Provvedimento oscurato nei dati personali e identificativi

Cassazione civile sez. II, 28/05/2026, n. 16739

Intestazione

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

Composta da:
Dott. [redacted] - Presidente
Dott. [redacted] - Consigliere
Dott. [redacted] - Consigliere
Dott. [redacted] - Consigliere Rel.
Dott. [redacted] - Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 21598/2022 R.G.

proposto da:

[redacted] rappresentati e difesi dall'avvocato [redacted] unitamente all'avvocato [redacted]

-ricorrente-

contro

[redacted] rappresentato e difeso dall'avvocato [redacted]

-controricorrente-

contro

[redacted] rappresentati e difesi dall'avvocato [redacted]

-controricorrenti-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Catania n. 1224/2022 depositata il 06/06/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 09/04/2026 dal Consigliere [redacted]

FATTI DI CAUSA

1. Il giudizio trae origine dalla domanda di usucapione proposta, innanzi al Tribunale di Catania, da [redacted] e dal figlio [redacted] - rispettivamente usufruttuario e nudo proprietario di un'unità immobiliare con accesso in via (Omissis)n. (Omissis), in M -nei confronti di [redacted] il quale aveva acquistato, con atto pubblico del 27.7.2011, dalle sorelle [redacted] e [redacted] figlie di [redacted] sorella di [redacted] un'abitazione con ingressi dai civici 264 e 266 e dalla scala interna al civico (Omissis), con corte di pertinenza esclusiva. La domanda di accertamento e dichiarazione di usucapione ex art. 1158 c.c. riguardava la proprietà esclusiva dell'androne, del corpo scala al civico (Omissis), del locale cantinato accessibile esclusivamente da quest'ultimo e della corte insistente tra i due fabbricati con la sottostante cisterna.

[redacted] sostenne di aver usucapito le quote di proprietà della sorella [redacted] e del fratello

[redacted] anteriormente alla vendita alle sorelle [redacted] e [redacted] avendo utilizzato detti beni in via esclusiva dal momento che le sorelle [redacted] e [redacted] non avevano la disponibilità delle chiavi per accedere dal civico (Omissis). Gli attori chiesero, quindi, dichiararsi l'inesistenza di diritti di [redacted] su tali beni e il conseguente ordine di cessazione di ogni molestia e turbativa sui loro diritti di proprietà e usufrutto ex art. 949 c.c.; in subordine, chiesero il riconoscimento in favore del convenuto dell'acquisto di diritti sulla cisterna e sul piano di calpestio pari ad 1/3, quale frazione di proprietà di cui disponevano le danti causa.

1.1. Si costituì in giudizio [redacted] per resistere alla domanda e chiese la chiamata in causa delle sorelle [redacted] e [redacted] per far valere nei loro confronti la garanzia per evizione.

1.2. [redacted] e [redacted] si costituirono e dedussero di aver utilizzato l'ingresso al civico (Omissis) fino al 2009, quando gli attori avevano sostituito la porta senza consegnare loro le chiavi.

Fu disposta CTU per ricostruire lo stato dei luoghi.

1.3. Il Tribunale di Catania, con sentenza del 26.8.2020, dichiarò inammissibile la domanda di usucapione della cisterna e della relativa superficie di copertura per difetto di integrità del contraddittorio, in quanto il comproprietario [redacted] non era parte di giudizio; rigettò la domanda di usucapione dell'androne di ingresso, del corpo scala e del locale cantinato nel sottosuolo per difetto di prova, gravando sugli attori l'onere di provare che le sorelle [redacted] e [redacted] non avessero mai fatto accesso dall'ingresso al n. (Omissis) nei venti anni anteriori alla notifica dell'atto di citazione del febbraio 2012. Diversamente, gli attori avevano dimostrato che solamente nel 2009 fu sostituita la porta, sicché la prova certa del possesso esclusivo dei beni in oggetto era stata raggiunta solo da tale data e non erano decorsi i termini per l'acquisto per usucapione.

