

### Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere di Stato) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

### Onere probatorio in tema di usucapione

Colui che ha l'interesse ad accertare la proprietà a titolo originario ha l'onere di dimostrare i requisiti del possesso necessari per l'usucapione, tra i quali anche la durata del possesso medesimo per il periodo prescritto dalla legge, in applicazione della regola generale sull'onere probatorio fissata dall'art. 2697 c.c. È necessario provare un possesso continuo, pacifico, pubblico, non interrotto, non equivoco, accompagnato dall'animo di tenere la cosa come propria, che si protragga per oltre venti anni, cui corrisponda per la stessa durata la completa inerzia del proprietario, il quale si astenga dall'esercitare le sue potestà e non reagisca al potere di fatto esercitato dal possessore. Il requisito della continuità, necessario per la configurabilità del possesso "ad usucapionem" (art. 1158 cod. civ.), si fonda sulla necessità che il possessore espliciti costantemente il potere di fatto corrispondente al diritto reale posseduto e lo manifesti con il compimento puntuale di atti di possesso conformi alla qualità ed alla destinazione della cosa e tali da rivelare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria di fatto sulla cosa stessa, contrapposta all'inerzia del titolare del diritto. Chi agisce in giudizio per essere dichiarato proprietario di un bene, affermando di averlo usucapito ovvero chi eccepisce detta circostanza, deve dare la prova di tutti gli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva e, quindi, non solo del "corpus", ma anche dell'"animus".

**Tribunale Latina, sezione prima, sentenza del 9.3.2023**

...omissis....

Tanto premesso, l'attore ha insistito per l'accoglimento delle summenzionate conclusioni.

Il Comune di Sabaudia, regolarmente evocato nel presente giudizio, restava contumace.

Espletata con esito negativo la procedura di mediazione obbligatoria, concessi i termini di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c., espletata la prova testimoniale con i due testi indicati da parte attrice, all'udienza del 16/11/2021, il patrocinio attoreo rappresentava e documentava che l'attore era, nelle more, deceduto e il precedente G.I. dichiarava l'interruzione del presente giudizio.

Con ricorso depositato in data 23/11/2021 e regolarmente notificato via pec in data 8/6/2022, i signori .....utti in qualità di eredi del defunto signo..hanno così riassunto il precedente giudizio incardinato dal defunto padre, ivi convenendovi il Comune di Sabaudia, in persona del Sindaco pro-tempore, ed insistendo per l'accoglimento delle conclusioni rassegnate nell'atto di citazione datato 6/3/2018.

Instaurato regolarmente il contraddittorio, dichiarata la contumacia del Comune di Sabaudia, il G.I., previa rimessione sul ruolo della causa già trattenuta in decisione all'udienza del 27/10/2022 con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c., al fine di consentire al procuratore attoreo di produrre documentazione attestante la qualità di eredi degli odierni attori in riassunzione, all'udienza del 9/3/2023, invitava nuovamente il procuratore attoreo a precisare le conclusioni e la causa veniva così trattenuta in decisione senza la concessione di ulteriori termini espressamente rinunciati.

In via preliminare, merita evidenziare che gli appezzamenti di terreno oggetto di causa sono usucapibili, in quanto ne è stata accertata in via definitiva (cfr. Cass. Cassazione civile sez. II, 22/01/2003, n.896; si vedano anche pronunciamenti dell'intestato Tribunale, n. 1647/2011, n. 1158/2014, n.250/2015) la natura di beni facenti parte del patrimonio disponibile dello Stato e dunque, in quanto assoggettati alle comuni regole di diritto privato, usucapibili (Cassazione civile sez. II, 10/03/2006, n.5158).

Predetta circostanza ha ricevuto ulteriore conforto dalla relazione ipo-catastale datata (...) a rogito del Not...(v. all. in atti, deposito a pct 1/6/2018), ove si legge che il compendio immobiliare in parola è di proprietà del Comune di Sabaudia e risulta libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione in data 5/12/2003, n. 21318 Reg. Part. e n. 33925 Reg. Gen., a favore del Comune di San Felice Circeo e contro il Comune di Sabaudia, avente ad oggetto domanda di rivendicazione e della trascrizione in data 5/12/2003, n. 21375 Reg. Part. e n. 33366 Reg. Gen., avente ad oggetto sentenza dichiarativa di natura patrimoniale a favore e contro il Comune di Sabaudia.

