

Civile Ord. Sez. 2 Num. 41027 Anno 2021

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: FALASCHI MILENA

Data pubblicazione: 21/12/2021

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 27608/2016 R.G. proposto da
[REDACTED] LUISA e PA [REDACTED] BA, rappresentate e
difese dall'Avv. Prof. [REDACTED] dall'Avv. [REDACTED] i,
con domicilio eletto in Roma, via di Villa Patrizi n. 13, presso lo
studio del secondo difensore;

- ricorrenti -

contro

I [REDACTED] E (ICR 4) s.p.a. e per essa alla procuratrice
[REDACTED] s.p.a., nonché le CURATELE delle
eredità giacenti di [REDACTED], [REDACTED] e Antonino
[REDACTED]

- intimati -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Palermo n. 1819
depositata il 7 ottobre 2016 e notificata a mezzo pec il 10 ottobre
2016.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1777 121

My

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 13 aprile 2021 dal Consigliere ████████ ni.

Osserva in fatto e in diritto

Ritenuto che:

- il Tribunale di Palermo – adito da ████████ e Ro ████████ RI con ricorso depositato il 17 giugno 2003 di opposizione di terzo avverso l'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare introdotta dalla IS ████████ te s.p.a. nei confronti delle Eredità giacenti di Antonio, Carlo e ████████ o, facente seguito a pignoramento del 03.10.2002 di diversi beni immobili - con sentenza non definitiva n. 375 del 2007, rigettava la preliminare eccezione di interruzione del termine per usucapire gli immobili in contesa dedotta dalla creditrice e, rimessa la causa sul ruolo per l'istruzione con separata ordinanza, con sentenza definitiva n. 2213 del 2010, respingeva nel merito l'opposizione avendo accertato che al momento dell'immissione in godimento (risalente approssimativamente all'anno 1975) degli appartamenti di cui le opposenti deducevano l'avvenuto acquisto per usucapione, le stesse avevano la piena consapevolezza che l'effetto traslativo dei beni non si era ancora verificato, ammettendo le medesime che il godimento era stato loro trasferito in forza di un titolo negoziale ad effetti meramente obbligatori e non reali;
- sul gravame interposto dalle medesime Palmeri, la Corte d'appello di Palermo, nella resistenza delle appellate eredità giacenti nonché della creditrice, che proponeva anche appello incidentale sulla avvenuta compensazione delle spese di primo grado, respingeva sia l'appello principale sia quello incidentale e per l'effetto confermava la decisione del giudice di prime cure, non trovando applicazione nella specie gli effetti del contratto di permuta tra bene esistente e bene futuro, per essere stato trascritto in data 14.05.1965 il contratto pubblico stipulato il 23.04.1965 con il quale Girolamo Gorgone, nella qualità di procuratore delle Palmeri,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

alienava ad ██████████ in proprio e nella qualità di procuratore dei fratelli Stefano e Carlo ██████████, titolari di impresa edile, l'area de qua al prezzo di £ 90.000.000, senza alcuna previsione di permuta riguardante i costruendi appartamenti né impegno in tal senso, previsione contenuta nella sola scrittura privata del 28.01.1964 intervenuta fra le Palmeri ed il Gorgone e non trascritta, per cui doveva ritenersi prevalente l'atto pubblico. Aggiungeva che avendo comunque le Palmeri avuto la disponibilità ed il godimento dei quattro appartamenti per ben 27 anni, doveva ritenersi che i beni fossero stati concessi dalla F.lli ██████████ in comodato alle originarie proprietarie del terreno, né risultava che le appellanti avessero iniziato a possedere i quattro appartamenti in opposizione a coloro che li avevano realizzati ovvero la volontà di iniziare a possedere *animus rem sibi habendi*, interpretata in tal senso anche la lettera inviata dalle Palmeri al Banco di Sicilia il 18.02.2003, con la quale esprimevano l'intenzione di addivenire al consolidamento della situazione attraverso un atto pubblico con il pagamento di £ 500.000.000 e la liberazione dalle ipoteche;

- per la cassazione del provvedimento della Corte d'appello di Palermo ricorrono le Palmeri sulla base di cinque motivi, illustrati anche da memoria, oltre ad essere stata depositata nota con documenti ai sensi dell'art. 372 c.p.c.;
- le intimato non hanno svolto difese in questa sede.