2. Avverso la sentenza di primo grado, [redacted] e [redacted] proposero appello, resistito da [redacted] e [redacted]

La Corte di appello di Catania, con sentenza del 6.6.2020, rigettò l'appello.

Per quel che ancora rileva in questa sede, la Corte d'Appello osservò che l'azione proposta dagli appellanti non aveva natura negatoria, ex art. 949 c.c., ma rivendicatoria, ex art. 948 c.c., in quanto gli stessi si erano qualificati comproprietari ed avevano agito per ottenere l'accertamento della proprietà esclusiva, sicché erano tenuti a provare la titolarità del loro diritto.

In relazione alla domanda di usucapione della quota di proprietà indivisa, la Corte rigettò la domanda per carenza di prova del possesso esclusivo, fondato sul principio secondo cui il possesso valido a tal fine inizia a decorrere dal momento in cui il possesso già esercitato dal compossessore a titolo di comproprietario muti in possesso esclusivo, inconciliabile con la possibilità di godimento altrui; in relazione al locale cantinato, la Corte d'Appello ritenne, in applicazione dell'art. 840 c.c., che esso, quale parte del sottosuolo sottostante in proiezione verticale al fabbricato di proprietà delle [redacted] e [redacted] appartenesse al proprietario del suolo. 3.Avverso la sentenza della Corte di appello di Catania, [redacted] e [redacted] hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di quattro motivi.

[redacted] e [redacted] hanno resistito con distinti controricorsi.

In prossimità della camera di consiglio, i ricorrenti ed [redacted] hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 948, 949e 2697 c.c. e degli artt. 112e 116 c.p.c., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n.3 c.p.c.; i ricorrenti censurano la qualificazione dell'azione fornita dalla Corte d'Appello, ritenendo che si trattasse di azione di rivendicazione e non di azione negatoria, con conseguente applicazione del più gravoso onere probatorio inerente alla rivendica. Il motivo è infondato.

La Corte d'Appello ha correttamente qualificato la domanda come azione di

rivendicazione, essendo stata proposta da soggetti che affermavano di essere proprietari esclusivi dei beni senza averne il possesso contro il soggetto che li deteneva, per ottenerne, previo riconoscimento del diritto, la restituzione. Pertanto era necessaria la prova rigorosa della proprietà attraverso la dimostrazione del loro titolo di acquisto e di quello dei loro danti causa fino ad un acquisto a titolo originario (Cass. n. 472/2017; Cass. n. 1905/2023). Infatti, mentre nella rivendica, l'attore che si afferma proprietario della cosa non ne ha il possesso - ed agisce contro chi la detiene per ottenerne, previo riconoscimento del suo diritto, la restituzione- nella negatoria servitutis, invece, l'attore, proprietario e possessore della cosa tende al riconoscimento della libertà del fondo contro qualsiasi pretesa di terzi che accampino diritti reali sulla cosa ed attentino al libero ed esclusivo godimento dell'immobile da parte sua (Cass. n. 732/1972; n. 695/1977).

A differenza dell'azione di rivendicazione, l'actio negatoria non ha per oggetto la modificazione di uno stato di diritto, bensì l'eliminazione dell'incertezza circa la legittimità del potere di disporre della cosa di cui si ha il possesso; la giurisprudenza afferma, quindi, che per l'actio negatoria non è richiesta la prova rigorosa della proprietà, essendo sufficiente che l'attore dimostri, con ogni mezzo di prova, di possedere il fondo in forza di titolo valido, mentre spetta al convenuto, il quale contesta la libertà della cosa, di fornire la prova del preteso suo diritto sul fondo (Cass. n. 21851/2014; n. 10149/2004; n. 12166/2002).

Nel caso di specie, la Corte d'Appello ha accertato che gli attori- i quali avevano affermato di essere proprietari esclusivi dei beni senza averne il possesso - non avevano provato la proprietà attraverso la produzione del loro titolo di acquisto e di quello dei loro danti causa fino ad un acquisto a titolo originario.

