

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:  
Dott. MOCCI Mauro - Presidente -  
Dott. SCARPA Antonio - Consigliere -  
Dott. VARRONE Luca - rel. Consigliere -  
Dott. ROLFI Federico - Consigliere -  
Dott. OLIVA Stefano - Consigliere -  
ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. xxxx/2019 R.G. proposto da:

**A.A., B.B.**, elettivamente domiciliati in omissis, presso lo studio dell'avv.to omissis, che li rappresenta e difende;

- ricorrenti -

contro

**SOCIETA' AGRICOLA S.p.A.** elettivamente domiciliata in omissis, presso lo studio dell'avvocato omissis, rappresentata e difesa dall'avvocato omissis;

- controricorrente -

avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO di ROMA n. xxxx/2019 depositata il 09/04/2019;

Udita la relazione svolta nella Camera di consiglio del 23/11/2023 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

1. La **SOCIETA' AGRICOLA S.p.A.** conveniva in giudizio A.A. e B.B. deducendo di essere proprietaria di un terreno sito in Pomezia, distinto al catasto al foglio (Omissis), particelle (Omissis), asserendo che l'appezzamento di terreno era detenuto senza titolo dai convenuti che lo coltivavano e ne percepivano i frutti. Chiedeva pertanto il rilascio del terreno e il risarcimento del danno conseguente il mancato utilizzo.
2. Si costituivano in giudizio i germani C.C. chiedendo in via riconvenzionale l'usucapione in loro favore ai sensi dell'art. 1158 c.c., e, in subordine, ex art. 1159 bis c.c., rivestendo gli stessi la qualifica di coltivatori diretti.
3. Il Tribunale di Velletri accoglieva la domanda attorea e rigettava quella riconvenzionale.
4. Gli originari convenuti interponevano appello avverso la suddetta sentenza.
5. Si costituiva la **SOCIETA' AGRICOLA S.p.A.** chiedendo il rigetto del gravame.
6. La Corte d'appello di Roma rigettava l'appello. In particolare, il giudice del gravame evidenziava che il Tribunale si era già correttamente pronunciato sulla domanda di usucapione ex art. 1158 c.c., rilevando la mancanza di elementi sufficienti in ordine all'elemento soggettivo del possesso, contrastato da altre risultanze processuali quali una missiva inviata dall'agenzia del territorio datata 18 giugno 2010 relativa ad una procedura di variazione catastale effettuata a seguito di denuncia di variazione richiesta da A.A. in qualità di conduttore. Tale missiva evidenziava una condotta non compatibile con il vantato possesso, atteso che con riferimento alla parte di terreno oggetto di causa uno degli usucapienti affermava di essere

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

mero detentore, essendosi dichiarato conduttore del terreno. Peraltro, nel corso degli anni erano stati numerosi i tentativi della famiglia C.C. di affermare il proprio diritto sui predetti terreni. In particolare, il padre dei fratelli C.C. aveva visto rigettare la propria pretesa di usucapione del terreno nel 1982 e anche un altro giudizio era stato intentato da A.A., nonno degli attuali appellanti, anch'esso rigettato. Tali vicende dimostravano come nessuna inerzia si fosse concretizzata in capo alla SOCIETA' AGRICOLA SPA, che aveva in più occasioni riaffermato la volontà di entrare in possesso del terreno in questione, pertanto, almeno fin dal 1997 alcun possesso utile ai fini dell'usucapione poteva ritenersi maturato in capo ai germani C.C. e il giudizio di merito introdotto nel 2008 rendeva evidente che non era maturato il tempo necessario per l'usucapione. Inoltre, non si poteva parcellizzare la domanda di usucapione dato che era sempre stata considerata unitariamente nella domanda introduttiva da parte degli attori in riconvenzionale così come non poteva scindersi la posizione soggettiva. Infine, la domanda ex art. 1159 bis c.c., era del tutto generica e mancava di elementi concreti a supporto, peraltro non risultavano trascorsi neppure i 15 anni necessari. La missiva dell'agenzia delle entrate era stata acquisita durante il processo, essendo la stessa sopravvenuta alla scadenza del termine ex art. 183 c.p.c., comma 6, e, dunque, ritualmente acquisita agli atti. Peraltro, i C.C. non avevano mai contestato nel merito e neanche dal punto di vista formale la produzione della missiva.

