

Comodato: sul mutamento della detenzione in possesso ai fini dell'usucapione  
Cassazione, sez. II civile, sentenza 15.03.2005 n. 5551

La presunzione del possesso in colui che esercita un potere di fatto non opera, a norma dell'art. 1141c.c., quando la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario di apprensione, ma derivi da un iniziale atto o fatto del proprietario-possessore. Inoltre, quando la disponibilità della cosa persiste in assenza di contraria volontà del proprietario, la posizione del detentore è qualificabile come detenzione semplice o precaria, determinandosi una situazione di tolleranza da parte del proprietario-possessore che non dà luogo alla trasformazione della detenzione in possesso. Analogamente può dirsi riguardo all'attività di colui il quale, dopo il venir meno del rapporto che giustificava l'anteriore disponibilità, continua a disporre della cosa.

Occorre, quindi, per la trasformazione della detenzione in possesso, un mutamento del titolo che non può aver luogo mediante un mero atto di volizione interna, ma deve risultare dal compimento di idonee attività materiali di specifica opposizione al proprietario-possessore, quale, ad esempio, l'arbitrario rifiuto alla restituzione del bene. Non sono pertanto sufficienti atti corrispondenti all'esercizio del possesso, che di per sé denunciano unicamente un abuso della situazione di vantaggio determinata dalla materiale disponibilità del bene.

Ancora, costituisce onere di chi vuol far valere gli effetti della *possessio ad usucapiendum* dimostrare l'interversione della detenzione in possesso, essendo all'uopo necessario che il detentore compia degli atti che manifestino inequivocamente al possessore il mutamento del suo *animus*, non essendo pertanto sufficiente la mera prova dell'uso che egli faccia della cosa.

(Altalex, 23 maggio 2005. Nota a cura del [dott. Filippo Di Camillo](#))

Cassazione

Sezione Seconda Civile

Sentenza n. 5551 del 15/03/2005

(*Presidente: M. Spadone - Relatore: M. Oddo*)

C.B. e M.P. con atto notificato l'11 giugno 1997 convennero l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Trento ( I.D.S.C.) e la (omissis) S.r.l. davanti al Tribunale di Trento e domandarono la declaratoria del loro acquisto per usucapione in danno dell' I.D.S.C. di un immobile, identificato tavolarmente dalla p.ed. n.255/2 in P.T. 74 C.C. Calavano, e, in caso di opponibilità della sua vendita e della relativa voltura alla società (omissis), la condanna di entrambi i convenuti al risarcimento del danno nella misura di L. 400.000.000, od altra accertanda.

Resisterono l'I.D.S.C. e la società (omissis) e quest'ultima chiese, in via riconvenzionale, la condanna degli attori al rilascio dell'immobile ed al risarcimento dei danni per l'illegittima occupazione ovvero, nell'ipotesi di accoglimento della loro domanda, la condanna dell'Istituto al risarcimento dei danni conseguenti all'evizione.

Con sentenza 4 agosto 2000 il Tribunale condannò gli attori al rilascio dell'immobile in favore della società e rigettò le altre domande delle parti.

La decisione, appellata dal B. e dalla P., e, in via incidentale, dalla società (omissis), venne confermata il 12 gennaio 2002 dalla Corte d'appello di Trento, che condannò gli attori al pagamento delle spese del grado.

Premesso che il B. aveva iniziato a detenere il bene nell'anno 1972 in virtù del rapporto di lavoro che lo legava ad un caseificio, la cui attività era stata svolta al primo piano dell'immobile, osservò il giudice di secondo grado che l'attore, dopo la cessazione nell'anno 1976 di tale attività, non aveva compiuto un atto materiale di impossessamento idoneo a mutare in possesso la sua originaria detenzione per ragioni di servizio, non potendo questo desumersi in maniera inequivoca e rigorosa dalla mancata restituzione delle chiavi, dal ricovero nell'immobile di animali per un tempo limitato e solo in alcuni dei locali, e dalla presenza di un cane.

Aggiunse, quanto all'appello incidentale, che il danno subito dalla società dall'indisponibilità dell'immobile non poteva essere liquidato neppure in via equitativa, mancando la prova degli elementi di fatto necessari per la sua valutazione. Il B. e la P. sono ricorsi con quattro motivi per la cassazione della sentenza, l'I.D.S.C. e la società (omissis) hanno resistito con controricorsi notificati, rispettivamente, il 2 e il 3 maggio 2002, e la società ha proposto, altresì, ricorso incidentale e depositato successiva memoria.

#### Motivi della decisione

A norma dell'art. 335 c.p.c., va disposta la riunione dei ricorsi proposti in via principale e in via incidentale.