Merita sottolineare come il summenzionato pronunciamento della Suprema Corte di Cassazione (Cass. 896/03 cit.), - nel respingere i ricorsi presentati dal Comune di T. e dal Comune di Sabaudia avverso la sentenza n. 1 dell'11/01/2001 della Corte di Appello di Roma, a mezzo della quale era stata acclarata la natura "disponibile" dei terreni di proprietà comunale ricompresi nel Comune di Sabaudia - , ha escluso in via definitiva la natura collettiva dei beni in parola per assenza di usi civici (v. Cass. cit.: "La norma di cui all'art. 7 del R.D.L. n. 1071 del 1933 - a mente della quale "sono estinti ad ogni effetto tutti i diritti di uso civico, le servitù civiche e i privilegi che gravano eventualmente sui terreni compresi nella circoscrizione di Sabaudia" - deve essere interpretata, alla stregua della sua formulazione letterale e della sua "ratio" quale emergente dai relativi lavori preparatori (quella, cioè, di eliminare ogni ostacolo alle finalità della bonifica pontina e del programma di colonizzazione agraria compiuto in quegli anni), nel senso che il legislatore abbia voluto estinguere tout court qualsivoglia uso civico, ivi compresi quelli relativi alle terre demaniali, e non soltanto quelli gravanti su terre private, nonostante la formulazione letterale della norma stessa sia usualmente adottata per indicare le terre private gravate e non anche i cd. demani collettivi.").

Tanto premesso, la domanda attorea è fondata e merita, pertanto, accoglimento.

Documentalmente provata la legittimazione ad agire degli odierni eredi in riassunzione (v. all. nota 11.1.23), giova rammentare che, secondo l'insegnamento della conforme giurisprudenza, "In tema di usucapione immobiliare l'acquisto a titolo originario della proprietà si concretizza con il possesso continuato ed ininterrotto del bene immobile per una durata non inferiore agli anni venti. Colui che ha l'interesse ad accertare la proprietà a titolo originario ha l'onere di dimostrare i requisiti del possesso necessari per l'usucapione, tra i quali anche la durata del possesso medesimo per il periodo prescritto dalla legge, in applicazione della regola generale sull'onere probatorio fissata dall'art. 2697 c.c. È necessario provare un possesso continuo, pacifico, pubblico, non interrotto, non equivoco, accompagnato dall'animo di tenere la cosa come propria, che si protragga per oltre venti anni, cui corrisponda per la stessa durata la completa inerzia del proprietario, il quale si astenga dall'esercitare le sue potestà e non reagisca al potere di fatto esercitato dal possessore. Il requisito della continuità, necessario per la configurabilità del possesso "ad usucapionem"(art. 1158 cod. civ.), si fonda sulla necessità che il possessore espliciti costantemente il potere di fatto corrispondente al diritto reale posseduto e lo manifesti con il compimento puntuale di atti di possesso conformi alla qualità ed alla destinazione della cosa e tali da rivelare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria di fatto sulla cosa stessa, contrapposta all'inerzia del titolare del diritto. Chi agisce in giudizio per essere dichiarato proprietario di un bene, affermando di averlo usucapito ovvero chi eccepisce detta circostanza, deve dare la prova di tutti gli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva e, quindi, non solo del "corpus", ma anche dell'"animus". (ex multis, Cassazione civile sez. II, 30/07/2019, n.20508; Corte appello Napoli sez. VI, 04/06/2018, n.2663).

Nel caso di specie, dalla documentazione allegata, nonché dalla prova orale espletata e dalla mancata comparizione del Comune convenuto, è emersa in maniera chiara ed inequivoca la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della domanda.

La testimonianza resa dai signori F.G. e F.M., confinanti e conoscenti dell'attore "da sempre", è risultata circostanziata e concordante e, dunque, attendibile, anche in quanto trattasi di soggetti indifferenti ai fatti di causa e non avvinti da alcun rapporto di parentela con il signor P.L..