7. A.A. e B.B. hanno proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza.

8. La **SOCIETA' AGRICOLA S.p.A.** ha resistito con controricorso.

9. I ricorrenti con memoria depositata in prossimità dell'udienza hanno insistito nella richiesta di accoglimento del ricorso.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il **PRIMO MOTIVO** di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c. e art. 2697 c.c.. Per avere il Tribunale di prime cure e la Corte d'appello fondato la propria decisione su un documento non rientrante nel novero delle prove e, pertanto, non utilizzabile per la formazione del convincimento del giudice.

La nota del 18 giugno 2010 dell'Agenzia del Territorio non era stata legittimamente acquisita al processo. All'udienza del 17 gennaio 2011 la SOCIETA' AGRICOLA S.p.A. aveva chiesto di depositare e comunque esibito la nota del 18 giugno 2010 dell'Agenzia del Territorio, con la quale la medesima agenzia indicava A.A. con la qualifica di conduttore.

In tale occasione, l'attrice aveva chiesto al giudice istruttore di emettere uno specifico ordine di esibizione nei confronti dell'Agenzia del Territorio.

Il Tribunale, con proprio provvedimento del 5 luglio 2012, ritenuto necessario acquisire al processo la suddetta documentazione, aveva accolto la richiesta di ordine di esibizione.

Successivamente, non avendo la parte adempiuto alla notifica dell'ordine di esibizione, il giudice non accoglieva la domanda di remissione in termini, non essendo stato dimostrato che l'inadempimento dovesse ricondursi a causa non imputabile al richiedente.

Pertanto, il suddetto documento era stato unicamente esibito e si era chiesto di depositarlo, ma il deposito non era mai stato autorizzato.

2. Il **SECONDO MOTIVO** di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione degli artt. 184, 184 bis c.p.c., artt. 153 e 294 c.p.c., violazione del principio del contraddittorio per avere fondato il proprio convincimento su un documento mai formalmente acquisito al processo e per aver disposto d'ufficio solo in sentenza una remissione in termini mai richiesta. Violazione e falsa applicazione degli artt. 184 e 184 bis, 153 e 294 c.p.c., per aver rimesso in termini controparte in relazione ad un atto la cui formazione non era necessariamente successiva alla scadenza del termine.

Il Tribunale di primo grado ha ritenuto acquisita al processo la nota dell'Agenzia del Territorio del 18 giugno 2010 solo nella parte motiva della sentenza, disponendo una remissione in termini d'ufficio mai richiesta sull'erroneo presupposto che si trattasse di un atto successivo mentre invece si sarebbe trattato di un atto, la cui formazione non era necessariamente successiva alla scadenza del termine.

2.1 I primi due motivi di ricorso, che stante la loro evidente connessione possono essere esaminati congiuntamente, sono in parte inammissibili in parte infondati.

La Corte d'Appello ha evidenziato che la SOCIETA' AGRICOLA S.p.A. ha depositato copia di una missiva ad essa inviata dall'Agenzia del Territorio datata 18 giugno 2010 relativa ad una procedura di variazione catastale richiesta da A.A. in qualità di conduttore. Inoltre, nel rigettare il quinto motivo di appello ha confermato la motivazione della sentenza di primo grado nella parte in cui si dice che il suddetto documento è stato regolarmente acquisito al processo, in quanto sopravvenuto alla scadenza dei termini ex art. 183 c.p.c., comma 6, e senza alcuna contestazione nè dal punto di vista del merito nè dal punto di vista formale.

Nella sentenza di primo grado del Tribunale di Velletri si legge, infatti, che la missiva dell'agenzia del territorio del 18 giugno 2010 è stata depositata da parte attrice all'udienza del 17 gennaio 2011. Tale missiva, sopravvenuta alla scadenza dei termini ex art. 183 c.p.c., comma 6, è stata ritualmente acquisita al processo in quanto prodotta in copia senza che la corrispondenza all'originale sia stata tempestivamente contestata.

I ricorrenti non esaminano questa specifica ratio decidendi e si soffermano sulla successiva attività volta ad acquisire l'originale del documento. La produzione, infatti, secondo quanto si legge tanto nella sentenza di primo grado che in quella di appello è avvenuta in data 17 gennaio 2011 mentre l'ordine di esibizione è del 5 luglio 2012.

