

Civile Ord. Sez. 2 Num. 28880 Anno 2023

Presidente: MOCCI MAURO

Relatore:

Data pubblicazione: 18/10/2023

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 12353/2022 R.G. proposto da:

LUCIA, RENATA, MAURO, in
proprio e quali eredi di ROSANNA, elettivamente
domiciliati in

, che li
rappresenta e difende per procura in calce al ricorso,

-ricorrenti-

contro

FALLIMENTO AGRICOLA TAVERNELLE SRL N 44002,

-intimato-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO ROMA n. 1194/2022 depositata il 22.2.2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 13.10.2023 dal Consigliere VINCENZO PICARO.

FATTI DI CAUSA

Rosanna ed i di lei figli Lucia, Renata e Mauro con atto di citazione notificato il 13.12.2007 convenivano in giudizio davanti al Tribunale di Roma il Fallimento della Agricola Tavernelle S.R.L. (dichiarato con sentenza del Tribunale di Roma del 24.10.1986) per sentire accertare l'intervenuta usucapione di un appezzamento di terreno sito in Roma località Prato Lungo o Pantano, distinto nel catasto terreni a foglio 1018, part. 1140, di 1250 mq, originariamente intestato alla società fallita, esponendo che con scrittura privata del 29.6.1977, registrata il 4.7.1977, Vito, marito della e padre degli altri attori, aveva acquistato il suddetto terreno per £ 1.900.000 dalla Agricola Tavernelle S.R.L. ed era stato immesso nel possesso del fondo, provvedendo alla sua sistemazione e recinzione, possesso *uti dominus* esercitato da quel momento in modo pacifico, ininterrotto e non clandestino e proseguito per successione dopo la sua morte, avvenuta il 9.3.1994, da parte degli eredi attori.

Si costituiva tardivamente nel giudizio di primo grado il Fallimento della Agricola Tavernelle S.R.L., che eccepiva l'improponibilità della domanda ex articoli 42 e 45 L.F., contestando comunque anche la fondatezza dell'avversa domanda di usucapione.

Escussi due testimoni, il Tribunale di Roma con la sentenza n. 25738/2013 accoglieva la domanda e dichiarava l'intervenuta usucapione, compensando le spese processuali.

Il Fallimento della Agricola Tavernelle S.R.L. proponeva appello avverso la suddetta sentenza, riproponendo l'eccezione d'improponibilità della domanda di usucapione ex artt. 42 e 45 L.F. e gli originari attori resistevano all'appello.

La Corte d'Appello di Roma con la sentenza n. 1194/2022 del 25.1/22.2.2022 accoglieva il gravame, ed in riforma della sentenza impugnata, rigettava la domanda di usucapione, condannando gli appellati al pagamento delle spese processuali del doppio grado.

In sostanza il giudice del gravame rilevava che il fallimento dell'intestataria del terreno, la Agricola Tavernelle S.R.L., risaliva al 24.10.1986, mentre gli attori avevano dedotto di possedere *uti domini* dal 1977, per cui alla data della dichiarazione del fallimento, non essendo decorsi venti anni dall'inizio del possesso invocato, non si era ancora perfezionata la fattispecie acquisitiva del diritto di proprietà per usucapione, invocabile contro i fallimenti solo se il ventennio era scaduto prima del fallimento, ed a sostegno richiamava le sentenze n. 13184/1999 e n. 10895/2013 della Corte di Cassazione, che avevano limitato l'opponibilità al fallimento ai soli atti acquisitivi di diritti reali tipici già compiuti prima della sentenza di fallimento, che ai sensi dell'art. 42 L.F. creava un vincolo d'indisponibilità sui beni del fallito.

Avverso tale sentenza, notificata loro il 2.3.2022, hanno proposto ricorso alla Suprema Corte, notificato al Fallimento della Agricola Tavernelle S.R.L. il 2.5.2022, Lucia, Renata e Mauro in proprio e nella qualità di eredi di Rosanna, deceduta il 22.9.2021, affidandosi ad un unico motivo, mentre il Fallimento della Agricola Tavernelle S.R.L. é rimasto intimato.

Autorizzata dalla Presidente della Suprema Corte l'astensione facoltativa del Consigliere Luca Varrone, ed assegnato il procedimento al Consigliere meno anziano dell'udienza camerale del 13.10.2023, Vincenzo Picaro, la causa, previa sostituzione nel

collegio del Consigliere Milena Falaschi al Consigliere Luca Varrone, veniva trattenuta in decisione in tale udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo fatto valere i ricorrenti lamentano, in relazione all'art. 360 comma primo n. 3) c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1140, 1141, 1158 cod. civ., 42 e 45 L.F. e 132 c.p.c.

