



REPUBBLICA ITALIANA

16853/05

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Vincenzo	Calfapietra	Presidente	R.G. n. 30727/01 +
Dott. Olindo	Schettino	Consigliere	1807/02
Dott. Massimo	Odo	Cons.Relatore	Cron. 16853
Dott. Salvatore	Bognanni	Consigliere	Rep. 3580
Dott. Vincenzo	Correnti	Consigliere	Ud. 22 giugno 2005

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

OGGETTO

sul ricorso n. 30727/01 proposto il 24 novembre 2001 da

Proprietà / usucapione

Zaverio (e Giuseppina - rappresentati e difesi in virtù

/ prova.

di procura a margine del ricorso dall'avv. Gregorio , presso il

quale sono elettivamente domiciliati in Roma, alla

ricorrenti

contro

Maria , Carla , Anna e

Condominio di - in persona del suo legale rap-

presentante rag. Attilio - tutti rappresentati e difesi per procu-

ra in calce al controricorso dall'avv. Giovanni presso il quale

sono elettivamente domiciliati in Roma, al

controricorrenti

1320/05



e

Roberto, Guiscardo, Ferruccio e Società

Immobidelta s.r.l. – elettivamente domiciliati in Roma, al viale

, presso l'avv. Giovanni

intimati

nonché

Sandro o Sante, Alfonso, Alceo,

Giovina, Lucia, Giovanni, quale avente

causa di Mario, e Umberto, quale erede di

Mario

intimati

e

sul ricorso incidentale n. 1807/02 proposto il 2 gennaio 2002 da

Maria, Carla, Anna e

Condominio di – in persona del legale rappre-

sentante rag. Attilio – rappresentati e difesi per procura in

calce al controricorso dall'avv. Giovanni, presso cui sono elet-

tivamente domiciliati in Roma, al

controricorrenti ricorrenti incidentali

contro

Zaverio e Giuseppina – rappresentati e difesi per

procura a margine del ricorso dall'avv. Giorgio, presso il

quale sono elettivamente domiciliati in Roma, alla via

ricorrenti



e

Sante o Sandro, Alfonso, Alceo,
Giovina, Lucia, Giovanni, Mario,
Roberto, Ferruccio, Società Immobidelta s.r.l. e
Guiscardo

intimati

avverso la sentenza della Corte di Appello di Roma n. 3099 dell'11 ottobre 2000.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 5 ottobre 2004 dal Consigliere. dott. Massimo Oddo;

udito per i ricorrenti l'avv. Antonella Gregorio delegata dall'avv. Gregorio ;

Udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Dario Cafiero, che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso principale ed il rigetto di quello incidentale.

OSM

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Tribunale di Roma con sentenza del 2 maggio 1997, decidendo sulle domande proposte dai coniugi Zaverio e Giuseppina

nei confronti del condominio dell'edificio in Roma, al viale

e dei singoli condomini, dichiarò l'avvenuto acquisto per usucapione da parte degli attori della nuda proprietà di un cortile, il cui possesso era loro pervenuto dalla curatela del fallimento di Mario , confinante con un retrostante locale, già adibito a garage, di loro nuda proprietà, con la via G. , dalla quale aveva accesso, e con gli immobili al viale



La decisione, appellata in via principale dal condominio e dai condomini M. , Carla , Roberto , Anna , Guiscardo e Ferruccio e, in via incidentale condizionata, dal e dalla , venne parzialmente riformata l'11 ottobre 2000 dalla Corte di Appello di Roma, che respinse l'appello incidentale e, in accoglimento, per quanto di ragione, dell'appello principale, dichiarò l'avvenuta usucapione, da parte dei coniugi e , "della nuda proprietà della parte di cortile antistante il locale già adibito a garage, per circa 2/3, come da documento allegato 1/A alla relazione di parte redatta dall'architetto Annina , contenente la scheda di accatastamento n. 4469270, intestata ad Antonio , in data 1 dicembre 1951 ..." ed ordinò al conservatore dei RR.II. di Roma di procedere alla trascrizione della sentenza.

Osservò il giudice di secondo grado che, secondo le deposizioni dei testi e la documentazione esibita dagli attori, soltanto 2/3 circa del cortile, di cui era controversa la proprietà, dal 1960 erano stati ininterrottamente posseduti da Antonio , proprietario del garage retrostante, e, successivamente, dai suoi eredi, Concetta e Mario , e dai coniugi e , i quali avevano acquistato la nuda proprietà del garage dalla curatela del fallimento di Mario , e che unicamente rispetto a tale estensione della superficie si erano conseguentemente realizzate, per successione ed accessione, le condizioni per l'usucapione della nuda proprietà già accertate dal giudice di primo grado.