D'altra parte, resta sempre in potere del giudice di valutare il documento prodotto in copia quando non sia contestata la sua conformità all'originale. L'art. 2719 c.c. (rubricato "Copie fotografiche di scritture") si limita a prevedere che "Le copie fotografiche di scritture hanno la stessa efficacia delle autentiche, se la loro conformità con l'originale è attestata da pubblico ufficiale competente ovvero non è espressamente disconosciuta". Letteralmente, pertanto, l'onere che grava sulla parte è quello di un disconoscimento "espresso", perciò non implicito nè equivoco.

La giurisprudenza di questa Corte, dalla quale il collegio non ha motivo di discostarsi, ha costantemente (e copiosamente) ribadito l'indirizzo in base al quale il disconoscimento formale deve avvenire, a pena di inefficacia, "attraverso una dichiarazione che evidenzi in modo chiaro ed univoco sia il documento che si intende contestare, sia gli aspetti differenziali di quello prodotto rispetto all'originale" (tra le più recenti, Cass. n. 3227 del 2021; conf. Cass. nn. 25404, 24730, 22577, 20770, 19552 del 2020; 16557, 3540 del 2019; 27633 del 2018; 29993, 23902 del 2017).

Infine, deve evidenziarsi che perfino in presenza di un disconoscimento formale nei modi sopra indicati (circostanza che nella specie non ricorre) non si applica l'art. 215 c.p.c., comma 1, n. 2, per cui il disconoscimento della conformità della copia all'originale non contempla l'inutilizzabilità del documento, in difetto di istanza di verifica, potendo il giudice accertarne la conformità anche aliunde, ricorrendo ad altre prove, anche presuntive (Cass. 3227/2021, 16557/2019, 4053/2018, 27763/2017, 3122/2015, 13425/2014, 1033/2013, 2117/2011).

Quanto alla tardività della produzione della copia della nota dell'Agenzia del Territorio deve rilevarsi che la stessa è datata 18 giugno 2010 e, quindi, successiva allo scadere del termine per le deduzioni istruttorie ex art. 183 c.p.c., comma 6, mentre è del tutto infondata la tesi del ricorrente secondo cui il documento andrebbe retrodatato al momento in cui A.A. aveva chiesto la variazione catastale risalente al (Omissis).

Infine, risulta evidente che il giudice ha ammesso la produzione del documento in copia tanto che lo ha valutato ai fini della decisione, sia pure a conferma in negativo del fatto che i fratelli C.C. non possedevano il terreno in oggetto. In tal senso deve condividersi quanto sostenuto da parte controricorrente circa il fatto che il suddetto documento, al contrario di quanto sostenuto con i due motivi di ricorso, non è l'elemento decisivo sui cui si fonda la decisione di rigetto della domanda di usucapione, non avendo, al contrario, i ricorrenti soddisfatto l'onere probatorio su loro gravante, per dimostrare il possesso utile ai fini dell'usucapione.

3. Il **TERZO MOTIVO** di ricorso è così rubricato: violazione dell'art. 1158 c.c., e difetto di motivazione sul punto della decisione impugnata relativo alla sussistenza del possesso ultraventennale utile all'usucapione. Violazione e falsa applicazione degli artt. 1158, 1165, 2943 c.c., per aver fondato il proprio convincimento su sentenza resa tra altri soggetti che in alcun modo ha ininterrotto l'usucapione e sul documento mai formalmente acquisito al processo.

La Corte di Appello avrebbe errato nel ritenere i predetti contenziosi, elencati a pag. 4 della sentenza, idonei ad interrompere l'usucapione in atto, posta la natura tassativa degli atti interruttivi previsti dalla legge e la necessità che essi siano rivolti direttamente nei confronti del possessore.

I giudizi resi nel tempo tra altri soggetti, seppure appartenenti alla famiglia C.C., non possono certamente fare stato in relazione alla diversa posizione dei germani A.A. e B.B. nè sono atti ad interrompere il decorso dell'usucapione. Parimenti non dimostrerebbero affatto la signoria dell'attuale resistente sui beni oggetto di usucapione in quanto, al contrario, dimostrerebbero che detti terreni, nel tempo, sono stati oggetto di più azioni sempre sul presupposto che controparte non esercitasse il possesso degli stessi.

