

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Roma, Sezione Ottava civile, composta dai magistrati:

dott. Nicola Pannullo Presidente

dott. Gisella Dedato Consigliere

dott. Paolo Russo Consigliere rel.

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 4193 del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2016 e Vertente

TRA

XX elettivamente domiciliati in Roma, via presso lo studio dell'avv. che li rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado APPELLANTI

E

ZZ e YY domiciliate ai fini del presente giudizio in Roma - Appellati

E

SS – Contumace

Oggetto: appello avverso la sentenza n. 8362/2016 del Tribunale di Roma.

CONCLUSIONI: All'udienza collegiale del 08.04.2021, tenuta mediante trattazione scritta, i procuratori delle parti si riportavano alle conclusioni in atti, che devono intendersi integralmente riportate e trascritte.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con la sentenza n. 8362/2016 del 26/04/2016, notificata in data 20/05/2016, il Tribunale di Roma, pronunciando nel giudizio instaurato da _____ e nei confronti di _____ con l'intervento del terzo ha rigettato la domanda ha compensato le spese di lite fra gli attori ed il convenuto ed ha condannato gli attori al pagamento delle spese processuali in favore dell'intervenuto liquidate in oltre gli accessori di legge.

La vicenda da cui ha tratto origine il presente giudizio di appello è così riassunta nella sentenza impugnata.

"Con atto di citazione ritualmente notificato e convenivano in giudizio al fine di ottenere l'accertamento dell'intervenuta usucapione della complessiva quota di 1/2, per quote di ¼ ciascuno dell'immobile sito in Roma, via - piano 3, interna 151 distinto al NCEU partita, foglio ... particella

A fondamento della domanda deducevano che la porzione immobiliare in considerazione risultava in proprietà, per via di successione ereditaria, con il convenuto ----- che risultava titolare della quota di

1/2; che sin dal 1986 essa esponente _____ era stata immessa nel possesso, unitamente con _____ ed in vista del matrimonio con lo stesso, dell'immobile dalla madre _____ allora comproprietaria, e dal fratello _____, che dal 16.05.1987, data in cui gli attori avevano contratto matrimonio, gli stessi avevano fissato nell'immobile de quo la loro residenza familiare, possedendolo da allora in modo continuativo, esclusivo e palese con il pieno riconoscimento dei formali comproprietari, soprattutto del _____, anche dopo il decesso della madre, successivamente a cui il diritto reali di quest'ultima si era trasferito ai figli _____ e _____ che avevano sempre provveduto al pagamento degli oneri condominiali ordinari e straordinari; che in esito al procedimento di mediazione obbligatoria avviato dagli attori, il convenuto _____ aveva sottoscritto un accordo nel quale quest'ultimo aveva pienamente riconosciuto l'esistenza dell'invocata usucapione; che tale accordo, unitamente al decreto di omologa, era stato notificato a tutti i creditori in favore dei quali era stata effettuata iscrizione o trascrizione inerente il cespite de quo.

_____ costituitosi in giudizio, deduceva che, in data 16 maggio 2011, in esito al procedimento di mediazione obbligatoria avviato nei suoi confronti dagli attori, aveva sottoscritto un accordo nel quale riconosceva pienamente l'esistenza dell'invocato usucapione sull'immobile per cui è causa in favore di questi ultimi, concludendo per l'accoglimento della domanda proposta in giudizio dagli attori.

Con atto depositato in data 27.01.2021, interveniva nel giudizio _____ quale creditore procedente nei confronti di _____ in forza del pignoramento immobiliare del 22.4.1993, eseguito su 7/12 della quota all'epoca di sua proprietà sull'immobile per cui è causa, pari a 10/12 per chiedere il rigetto della domanda con vittoria di spese di lite. A sostegno dell'istanza, l'interveniente attribuiva al possesso i caratteri dell'illegittimità e della clandestinità, non rendendo utile ai fini dell'usucapione e sicuramente non opponibile al creditore esecutante, mentre, in riferimento alla posizione dello stesso avrebbe dovuto, quantomeno, dimostrare l'interversione del possesso.

A fondamento della decisione il giudice di primo grado ha svolto le considerazioni che seguono:

"Orbene, considerato che tale circostante, relative all'avvenuta palese manifestazione da parte dell'attore nei confronti dell'altro comproprietario della volontà di escluderlo dal rapporto con il bene, non è stata neanche allegata nell'atto introduttivo, ne consegue che le prove offerte, volte meramente a dimostrare l'uso esclusivo del bene e l'assunzione in via esclusiva degli oneri patrimoniali relativi allo stesso, in mancanza di prova circa l'avvenuta manifestazione nei confronti dell'altro comproprietario della volontà di possedere il bene in via esclusiva, in considerazione di quanto sinora argomentato, non sono idonee a comprovare l'intervenuto acquisto del bene medesimo per usucapione. A maggior ragione deve escludersi la sussistenza dei presupposti per l'usucapione in capo all'attore il quale ha potuto fruire del godimento del bene in quanto coniuge del comproprietario."

Con atto di citazione _____ notificato _____ hanno proposto appello, deducendo l'erroneità e l'ingiustizia della predetta sentenza e chiedendo che la Corte, previa sospensione voglia dichiarare inammissibile l'intervento spiegato dal _____ ed estrometterlo dal giudizio, nel merito dichiarare l'avvenuto acquisto per intervenuta usucapione in favore degli appellanti della complessiva quota di 1/2 per quote di 1/4 ciascuno dell'immobile per cui è causa.