Il [] e la [] sono ricorsi con un motivo per la cassazione di
della sentenza ed il condominio ed i condomini [] e
hanno resistito con controricorso notificato il 2 gennaio 2002,
proponendo contestualmente un articolato motivo di ricorso inciden-
tale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

A norma dell'art. 335, c.p.c., va disposta la riunione di ricorsi propo-
sti in via principale ed in via incidentale.

I ricorrenti principali, denunciando con l'unico motivo la nullità della
decisione impugnata per violazione dell'art. 132, c.p.c. e per omessa,
insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine ad un punto de-
cisivo della controversia, si dolgono dell'impossibilità di individuare
e realizzare il contenuto dell'ordine dato al conservatore dei RR.II. di
trascrivere la sentenza, attestato l'11 gennaio 2001 dal cancelliere del
giudice *a quo*, in conseguenza della mancata indicazione nel provve-
dimento dei dati catastali identificativi del bene acquisito per usuca-
pione e per il rifiuto di integrazione del medesimo loro opposto il 26
febbraio 2001 dalla Corte di appello.

Il motivo è infondato.

L'omessa menzione dei dati catastali nel dispositivo o nella motiva-
zione di una sentenza, con la quale venga accertata l'intervenuta usu-
capione di un immobile, non si risolve in un vizio della pronuncia per
indeterminatezza dell'oggetto, ove l'individuazione e la consistenza
del bene risultino certe sulla base degli elementi da essa risultanti,
giacché la trascrizione della decisione, per la quale tali dati sono ri-

098



chiesti, non ha alcuna efficacia sostanziale, ma adempie alla limitata-funzione di rendere l'atto opponibile ai terzi in caso di conflitto tra più acquirenti del medesimo immobile.

Inoltre, costituendo la trascrizione della sentenza, ai sensi dell'art. 2651, c.c., un obbligo del conservatore e dovendo la formalità essere pertanto da lui eseguita anche senza ordine del giudice, deve escludersi che il capo della sentenza contenente un tale ordine abbia tra le parti un autonomo contenuto decisionale che lo renda suscettibile di impugnazione, essendo diversamente tutelato il diritto alla trascrizione in caso di rifiuto del conservatore dalla procedura prevista dagli artt. 2674, c.c., 113bis, disp. att. c.c., e 745, c.p.c., , o da un ordinario giudizio contenzioso nel quale il conservatore sia parte.

Ciò osservato, va aggiunto che, come risulta dal richiamo contenuto negli artt. 2659 e 2660, c.c., alle indicazioni richieste dall'art. 2826, c.c., e dai limiti posti dall'art. 2674, c.c., al potere del conservatore di rifiutare gli atti del proprio ufficio, l'obbligo di specificazione dei dati di identificazione catastale non è riferito all'atto da trascrivere, relativamente al quale è condizione necessaria e sufficiente l'esistenza nel titolo dei requisiti stabiliti, nel caso di specie, dall'art. 2657, c.c., ma alla nota di trascrizione, alla quale è attribuito la peculiare funzione di consentire l'inequivoca individuazione, oltre che del titolo trascritto, anche dei suoi estremi soggettivi ed oggettivi.

Per realizzare tale funzione, la nota, che è atto di parte e la responsabilità ed il rischio della cui compilazione gravano esclusivamente sul soggetto che l'ha compilata e su quello interessato all'at-



tuazione della pubblicità, può e deve integrare eventuali insufficienze dell'atto da trascrivere (cfr.: Cass. civ., sez. II, sent. 14 febbraio 1980, n. 1112) e soltanto all'omissione di tale doverosa integrazione, ove non sia contestabile la validità del titolo, può essere addebitata la mancata trascrizione di un atto.

Del tutto irrilevante, dunque, sotto un profilo meramente fattuale, appare il mancato inserimento nella sentenza dei dati catastali, che si assume ricavabili dalla perizia , allegata dai ricorrenti al proprio fascicolo di primo grado, a parte l'ulteriore considerazione che il giudice di secondo grado ai fini dell'individuazione dell'immobile ha espressamente recepito nel dispositivo della sentenza impugnata il documento all. 1/a di tale relazione di parte, contenente la scheda di accatastamento - con planimetria dell'immobile - n. 4469270, intestata ad Antonio, "da cui si ricava che si accedeva al garage attraverso una porzione di cortile che non raggiungeva il ma che si limitava a circa 2/3 dell'intero cortile rettangolare, al limite del quale (ai 2/3) fu apposto il cancello, restando il residuo terzo quale disimpegno per l'accesso all'immobile posto sulla destra e per l'accesso dal ' (cfr.: pag. 6 della sentenza).