3.1 Il terzo motivo di ricorso è inammissibile.

Anche in questo caso la censura non si confronta con la ratio decidendi della sentenza impugnata. La Corte d'Appello, infatti, non ha ritenuto che la **SOCIETA' AGRICOLA S.p.A.**, resistendo nei giudizi evocati, abbia interrotto il possesso in capo ai ricorrenti, quanto piuttosto che la Società sperimentale ha mantenuto sempre il possesso dei terreni quale ulteriore conferma della mancanza di prova del possesso in capo ai ricorrenti sui quali incombeva l'onere della prova, particolarmente rigorosa sul punto.

Le precedenti sentenze, dunque, sono state valutate come prova del possesso della **SOCIETA' AGRICOLA SPANON** come atti interruttivi del possesso dei ricorrenti

4. Il **QUARTO MOTIVO** di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., conseguente difetto di motivazione.

La censura si rivolge ancora una volta avverso l'utilizzo della nota dell'Agazia del Territorio il cui deposito non è mai stato autorizzato e comunque ritenuta acquisita fuori dai limiti legali.

Inoltre, l'esistenza di un contratto di locazione sarebbe incompatibile con l'atto introduttivo di controparte che denunciava invece un'occupazione senza titolo con richiesta di risarcimento del danno.

Non vi sarebbe alcuna spiegazione del perchè debba ritenersi maggiormente fondata l'esistenza di un ipotetico rapporto locativo in ragione della dichiarazione dell'Agazia del Territorio inserita nella nota e non invece maggiormente fondato quanto confessato e dichiarato dalla stessa controparte nell'atto di citazione ovvero che il fondo era occupato sine titulo da tempo immemorabile e si richiedevano 100.000 Euro di risarcimento del danno. Parimenti l'esistenza di numerosi giudizi da parte di soggetti terzi militerebbe per l'inesistenza di qualsivoglia rapporto locativo sul terreno de quo.

4. Il quarto motivo di ricorso è inammissibile.

Quanto alla violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., deve richiamarsi la giurisprudenza del tutto consolidata di questa Corte, anche a Sezioni Unite, secondo cui: In tema di ricorso per cassazione, per dedurre la violazione dell'art. 115 c.p.c., occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio), mentre è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'art. 116 c.p.c..

La doglianza circa la violazione dell'art. 116 c.p.c., è ammissibile solo ove si allegi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato - in assenza di diversa indicazione normativa - secondo il suo "prudente apprezzamento", pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (come, ad esempio, valore di prova legale), oppure, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento, mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, solo nei rigorosi limiti in cui esso ancora consente il sindacato di legittimità sui vizi di motivazione (Sez. U., Sentenza n. 20867 del 30/09/2020).

Inoltre, deve ribadirsi che la valutazione circa la sussistenza o meno dell'*animus possidendi* e del *corpus possessionis* - prendendo le mosse dall'esame dei fatti e delle prove inerenti al processo - è rimessa all'esame del giudice del merito, le cui valutazioni, alle quali il ricorrente contrappone le proprie, non sono sindacabili in sede di legittimità, ciò comportando un nuovo esame del materiale delibato che non può avere ingresso nel giudizio di cassazione. La Corte d'Appello ha evidenziato come i fratelli C.C. non abbiano fornito elementi sufficienti a ritenere che nei 20 anni precedenti la instaurazione del giudizio abbiano esercitato un potere di fatto corrispondente al diritto di proprietà.

5. Il **QUINTO MOTIVO** di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c..

Il Giudice di primo grado, a dispetto da quanto dedotto dalla Corte di appello, avrebbe omesso di pronunciarsi sulla domanda principale avanzata dai fratelli C.C., relativa alla dichiarazione di usucapione ex art. 1158 c.c..

Infatti, seppure è vero che il Tribunale ha analizzato l'esistenza o meno di un possesso *uti dominus*, lo avrebbe fatto con riferimento alla domanda ex art. 1159 bis c.c., e non a quella ex art. 1158 c.c..

L'intera motivazione della sentenza di primo grado, invero, si riferirebbe esclusivamente alla domanda spiegata in mero subordine, relativa alla dichiarazione di intervenuta usucapione ex art. 1159 bis c.c..

5.1 Il quinto motivo di ricorso è inammissibile.

La censura è del tutto generica ed è rivolta alla motivazione della sentenza di primo grado. Deve ribadirsi in proposito che: Con il ricorso per cassazione non possono essere proposte, e vanno, quindi, dichiarate inammissibili, le censure rivolte direttamente contro la sentenza di primo grado (Sez. L, Sentenza n. 6733 del 21/03/2014, Rv. 630084 - 01).