Con il primo motivo di ricorso, i ricorrenti, denunciando la nullità della sentenza impugnata per la falsa applicazione degli artt. 1140, 1141 e 1158 c.c., censurano l'affermazione della Corte d'appello, secondo la quale la detenzione di un bene, anche se ricevuta a titolo precario per ragioni di servizio o di ospitalità, non può essere mutata in possesso, neppure dopo il venir meno del titolo, senza un atto di impossessamento, atteso che l'istituto dell'interversione atterrebbe alle sole detenzioni qualificate da un diritto obbligatorio e, in ogni caso, al termine della detenzione di un bene sarebbe sufficiente ad integrare il suo possesso un'attività del cessato detentore corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà.

Il motivo è infondato.

La presunzione del possesso in colui che esercita un potere di fatto non opera, a norma dell'art. 1141c.c., quando la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario di apprensione, ma derivi da un iniziale atto o fatto del proprietario-possessore, e, non essendo svolta contro la volontà del proprietario, è qualificabile come detenzione semplice o precaria anche l'attività di colui il quale continua a disporre della cosa dopo il venir meno del rapporto che giustificava l'antecedente disponibilità (cfr.: Cass. civ., sez. II, sent. 18 dicembre 1993, n.12569; Cass. civ., sez. II, sent. 22 gennaio 1994, n.622).

Indipendentemente dalla circostanza che la disponibilità di una cosa sia qualificata da un interesse del detentore ovvero sia, per cause originarie o sopravvenute a mero titolo precario, assumendo la stessa un significato unicamente ai fini della legittimazione alla tutela possessoria, occorre, quindi, per la trasformazione della detenzione in possesso, un mutamento del titolo che non può aver luogo mediante

un mero atto di volizione interna, ma deve risultare dal compimento di idonee attività materiali di specifica opposizione al proprietario-possessore (cfr. Cass. civ., sez. II, sent. 4 dicembre 1995, n. 12493), quale, ad esempio, l'arbitrario rifiuto alla restituzione del bene (cfr. Cass. civ. sent. 19 maggio 1982, n. 3086), e non soltanto da atti corrispondenti all'esercizio del possesso, che di per sé denunciano unicamente un abuso della situazione di vantaggio determinata dalla materiale disponibilità del bene (cfr. Cass. civ., sez. II, sent. 20 maggio 2002, n. 7337).

Va condivisa quindi, la sentenza impugnata laddove ha ritenuto necessario per il mutamento in possesso della detenzione non qualificata un atto di interversione, anche se impropriamente qualificato come atto necessario di impossessamento, il quale rendesse evidente che il detentore non continuava a fruire ulteriormente dell'immobile senza il consenso, sia pure implicito, dei convenuti.

Con il secondo motivo, i ricorrenti lamentano l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione della decisione di secondo grado, giacché la prova del compimento dell'impossessamento era necessariamente desumibile dalla riferita presenza di un cane con funzione di guardia dell'edificio e di animali da fattoria all'interno di esso, certificata dai veterinari della A.S.L., e dall'assenza della dimostrazione del possesso delle chiavi da parte del proprietario o di una concessione a titolo ipotecario.

Il motivo è infondato.

Non conferendo l'art. 360, n.5., c.p.c., al giudice di legittimità il potere di riesaminare e valutare autonomamente il merito della causa, bensì quello di controllare, sotto il profilo logico-formale e della correttezza giuridica, le valutazioni compiute dal giudice del merito, cui è riservato l'apprezzamento dei fatti, alla cassazione della sentenza per vizi di motivazione si può giungere solo quando il ragionamento esposto nella sentenza risulti incompleto, incoerente e illogico, e non già quando il giudice abbia semplicemente attribuito agli elementi valutati un valore e un significato difforni dalle aspettative e dalle deduzioni di parte.

Nella specie, la Corte d'appello, coerentemente con la premessa che costituiva onere degli attori dimostrare l'interversione della detenzione in possesso, ha sottolineato che dagli elementi acquisiti non risultava che il detentore avesse compiuto degli atti che manifestassero inequivocamente al possessore il mutamento del suo animus, giacché l'attività materiale da lui compiuta non era tale da rendere riconoscibile all'avente diritto la sua intenzione, ma evidenziava soltanto l'uso che aveva fatto dell'immobile da lui detenuto.

Nessun vizio di insufficienza o contraddittorietà è riscontrabile negli argomenti esposti, che consentono di identificare il procedimento logico posto alla base della decisione, né risulta violato il principio dell'onere della prova, posto che la dimostrazione della mancanza della tolleranza del possessore gravava sul detentore che intendeva far valere l'interversione, e la difformità dell'apprezzamento dei fatti e delle prove dato dal giudice del merito rispetto a quello preteso dalla parte che si sottrae al sindacato di legittimità.