EM

Con l'unico articolato motivo di ricorso incidentale, i controricorrenti, lamentando la violazione ed errata applicazione degli artt. 1146, 1142, 1158 e 1167, c.c., l'errata ed illogica valutazione delle risultanze istruttorie in ordine ai requisiti del possesso dell'immobile, della sua durata, successione e manifestazione, e l'errata, omessa e con-



traddittoria motivazione in ordine all'usucapibilità della nuda proprietà di un immobile, assumono che:

- le deposizioni testimoniali non avrebbero fornito la prova certa né dell'*animus possidendi* in nome proprio od altrui dei vari soggetti che nel tempo avevano utilizzato l'area e né di un cumulo dei distinti possessi utile ai fini dell'usucapione, posto che successore nel possesso del defunto Antonio sarebbe stata l'usufruttuaria Concetta e che la curatela del nudo proprietario Mario non avrebbe avuto alcun titolo al suo trasferimento;

- in caso di acquisto a non domino sarebbe inammissibile, l'usucapione del diritto di nuda proprietà in presenza di possesso dell'usufruttuario ed erronee sarebbero le affermazioni che il fallimento non costituisce causa interruttiva del possesso del fallito e che tra il fallito e la curatela del fallimento si realizzerebbe relativamente al possesso un fenomeno simile alla successione ex art. 1146, 1° co., c.c.

Il motivo è inammissibile per genericità e per l'insiducabilità delle valutazioni di fatto rimesse al giudice di merito nella parte, in cui si risolve nella mera affermazione di un'errata valutazione delle prove testimoniali in ordine alla configurabilità del rapporto instaurato nel tempo tra diversi soggetti ed il cortile quale possesso utile ai fini dell'usucapione.

E' infondato, invece, nel resto.

Quanto alla non riferibilità a Mario del possesso della nuda proprietà del cortile successivamente alla morte del dante causa An-



tonio , va rimarcato che il possesso può essere esercitato anche a mezzo di altra persona, che abbia la detenzione della cosa, e che tale possesso il nudo proprietario esercita tramite l'usufruttuario, salvo e fino a quando questi non compia un atto d'interversione in possesso della sua detenzione in nome e per conto del terzo (cfr.: Cass. civ., sez. II, sent. 11 giugno 1963, n. 1546; cass. civ., sez. II, sent. 15 marzo 1989, n. 1735).

La non usucapibilità del diritto di nuda proprietà in ragione dell'atteggiarsi dei rapporti tra nudo proprietario ed usufruttuario è questione, invece, che oltre ad essere inammissibile, in quanto sollevata per la prima volta in sede di legittimità, è del tutto apodittica nell'addotto fondamento che tale usucapibilità sarebbe esclusa per la qualità nell'usufruttuario di possessore in nome proprio e per l'assenza nel nudo proprietario di una "relazione di fatto idonea a determinare - in caso di acquisto a non domino - l'usucapione".

Inesatta, infine, è l'affermazione che il fallimento costituisca una causa interruttiva del possesso, giacché la privazione della amministrazione e disponibilità dei beni, voluta dall'art. 42, r.d. 16 marzo 1942, n. 267, benché comunemente denominata "spossessamento", importa solo a norma dell'art. 88, l.f., la presa in consegna dei beni medesimi da parte del curatore, che ne diviene in al modo detentore, e non la sottrazione al fallito *ope legis* del loro possesso (cfr.: Cass. civ., sez. II, sent. 23 aprile 1993, n. 4776).

All'infondatezza del rispettivo motivo segue il rigetto sia del ricorso principale che di quello di ricorso incidentale.



Sussistono giusti motivi per compensare tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

Riuniti i ricorsi li rigetta entrambi e compensa tra le parti le spese del giudizio.

Così deliberato in camera di consiglio, in Roma il 22 giugno 2005.

Il consigliere est.

dott. Massimo Oddo

Oddo

Il presidente

dott. Vincenzo Caffapietra

V. Caffapietra

Il cancelliere

IL CANCELLIERE C1
Pacifico Talarico

La Lezco

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma **11 AGO. 2005.**

IL CANCELLIERE C1
La Lezco