Si è costituito in giudizio l'appellato _____ e ha eccepito _____

Non si è costituito in giudizio l'appellato _____

Esaminando congiuntamente i predetti motivi di gravame in ragione della loro connessione, giova innanzitutto ricordare che, base ad un consolidato orientamento della giurisprudenza (Cass. n.11419 del 22/7/2003), "in tema di possesso ad usucapionem di immobili, la fattispecie acquisitiva del diritto di proprietà si perfeziona allorché il comportamento materiale - continuato ed ininterrotto - attuato sulla res sia accompagnato dall'intenzione resa palese a tutti di esercitare sul bene una signoria di fatto corrispondente al diritto di proprietà, sicché - in materia di usucapione di beni oggetto di comunione - il comportamento del compossessore, che deve manifestarsi in una attività apertamente ed obiettivamente contrastante con il possesso altrui, deve rivelare in modo certo ed inequivocabile l'intenzione di comportarsi come proprietario esclusivo"., v. anche cass. n. 19478 del 20.9.2007, secondo cui "in tema di compossesso, il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei comproprietari non è, di per sé, idoneo a far rientrare lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso ad usucapionem e non anche invece, conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte dell'altro compossessore, risultando necessario, ai fini della usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla res communis da parte dell'interessato attraverso una attività durevole, apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene".

Ed invero, la fattispecie del possesso ad usucapionem si realizza, se corrispondente al diritto di proprietà, quando la piena ed esclusiva signoria di fatto renda palese a tutti l'intenzione di voler esercitare sulla cosa il potere corrispondente a quello del proprietario che, nel caso in cui si tratti di usucapione di beni comuni, si attinga, sia per quanto riguarda il corpus che per quanto riguarda l'animus, come manifestazione di dominio esclusivo sulla res communis, attraverso una attività apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile sulla res commusi, attraverso una attività apertamente ed inoppugnabilmente incompatibile col possesso altrui e che sia rivelatrice della intenzione del compossessore di comportarsi come proprietario esclusivo, intenzione che, nel caso del compossesso, deve essere tanto più incisiva ed inequivocabile e tale da consentire l'esclusione di ogni dubbio in ordine ad una eventuale tolleranza o condiscendenza del compossessore.

(.....)

Con il terzo motivo di impugnazione gli appellanti affermano che il Tribunale ha errato nel ritenere inopponibile ai terzi l'accordo raggiunto in sede di mediazione in data 16.05.2011, dal momento che all'epoca dello svolgimento del procedimento di mediazione, l'accordo concluso non era soggetto a trascrizione, in ragione della posteriorità a questo della norma che ha inserito gli accordi in tema di mediazione nel novero di quelli di cui all'art. 2643 cc, infatti, secondo gli appellanti, al momento della conclusione dell'accordo in parola era vigente la precedente stesura dell'art. 12 del D. Lgs. 28/2010 che stabiliva che "*Il verbale di accordo, il cui contenuto non è contrario all'ordine pubblico o a norme imperative, è omologato, su istanza di parte e previo accertamento anche della regolarità formale, con decreto del presidente del tribunale nel cui circondario ha sede l'organismo*". Evidenziano, quindi, che l'accordo omologato dal Tribunale di Roma con decreto del 28.6.2011, fu notificato al ____ che non ha proposto opposizione.

Il motivo in esame è privo di fondamento. Occorre infatti considerare la diversa natura che connota gli accordi di mediazione, di cui all'art. 11 comma 3 D. LGS 28/2010, rispetto alla sentenza di accertamento dell'usucapione. Così come ritenuto in giurisprudenza, il distinto accertamento negoziale dell'usucapione,

mediante una procedura controlla dal giudice, con efficacia di giudicato, è la sola via che può essere percorsa dalle parti che vogliono far emergere (mediatore la prescritta pubblicità notizia) la situazione nata dall'usucapione e renderla opponibile ai terzi tra usucapente e usucapito; mentre l'accordo di mediazione può spiegare effetti soltanto tra usucapente e usucapito, la sentenza erga omnes. Il controllo in ordine alla ricorrenza dei presupposti di legge per il perfezionamento dell'usucapione, nel contraddittorio fra le parti, può essere demandato solo all'Autorità giudiziaria, non potendosi attribuire a un accordo intercorso tra privati, avente natura negoziale, la medesima valenza di una sentenza emessa con efficacia di cosa giudicata all'esito di un procedimento volto a riconoscere a un soggetto un diritto, che possa valere non solo nei riguardi del contraddittore individuato dall'attore, ma nei riguardi di chiunque possa vantare pretese sul bene che ne forma oggetto secondo quanto apprezzato dal giudice.

P.Q.M.

la Corte definitivamente pronunciando sull'appello proposto da ____ e ____ avverso la sentenza ____ pronunciata dal Tribunale di Roma ____ disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- a) rigetta l'appello;
- b) condanna gli appellanti in via solidale al rimborso in favore di ____ in qualità di eredi di ____ delle spese di lite del presente grado di giudizio ____
- c) dà atto che ai sensi dell'art.13 co.1 quater dpr 30.5.2021 n.115, come succ. modif. sussistono i presupposti per il versamento da parte degli appellanti di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato a quello dovuto per l'impugnazione.

Così deciso in Roma in data 13.7.2021

Il Consigliere Estensore

Dott. Paolo Russo

Il Presidente

Dott. Nicola Pannullo