6. Il **SESTO MOTIVO** di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione dell'art. 184 bis c.c..

La censura è sostanzialmente ripetitiva di quelle svolte con i primi due motivi e ha ad oggetto la tardività della produzione documentale della nota dell'Agenzia del Territorio del 18/06/10, prot. n. 262266/10 che non era sopravvenuta rispetto alla scadenza dei termini ex art. 183 c.p.c., comma 6.

La variazione colturale di cui alla nota suddetta, anche se datata 18.06.2010, non è stata richiesta in tale data, bensì il 28.06.05, prot. 89484. Quindi la variazione colturale non è avvenuta dopo la scadenza dei termini ex art. 183 c.p.c., comma 6, bensì abbondantemente prima.

Risulterebbe violato l'art. 184 bis c.p.c., che limita il diritto della parte processuale ad ottenere la rimessione nei termini processuali esclusivamente in forza di specifica autorizzazione, concessa a seguito di dimostrazione di essere incorsa nelle relative decadenze per causa ad essa non imputabile.

6.1 Con il motivo in esame vengono sostanzialmente riproposte le medesime censure di cui ai primi due motivi che devono dichiararsi inammissibili e infondate per le medesime ragioni ivi esposte (punto 2.1).

7. Il **SETTIMO MOTIVO** di ricorso è così rubricato: omissis esame di un fatto storico risultante dal testo della sentenza e dagli atti processuali.

La censura è ripetitiva della precedente sotto il profilo dell'omissione di un fatto decisivo rappresentato dalla effettiva espressa contestazione della richiesta di ammissione della missiva il cui deposito non era stato fatto ma solo richiesto e mai autorizzato.

8. Omissione di un fatto storico risultante dal testo della sentenza e dagli atti processuali.

La documentazione degli altri processi instaurati dai familiari dei C.C. non poteva e non doveva influenzare il giudizio, in quanto il Giudice di primo grado (si trattava di un Giudice diverso rispetto a quello che, poi, ha emesso la sentenza di primo grado), con proprio provvedimento del 27.05.2011, aveva ammesso la prova testimoniale richiesta dai C.C., e visto che quest'ultima riguardava soggetti diversi da quelli delle sentenze depositate da controparte con la propria memoria ex art. 183 c.p.c., comma 6, 2<sup>a</sup> termine.

Si tratterebbe di un punto decisivo della controversia, in quanto la domanda dei Sig.ri C.C. è stata rigettata anche sulla base della documentazione di cui sopra, depositata dalla Soc. Sperimentale per l'Agricoltura Spa nel corso del giudizio di primo grado, documentazione della quale, invece, non si doveva tener conto, visto il provvedimento del Giudice del 27.05.2011.

8.1 Il settimo e l'**OTTAVO MOTIVO** di ricorso sono inammissibili.

In disparte il profilo di inammissibilità relativo alla necessità di indicare un fatto "storico" omissis da parte del giudice di merito e non un profilo processuale, deve farsi applicazione del seguente principio di diritto: Nell'ipotesi di "doppia conforme" prevista dall'art. 348 ter c.p.c., comma 5, il ricorrente in cassazione, per evitare l'inammissibilità del motivo di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5, deve indicare le ragioni di fatto poste a base della decisione di primo grado e quelle poste a base della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse (Cass. 5528/2014), adempimento non svolto. Va invero ripetuto che ai sensi del D.L. n. 83 del 2012, art. 54, comma 2, le regole sulla pronuncia cd. doppia conforme si applicano ai giudizi di appello introdotti con ricorso depositato o con citazione di cui sia stata richiesta la notificazione dal trentesimo giorno successivo a quello di entrata in vigore della legge di conversione del citato decreto (id est, ai giudizi di appello introdotti dal giorno 11 settembre 2012).

9. Il ricorso è rigettato.

10. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

11. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte dei ricorrenti di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido tra loro al pagamento delle spese del giudizio di legittimità nei confronti della parte controricorrente che liquida in Euro 4000, più Euro 200 per esborsi, oltre al rimborso forfettario al 15% IVA e CPA come per legge;

ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte dei ricorrenti di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 23 novembre 2023.

Depositato in Cancelleria il 6 dicembre 2023

EX PARTE