

Cass., civ. sez. II, del 10 ottobre 2019, n. 25539

I primi due motivi, da trattare congiuntamente per la loro intima connessione, contestano, sia pure con diversità di argomenti, il fatto che sia stata riconosciuta maturata l'usucapione in favore del dante causa del L sulla base di requisiti non previsti come rilevanti nell'ipotesi esaminata, trattandosi di comunione indivisa di beni. Tali motivi sono fondati per le ragioni di seguito esposte.

Occorre osservare che questa Corte, componendo il contrasto tra le sezioni semplici in ordine all'appartenenza della costruzione realizzata da un solo comproprietario su suolo comune, ha ritenuto applicabile anche in materia di comunione l'art. 934 c.c., precisando che: a) la disciplina della comunione non configura una deroga legale al principio di accessione, che invece opera anche riguardo alla costruzione realizzata da uno dei contitolari sul suolo in comproprietà; b) nel caso di comunione del suolo e di costruzione eseguita su di esso da uno o da alcuni soltanto dei comunisti, tutti i comproprietari del suolo (costruttori e non costruttori) acquistano la proprietà della costruzione, in rapporto alle rispettive quote, per il semplice fatto di essere comproprietari del suolo, a prescindere dalla volontà dei singoli e dalla buona fede del costruttore; c) per escludere l'applicabilità dell'art. 934 c.c. occorre un apposito contratto stipulato tra il proprietario del suolo e il costruttore dell'opera, che attribuisca a quest'ultimo il diritto di proprietà sulle opere realizzate e che, ai sensi dell'art. 1350 c.c., deve rivestire la forma scritta ad substantiam, come per iscritto deve risultare la rinuncia del proprietario al diritto di accessione; d) quando la costruzione è stata edificata senza la preventiva autorizzazione della maggioranza dei condomini, ovvero quando pregiudichi comunque il godimento della cosa comune da parte di tutti i comproprietari, i singoli titolari possono esercitare - nei confronti del comproprietario costruttore - le ordinarie azioni possessorie e di rivendica o in alternativa, possono chiedere la demolizione, sempre che il costruttore abbia agito contro l'esplicito divieto degli altri o nella loro ignoranza (Cass. Sez. Un. n. 3873 del 2018).

Premesso quanto sopra, tornando all'esame della fattispecie concreta sottoposta al giudizio di questa Corte, va rilevato come le rationes decidendi della sentenza impugnata contrastino con i principi di diritto sopra esposti.

I giudici di merito hanno totalmente negletto l'istituto dell'accessione di cui all'art. 934 c.c. e con tutte le sue implicazioni, ravvisando i presupposti del compimento dell'usucapione di costruzione comune ex art. 1111 c.c. nel godimento esclusivo per singole porzioni da parte di ciascun comproprietario in virtù di non meglio individuati accordi, sia quanto al contenuto sia quanto alla forma, di cui però è stata ritenuta raggiunta la prova attraverso le dichiarazioni testimoniali assunte.

Così facendo, la Corte territoriale ha mostrato di non tener conto del principio di diritto, ripetutamente affermato da questa Corte regolatrice, secondo cui i contratti traslativi della proprietà di beni immobili o costitutivi, modificativi o traslativi di diritti reali immobiliari su cosa altrui devono, ai sensi dell'art. 1350 c.c., rivestire la forma scritta ad substantiam (Cass. n. 1543 del 1999; Cass. n. 3714 del 1994; Cass., n. 5511 del 1984; Cass. n. 1811 del 1984); sicché è nulla la promessa verbale dei proprietari del suolo di trasferirsi reciprocamente la proprietà del manufatto su di esso edificato per singole porzioni individuate nel corso del godimento delle rispettive abitazioni (cfr. Cass. n. 6380 del 1988).

La Corte territoriale avrebbe dovuto, invece, verificare se fosse stato stipulato tra le parti un contratto redatto in forma scritta avente ad oggetto il trasferimento della proprietà del suolo su cui insiste la costruzione unitamente alla porzione realizzata di detta costruzione ovvero la costituzione di un diritto

di superficie o di altro diritto reale in grado di separare la proprietà del suolo dalla proprietà della costruzione ovvero - ancora - se i comproprietari del suolo avesse posto in essere (sempre con la dovuta forma scritta richiesta dall'art. 1350 n. 5 c.c.) una rinunzia abdicativa alla propria quota di comproprietà, ai sensi dell'art. 1104, primo comma, c.c. (sul punto, cfr. Cass. n. 3819 del 2015; Cass. n. 2316 del 1968); e non avrebbe potuto dare improprio rilievo, ai fini del riconoscimento della proprietà esclusiva di porzioni della costruzione, al consenso manifestato tacitamente dai comproprietari del suolo nel disporre il godimento esclusivo di porzioni di immobile individuate con il colore verde (P), colore giallo (M), per alcuni anni peraltro condivise come unità unica, con il colore rosso (L) o al fatto che il L si fosse reso esecutore materiale del locale indicato con lettera "V".

Del resto anche per quanto attiene alla ritenuta maturata usucapione, i giudici del merito, una volta correttamente inquadrata la fattispecie nell'ambito dell'art. 934 c.c., avrebbero dovuto fare applicazione dei principi in materia di partecipante alla comunione, secondo cui colui che intenda dimostrare l'intenzione di possedere non a titolo di compossesso, ma di possesso esclusivo ("uti dominus"), sebbene non abbia la necessità di compiere atti di "intersersio possessionis" alla stregua dell'art. 1164 c.c., deve, tuttavia, provare il mutamento del titolo consistente in atti integranti un comportamento durevole, tale da evidenziare un possesso esclusivo ed "animo domini" della cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui; al riguardo non sono sufficienti atti soltanto di gestione, consentiti al singolo partecipante o anche atti familiarmente tollerati dagli altri, o ancora atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dare luogo ad un estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore (Cass.16841 del 2005; v. di recente, Cass. n. 9100 del 2018).

I primi due motivi di ricorso vanno, quindi, accolti.