 2392; Cass., 15 marzo 2010, n. 6237).

M

4.1 - Le attività poste in essere dal Collegio Maronita dopo aver assunto, in conseguenza del perfezionamento del procedimento di espropriazione, la qualità di detentore del complesso immobiliare ablato, non possono costituire atti di interversione del possesso.

La stessa corte di appello, in realtà, non valuta a tal fine né la stipula di nuovi canoni di locazione, né la percezione dei relativi canoni, ritenendo, tuttavia, di valorizzare le opere di manutenzione eseguite dal Collegio e la gestione delle utenze per un tempo prolungato. Prescindendo dalla genericità del riferimento a tali circostanze, soprattutto sotto il profilo della loro collocazione sotto il profilo diacronico, mette conto di osservare che trattasi di attività che non sono rivolte nei confronti dell'ente pubblico, ragion per cui, salva la dimostrazione, non rilevante in questa sede, di una grave situazione di incuria, non possono considerarsi - salva l'apodittica affermazione di una conoscenza di tale situazione da parte degli organi del Comune - validi atti di interversione del possesso.

5 - Di ancor maggiore decisività appaiono dotate le circostanze dedotte con la seconda censura, in quanto non può non ritenersi che tanto la proposizione di un giudizio di opposizione alla stima, quanto, soprattutto, la domanda di retrocessione dei beni già espropriati, costituiscono atti comportanti il riconoscimento del diritto del proprietario del bene, e, quindi, sono incompatibili con un possesso *ad usucapionem*.



5.1 - Ai sensi degli artt.1165 e 2944 cod. civ., l'usucapione della proprietà è interrotta dal riconoscimento del diritto altrui, ossia dal fatto che il possessore *ad usucapionem* riconosce il diritto di proprietà del soggetto cui il bene formalmente appartiene. Come già affermato da questa Corte (Cass., 26 gennaio 1993, n. 954), implicano certamente un riconoscimento dell'altrui proprietà tanto le domande di opposizione alla stima dell'indennità di esproprio proposte dall'espropriato, quanto quella di retrocessione del bene.

5.2 - L'opposizione alla stima espropriativa, infatti, presuppone appunto la presa d'atto dell'esproprio, ossia del formale trasferimento coattivo della proprietà del bene a favore dell'espropriante. La domanda di retrocessione, poi, implica - per definizione - il riconoscimento, da parte dell'ex proprietario, del passaggio della proprietà del bene all'espropriante per effetto dell'emissione del decreto di esproprio. Essa, invero, consiste in una richiesta non già di accertamento che la proprietà è rimasta all'originario titolare, bensì (sul presupposto che siano venute meno le ragioni dell'atto ablatorio) di ritrasferimento della proprietà del bene all'espropriato. In tale senso, per altro, è orientata anche la giurisprudenza amministrativa (cfr. TAR Lazio, 14 febbraio 2005, n. 1272).

6 - Tanto premesso, deve rilevarsi che l'ente ricorrente ha dedotto che, a fronte di un decreto di espropriazione emesso in data 15 ottobre 1960, venne intrapreso nello stesso anno un giudizio



amministrativo inerente alla determinazione dell'indennità conclusosi nell'anno 1975 e che negli anni 1969 e 1994 il Collegio Maronita avanzò due distinte istanze di retrocessione dell'immobile già espropriato. La Corte di appello di Roma, affermando che tali attività sarebbero "ininfluenti sulla situazione possessoria", ha violato i principi sopra esposti.

7 - La sentenza impugnata, pertanto, va cassata, con rinvio alla Corte di appello di Roma, che, in diversa composizione, applicherà i principi richiamati, provvedendo, altresì, al regolamento delle spese processuali relative al presente giudizio di legittimità.

**P. Q. M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, alla Corte di appello di Roma, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Prima Sezio-