Va dichiarato inammissibile, invece, per carenza di interesse il terzo motivo, con il quale i ricorrenti denunciano l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in punto di opponibilità dell'intervenuta usucapione al terzo acquirente, giacché, avendo la sentenza impugnata ritenuto assorbito l'esame della relativa questione, non vi è stata relativamente ad essa alcuna loro soccombenza. Infondato, infine, è il quarto motivo di ricorso principale che investe la regolamentazione delle spese del giudizio di appello sul rilievo della omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine alla condanna degli appellanti all'integrale pagamento, nonostante la parziale soccombenza dell'appellante incidentale e l'avvenuto riconoscimento della durata ultraventennale della detenzione. In materia di spese giudiziali, infatti, il ricorso per cassazione può investire solo gli errori della pronuncia che si risolvano in un vizio

logico di motivazione o nella violazione di una norma giuridica, e nessuna di queste ipotesi ricorre nella specie, avendo la Corte d'appello fatto carico degli oneri processuali agli appellanti principali esprimendo un insindacabile apprezzamento discrezionale sullo scarso peso, nell'economia del giudizio, dell'appello incidentale.

Resta assorbito l'esame del primo motivo di ricorso incidentale, con il quale la società lamenta, condizionatamente, l'omessa e/o contraddittoria motivazione della decisione di secondo grado in ordine all'avvenuta cessazione, il 31 dicembre 1976, della detenzione dell'immobile per motivi di servizio, atteso che dalle prove testimoniali assunte risultava che il caseificio aveva continuato l'attività ben oltre tale termine.

Con il secondo motivo, il ricorrente incidentale, denunciando l'omessa e/o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, nonché la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1126 c.c., lamenta che la Corte d'appello, pur avendo affermato che nell'ipotesi di occupazione senza titolo di un immobile il proprietario del bene subisce un danno per l'impossibilità di disporre del bene, abbia ritenuto che tale presupposto non poteva ritenersi sufficiente alla liquidazione in via equitativa del danno medesimo e all'esonero della società dalla prova del loro ammontare.

Il motivo è infondato.

Come già costantemente affermato da questa Corte, l'esercizio del potere discrezionale di liquidare il danno in via equitativa, conferito al giudice dagli artt. 1126 c.c. e 2056 c.c. dà luogo non già ad un giudizio di equità, ma ad un giudizio di diritto caratterizzato dalla c.d. equità giudiziale correttiva od integrativa, che, da un lato è subordinato alla condizione che risulti obiettivamente impossibile, o particolarmente difficile per la parte interessata provare il danno nel suo preciso ammontare, e, dall'altro, non ricomprende anche l'accertamento del pregiudizio della cui liquidazione si tratta, presupponendo già assolto l'onere della parte di dimostrare sia la sussistenza, sia l'entità materiale del danno (cfr.: Cass. civ., sez. II, sent. 18 novembre 2002, n.16202; Cass. civ., sez. II, sent. 28 giugno 2000, n.8795; Cass. civ. sez. III, sent. 25 settembre 1998, n. 9588; Cass. civ., sez. III, sent. 2 luglio 1991, n. 7262).

La parte danneggiata non è esonerata, quindi, dal fornire gli elementi probatori e i dati di fatto dei quali possa ragionevolmente disporre, affinché l'apprezzamento equitativo sia per quanto possibile ricondotto alla sua funzione di colmare solo le lacune insuperabili nell'iter della determinazione dell'equivalente pecuniario del danno stesso, e la necessità della prova di un concreto pregiudizio economico sussiste anche nell'ipotesi di danno in re ipsa, in cui la presunzione si riferisce solo all'an debeat e non anche all'entità del danno ai fini della determinazione quantitativa e della liquidazione dello stesso per equivalente pecuniario.

Coerentemente con tale principio, dunque, il giudice di secondo grado ha escluso che l'indisponibilità dell'immobile fosse di per sé sufficiente a giustificare una liquidazione equitativa del danno e, con una valutazione insindacabile nel merito in quanto congruamente motivata, ha negato l'esistenza degli elementi di fatto necessari per una sua valutazione, che ha esemplificato nell'utilità che il possessore avrebbe voluto ritrarre dall'immobile nella quantità e nella qualità dei danni subiti in fatto e nell'utilizzazione al quale il bene era concretamente destinato.

All'infondatezza o inammissibilità dei motivi segue il rigetto del ricorso principale e di quello incidentale autonomo, mentre va dichiarato assorbito l'esame del ricorso incidentale condizionato.

Sussistono i motivi per compensare tra le parti le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Riunisce i ricorsi.

Rigetta il ricorso principale e quello incidentale autonomo e dichiara assorbito il ricorso incidentale condizionato.

Compensa le spese del giudizio.

Così deliberato in camera di consiglio, in Roma il 14 gennaio 2005.

( da [www.altalex.it](http://www.altalex.it) )