Atteso che:

- preliminarmente va esaminata la procedibilità del ricorso, in quanto sebbene le ricorrenti affermino l'avvenuta notificazione a mezzo pec della sentenza impugnata in data 10.10.2016, risulta che parte ricorrente ha depositato, unitamente al ricorso, solo copia della sentenza di appello, senza che sia stata versata in atti anche la relata di notifica, ed in particolare, essendo avvenuta la notifica a mezzo pec (come affermato dalle stesse Palmeri), il

messaggio di avvenuta ricezione con relativa attestazione di conformità, come prescritto dall'art. 369 c.p.c.

Peraltro la copia autentica con relata di notifica non si rinviene nemmeno nella produzione delle altre controparti, che in sede di legittimità sono rimaste intimare.

Va, tuttavia, rilevato che nella specie trova applicazione quanto precisato dalle Sezioni Unite nella sentenza n. 17066 del 2013.

Per la verità parte ricorrente ha depositato, unitamente al ricorso, una copia priva della notificazione della sentenza impugnata, come prima osservato, e successivamente, come emerge dal fascicolo d'ufficio, nei termini di cui all'art. 372 c.p.c., ha curato il deposito un plico pervenuto il novembre 2017, nel quale ha rimesso oltre all'attestazione di conformità della copia notificata della sentenza a data 10 ottobre 2016, anche le relate di notificazione della produzione documentale de qua alle controparti rimaste intimare in data 9 novembre 2018.

Ora, indipendentemente dalla ritualità del deposito successivo, emerge comunque che essendosi nel ricorso dedotto che la sentenza impugnata venne notificata il 10 ottobre 2016, risulta comunque inottemperato l'onere di deposito della relativa relata di notifica.

Ebbene, la giurisprudenza di questa Corte ritiene che pur in difetto di produzione di copia autentica della sentenza impugnata e della relata di notificazione della medesima (adempimento prescritto dall'art. 369, secondo comma, numero 2, c.p.c.), il ricorso per cassazione deve egualmente ritenersi procedibile ove risulti, dallo stesso, che la sua notificazione si è perfezionata, dal lato del ricorrente, entro il sessantesimo giorno dalla pubblicazione della sentenza, poiché il collegamento tra la data di pubblicazione della sentenza (indicata nel ricorso) e quella della notificazione del ricorso (emergente dalla relata di notificazione dello stesso) assicura comunque lo scopo, cui tende la prescrizione normativa, di consentire al giudice dell'impugnazione, sin dal momento del

D

uy

deposito del ricorso, di accertarne la tempestività in relazione al termine di cui all'art. 325, secondo comma, c.p.c. (in tal senso, Cass. n. 17066/2013 cit.).

Siffatta prova di resistenza dà nella specie esito positivo, atteso che la sentenza è stata pubblicata il 7 ottobre 2016 e il ricorso è stato notificato il 26 novembre 2016, quindi nei 60 gg dalla pubblicazione della sentenza;

- passando all'esame del merito, con il primo motivo le ricorrenti lamentano la violazione o la falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., degli artt. 1140, 1141 e 1146 c.c. per avere la Corte territoriale errato nel fare applicazione dei principi che regolano la buona fede in materia di acquisto del possesso. Infatti la sentenza impugnata ha ritenuto le Palmeri mere detentrici dei quattro appartamenti nonostante riconosca che i F.lli [REDACTED] avevano consegnato gli immobili proprio in vista di un futuro trasferimento della proprietà, al quale però secondo la Corte di merito non erano obbligati.

Il motivo è fondato.

Osservano le ricorrenti di avere acquistato dagli [REDACTED] negli anni 1971/1975 le quattro unità immobiliare ed è a far tempo da tale epoca di assegnazione degli alloggi che poteva esser calcolato come utile ai fini della usucapione il possesso dei beni medesimi, pur non essendo le predette titolari di un contratto ad effetti obbligatori ovvero ad effetti reali avendo rimesso ad un atto successivo il trasferimento della proprietà, come del resto accertato dalla stessa Corte distrettuale (v. pag. 7 della sentenza gravata).