2.Con il secondo motivo, i ricorrenti deducono la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1140, 1142, 1158e 2697 c.c. e dell'art. 116 c.p.c., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n.3 c.p.c., per avere la Corte d'Appello ritenuto che, ai fini dell'usucapione da parte del comproprietario della quota di proprietà indivisa altrui, fosse necessario provare di aver privato il comproprietario del suo compossesso, anziché provare di avere svolto una attività durevole contrastante ed incompatibile col possesso altrui. Il motivo è infondato.

La sentenza della Corte d'Appello si è uniformata all'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, secondo cui il possesso valido ad usucapire la quota di proprietà indivisa può iniziare a decorrere solo dal momento in cui il possesso, già esercitato dal compossessore a titolo di comproprietario, venga ad essere mutato in possesso esclusivo per essere la cosa di proprietà comune a tal punto goduta, coram populo, in termini inconciliabili con la possibilità di godimento altrui, ovvero tali da rendere manifesta la volontà di possedere non più uti condominus ma uti dominus (Cass. n.9100/2018; Cass. n. 17512/2016).

A tal fine si richiede, tuttavia, che tale mutamento del titolo si concreti in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed animo domini della cosa incompatibili con il permanere del compossesso altrui sulla stessa e non soltanto in atti di gestione della cosa comune consentiti al singolo compartecipante o anche atti familiarmente tollerati dagli altri o ancora in atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dar luogo a una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore (Cass. 18892/2017: Cass., Sez. II, 23 ottobre 1990, n. 10294; Cass., Sez. II, 15 giugno 2001, n. 8152; Cass. n. 1783/93, Cass. n. 5687/96, Cass. n. 7075/99). Nel caso di specie, la Corte d'Appello, con apprezzamento di fatto incensurabile in sede di legittimità, ha ritenuto che la prova del possesso esclusivo non sia stata fornita dagli attori, che hanno esercitato meri atti di godimento del bene.

3.Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 840, 1158e 2697 c.c. e dell'art. 116 c.p.c., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n.3 c.p.c.; i ricorrenti

censurano la sentenza della Corte di appello per non aver riconosciuto la proprietà del sottosuolo a soggetto diverso dal proprietario del suolo per intervenuto acquisto a titolo originario, sostenendo che la possibilità di accedere ad un luogo non sia indice determinante al fine di perfezionare o impedire l'usucapione. Il motivo è infondato.

Secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte, a norma dell'art. 840 c.c., la proprietà del sottosuolo spetta al proprietario del suolo, salvo che in senso contrario disponga il titolo di acquisto di quest'ultimo oppure che detta proprietà risulti spettare ad altri in base ad un titolo opponibile al proprietario del suolo. Incombe, pertanto, alla parte che assuma di avere la proprietà separata sul sottosuolo fornire la relativa prova, avente ad oggetto l'atto di trasferimento separato del sottosuolo proveniente da colui che, mediante successivi atti di trasferimento, ha trasferito a terzi la titolarità del suolo (Cass. N.779/2020).

Nel caso di specie, la Corte d'Appello ha accertato l'assenza di un titolo contrario idoneo a provare l'acquisto del locale scantinato da parte degli attori, a nulla rilevando, ai fini dell'usucapione, che esso sia stato utilizzato saltuariamente per l'accesso dal civico (Omissis).

4.Con il quarto motivo, i ricorrenti deducono l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n.5 c.p.c., con riferimento alla consulenza tecnica di ufficio svolta in primo grado.

Il motivo è inammissibile perché il vizio di omesso esame di fatto decisivo è precluso in caso di doppia conforme, ai sensi dell'art.348 ter, ultimo comma, c.p.c. (Cass. n. 7724/2022).

5.Non si ravvisano i presupposti per la condanna dei ricorrenti per lite temeraria, come richiesto da [redacted] in assenza di dolo o colpa grave.

6.Il ricorso deve, pertanto, essere rigettato.

7.Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

8.Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del D.P.R. 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.500,00 per compensi per ciascun controricorrente, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.500,00 per compensi per ciascun controricorrente, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 9 aprile 2026.

Depositato in Cancelleria il 28 maggio 2026.