I testi hanno riconosciuto i luoghi di causa così come documentati nello stralcio catastale e nella mappa loro esibita (cfr. T...."Riconosco nella foto esibitami (allegata al doc. 3 della citazione) i luoghi di causa. Il terreno dell'attore è quello fronte lago evidenziato in giallo...Noi identificavamo la zona come "braccio Molella"), specificando che il terreno nel possesso del signor P.L., per un lato confina con il loro terreno e per l'altro lato con il Lago di Paola.

Entrambi i testimoni hanno poi confermato che l'attore, da oltre venti anni sul predetto terreno, quello "evidenziato in giallo fronte lago", ha dapprima ristrutturato un immobile adibito a civile abitazione risalente al 1942 e poi realizzato due accessori pertinenziali alla stessa (gazebo e magazzino), coltivando il fondo circostante con colture varie e messo a dimora diverse piante da frutto ed ornamentali nonché allevato capre, pecore ed animali da cortile vari (v. deposizione testi, verbale 27/5/2021).

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto che non vi sono state contestazioni da parte di terzi, deve ritenersi provata la sussistenza del possesso ultraventennale pacifico ed ininterrotto, uti dominus, in capo al defunto..... Tribunale Roma sez. V, 05/03/2019, n.4953) e, per l'effetto, in capo ai suoi eredi (art. 1146, co. 1, c.c.), odierno attori in riassunzione.

Ed invero, il Comune di Sabaudia, per oltre trent'anni, non ha mai contestato l'occupazione dei terreni in parola da parte del signor ..., dacché deve ritenersi che, alla data della notifica (anno 2014) dell'avviso di pagamento di indennità di occupazione afferente il solo anno 2012 (v. all. 18), era già maturato il ventennio utile ad usucapire e, dunque, l'acquisto a titolo originario in capo a predetto soggetto.

Da ultimo si aggiunga che la verosimile conoscenza in capo all'attore della sussistenza di un contenzioso in ordine alla natura patrimoniale o meno dei terreni per cui è causa non è ostativo alla prescrizione acquisitiva, perché il possessore può anche essere in mala fede (Cass. n. 2088/1990; Cass. n. 4702/1999).

Deve, quindi, dichiararsi l'intervenuta usucapione in danno del Co....ia e in favore .... circa comprendente anche l'area sottostante i tre manufatti ivi insistenti destinati ad abitazione, gazebo e deposito.

Ogni altra questione è da ritenersi assorbita.

Le spese di lite, da distrarsi in favore del procuratore attoreo antistatario, seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo, secondo i parametri minimi del D.M. n. 55 del 2014 e s.m.i. come aggiornato dal D.M. n. 147 del 2022 (valore indeterminabile - complessità bassa), tenuto conto della contumacia del Comune convenuto, il che non ha comportato particolare dispiegamento di attività difensiva.

La sentenza è un titolo che l'Ufficio del Territorio è tenuto a trascrivere senza necessità di specifico ordine.

La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni altra diversa domanda ed eccezione respinta:

a) dichiara l'intervenuta usucapione, in danno del Comune di Sabaudia e in favore degli attori in riassunzione del terreno sito nel Comune d....., identificato in Catast.... p.IIa (...)/parte, .....arte per complessivi mq. 8.345 derivanti dalla particella (...) circa comprendente anche l'area sottostante i tre manufatti ivi insistenti destinati ad abitazione, gazebo e deposito;

....e di Sabaudia a rimborsare agli attori in riassunzione le spese di lite, che si liquidano in Euro 3.809,00 per compensi di avvocato, Euro 563,96 per esborsi, oltre spese generali nella misura del 15% e accessori come per legge, da distrarsi in favore dell'avv. dichiaratosi antistatario, avv. Gui.....

Così deciso in Latina, il 9 marzo 2023.

Depositata in Cancelleria il 9 marzo 2023.

---

**COORDINATORE Redazionale:** Giulio SPINA

---

**Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:**

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)  
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)  
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

---

**Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:**

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli

(**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

---

**SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO**

---