A tal proposito rileva il Collegio che la statuizione della Corte di merito, come sopra enunciata, secondo cui si tratterebbe di immobili lasciati nella disponibilità e nel godimento delle Palmeri per ben 27 anni a titolo di comodato appare apodittica non trovando alcun riscontro né nelle argomentazioni del giudice del

gravame, assolutamente assertive sul punto, né negli elementi probatori riscontrati.

E' necessario rammentare, in ordine alla asserita sussistenza di un rapporto di comodato, che nella specie non è affatto pacifico che si discuta di un'ipotesi di compravendita di bene immobile realizzata con atto nullo per difetto della forma scritta, non avendo le parti mai provveduto a definire le pattuizioni relative agli immobili per i quali è controversia neanche oralmente, intervenute le trattative fra i fratelli Spataro e il mandatario delle Palmeri, [REDACTED], nel senso di rimettere ad un futuro accordo il perfezionamento del trasferimento formale.

Come riconosce la stessa corte di merito, le sorelle Palmeri non risultano avere conseguito la materiale disponibilità degli alloggi in base ad un contratto di compravendita, seppure nullo per difetto di forma scritta, per cui non può trovare applicazione la disciplina relativa alle ipotesi in cui la relazione con il bene derivi "da un iniziale atto" del proprietario-possessore, per essere situazione ben diversa da quella desumibile da "fatto" dello stesso proprietario-possessore, per la quale gli elementi utili ai fini dell'acquisto per usucapione vanno ravvisati nel fatto che le Palmeri possiedano la cosa "animo domini" in modo pubblico, pacifico ed esclusivo e, cioè, in modo inconciliabile con la possibilità di un godimento (in fatto e in diritto) degli originari proprietari.

Nell'ordinamento vigente il possesso si concreta nell'esercizio del potere di fatto sulla cosa che si manifesta in una attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale e si distingue dalla detenzione solo per l'atteggiamento psicologico del soggetto che lo esercita, caratterizzato, nel possesso, dal c.d. "animus rem sibi habendi" (ossia, l'intenzione o il volere di esercitare la signoria che è propria, del proprietario o del titolare del diritto reale) e, nella detenzione, dal c.d. "animus detinendi", che implica il riconoscimento dell'altrui signoria.



Essendo ricollegato, sia sotto il profilo materiale (corpus) che sotto quello psicologico (animus) ad una situazione di fatto, il possesso non è escluso, dunque, dalla conoscenza del diritto altrui, né è subordinato all'esistenza della correlativa situazione giuridica.

Tale principio di carattere generale non soffre deroga nei casi in cui il soggetto che assume di essere possessore ha ricevuto il godimento dell'immobile per effetto di una convenzione negoziale. Solo che se la convenzione ha effetti obbligatori, perché diretta ad assicurare il mero godimento della cosa, senza alcun trasferimento immediato o differito del bene, colui che, avendo ricevuto la consegna per questo solo scopo, si è immesso, "nomine alieno", nel godimento del bene, necessariamente stabilisce con la cosa un rapporto di mera detenzione che gli consente di mutare il titolo originario di questo rapporto con essa solo attraverso un atto di interversione del possesso, ai sensi dell'art. 1141 secondo comma c.c. Ciò spiega la ragione del principio, ripetutamente affermato da questa Suprema Corte, secondo il quale "per stabilire se in conseguenza di una convenzione con la quale un soggetto riceve da un altro il godimento di un immobile si abbia un possesso idoneo all'usucapione o una mera detenzione, occorre far riferimento all'elemento psicologico del soggetto stesso ed a tale fine stabilire se la convenzione sia un contratto ad effetti reali o un contratto ad effetti obbligatori, dato che solo nel primo caso il contratto è idoneo a determinare nel predetto soggetto l'"animus possidendi" (in tal senso già Cass. n. 4819 del 1981). Ma proprio la ragione del principio di diritto ora enunciato ne fissa anche il limite, escludendone l'applicazione alle convenzioni che, per quanto con effetti solo obbligatori, tendono a realizzare il trasferimento della proprietà del bene o di un diritto reale su di esso quando ad esse acceda un immediato effetto traslativo del possesso sostanzialmente anticipatore degli effetti traslativi del diritto che, con la convenzione, le parti si sono ripromesse di realizzare.



Nelle ipotesi predette, tra le quali reputa il Collegio possa ben rientrare quella, oggetto di causa, della assegnazione in godimento, con patto di futura vendita, la convenzione non tende solo ad attribuire il godimento del bene (che si realizza, appunto, attraverso il trasferimento della mera detenzione, caratterizzando coerentemente la consegna della cosa) ma è in funzione di un comune proposito di trasferimento della proprietà o di un diritto reale, alla quale è coerente il passaggio immediato del possesso, che costituisce solo una anticipazione dell'effetto giuridico finale perseguito.

L'immediato trasferimento del possesso che accede a siffatta convenzione, con la quale è perfettamente compatibile, caratterizza, dunque, anche la consegna del bene oggetto della medesima, conferendole effetti attributivi della disponibilità possessoria, e non della mera detenzione, anche in mancanza dell'immediato effetto reale del contratto.

La consegna, del resto, essendo il possesso un fenomeno che prescinde, come si è detto, dal fondamento giustificativo, è atto neutro, o negozio astratto, che non richiede affatto il requisito del fondamento.

Trattasi di circostanze tutte che dovranno formare oggetto di un ulteriore e approfondito accertamento;

- con il secondo motivo le ricorrenti denunciano, sempre ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., la violazione o la falsa applicazione degli artt. 1141, 1350, 2725 e 2729, comma 2 c.c. per avere il giudice del gravame escluso che la traditio in favore delle Palmeri da parte dei F.lli Spataro fosse giustificata da una convenzione verbale di permuta stipulata fra le medesime parti, in tal senso deponendo una pluralità di elementi di giudizio, nonché lo stesso comportamento dei costruttori che fino alla loro morte avevano assistito al possesso indisturbato delle Palmeri.

Con il terzo mezzo viene dedotta la violazione o la falsa applicazione dell'art. 1141 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. per avere la Corte territoriale erroneamente escluso che i comportamenti successivi all'immissione nel possesso delle ricorrenti non fossero idonei a determinare l'inversione del possesso. Ad avviso delle ricorrenti non sarebbe corretta l'affermazione della corte territoriale secondo cui non si potrebbe ipotizzare un mutamento della detenzione in possesso senza una opposizione diretta nei confronti del precedente possessore, neppure tenendo conto che i terzi le riconoscevano come proprietario.

Con il quarto mezzo viene denunciata la nullità della sentenza ai sensi dell'art. 360 n. 4 c.p.c., per violazione ex artt. 2909 c.c. e 329 c.p.c. del giudicato interno per avere considerato la lettera del Banco di Sicilia in modo del tutto difforme e contrario rispetto alla pronuncia non definitiva in cui aveva del tutto escluso che si sarebbe trattato di un atto interruttivo dell'usucapione.

Con il quinto ed ultimo mezzo le ricorrenti denunciano la violazione o la falsa applicazione degli artt. 1324 e 1362 c.c. in materia di interpretazione dei contratti e degli atti unilaterali in relazione agli artt. 832 e 1158 c.c. per avere la corte di merito nell'attribuire particolare rilevanza alla missiva con la quale le Palmeri riconoscevano la loro mera detenzione confuso i concetti di proprietà, di possesso e di intestazione dei beni nei registri immobiliari. Di converso dal tenore letterale della missiva appare evidente che le Palmeri erano solo consapevoli del fatto che gli appartamenti erano intestati ai F.lli Spataro e per questa ragione il Banco di Sicilia aveva potuto iscrivere ipoteca.

Le ulteriori doglianze devono ritenersi assorbite in conseguenza dell'accoglimento del primo motivo di ricorso, essendo necessaria una pregiudiziale nuova valutazione da parte del giudice di rinvio della situazione possessoria e - in conseguenza - dei documenti e delle prove addotte a fondamento dell'usucapione.

Conclusivamente, va accolto il primo motivo di ricorso, assorbiti i restanti.

La sentenza impugnata va cassata in relazione alle censure accolte, con rinvio alla Corte di appello di Palermo, in diversa composizione, che procederà all'esame della controversia alla luce dei principi sopra illustrati.

Il giudice del rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità, a norma dell'art. 385, ult. p., c.p.c.

P . Q . M .

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Palermo in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Cassazione, il 13 aprile 2021.