Deducono i ricorrenti che l'impugnata sentenza abbia erroneamente accolto l'eccezione d'improponibilità della domanda di usucapione ex artt. 42 e 45 L.F. riproposta dal Fallimento, in quanto ha ritenuto che la fattispecie dell'acquisto a titolo originario dell'usucapione sia opponibile nei confronti di una società fallita solo quando il possesso *ad usucapionem* si sia protratto per almeno venti anni prima della dichiarazione di fallimento, mentre nella specie il fallimento dell'intestataria catastale era intervenuto nel corso del ventennio, in tal modo attribuendo alla sentenza di fallimento un'efficacia interruttiva del possesso *ad usucapionem* non prevista da alcuna norma (in tal senso Cass. n. 13184/1999 e più recentemente Cass. 31.5.2021 n. 15137) e violando il principio che attribuisce effetto interruttivo dello stesso solo a condotte ed atti tassativamente indicati dalla legge (in tal senso Cass. n. 30079/2019), tra i quali non rientrano la dichiarazione di fallimento, né la trascrizione nei Registri Immobiliari della relativa sentenza, e non considerando che l'interruzione del possesso dei terzi consegue solo all'azione del curatore tesa al recupero del bene mediante spossessamento del soggetto usucapiente nelle forme e nei modi prescritti dagli articoli 1165 e 1167 cod. civ. (in tal senso Cass. 31.5.2021 n. 15137).

Aggiungono poi i ricorrenti che la motivazione adottata dalla Corte d'Appello a sostegno dell'improponibilità della domanda di

usucapione é meramente apparente, in quanto le sentenze della Suprema Corte da essa richiamate (Cass. n. 13184/1999 e Cass. n. 10895/2013), se esaminate nella loro motivazione, non esprimono affatto il principio che il fallimento dell'impresa intestataria dell'immobile che si intenda usucapire determini di per sé l'interruzione dell'usucapione.

Il motivo é fondato.

Anzitutto la trascrizione della sentenza di fallimento nei registri immobiliari può essere invocata per valutare l'opponibilità al fallimento di atti di acquisto della proprietà immobiliare a titolo derivativo, ma non di atti di acquisto della proprietà a titolo originario, come nel caso dell'usucapione, posto che il fallimento determina ai sensi dell'art. 42 L.F. il passaggio dell'amministrazione e della disponibilità dei beni dell'impresa fallita dal legale rappresentante della stessa al curatore, e comporta ai sensi dell'art. 43 L.F. il passaggio della capacità di stare in giudizio nelle controversie inerenti a rapporti patrimoniali dal legale rappresentante dell'impresa fallita al curatore, ma di per sé non incide sulla condizione di fatto dei beni della fallita, che é quella che rileva ai fini dell'usucapione.

L'art. 25 del R.D. n. 267 del 1942, nella formulazione vigente all'epoca della dichiarazione di fallimento della Agricola Tavernelle S.R.L. (1986), attribuiva al Giudice delegato al fallimento il potere di emettere provvedimenti tesi alla conservazione del patrimonio dell'impresa fallita (tale disposizione é stata peraltro eliminata in sede di riforma nei casi di diritti rivendicati da terzi incompatibili con l'acquisizione del bene alla massa fallimentare), a dimostrazione che per incidere sulla condizione di fatto di un bene posseduto da terzi non era sufficiente la dichiarazione di fallimento, occorrendo l'adozione di un provvedimento conservativo del Giudice delegato, che nella specie non si é mai allegato che sia intervenuto.

Va poi considerato che in tema di usucapione, in base al combinato disposto degli articoli 1165 e 1167 cod. civ., la prescrizione acquisitiva é interrotta o dalla privazione del possesso per oltre un anno, o dall'esercizio di un'azione giudiziale volta al recupero del possesso se questo é stato recuperato (non essendo sufficiente la messa in mora o la diffida a restituire secondo Cass. n.30079/2019), ipotesi nelle quali palesemente non rientra la dichiarazione di fallimento dell'intestatario del bene da usucapire.

La giurisprudenza della Corte Suprema ha del resto recentemente statuito (vedi Cass. 31.5.2021 n. 15137) che *"in tema di usucapione, la pronunzia della sentenza dichiarativa del fallimento e la sua trascrizione, ex art. 88 del r.d. n. 267 del 1942, sono inidonee ad interrompere il tempo per l'acquisto del diritto di proprietà, conseguendo l'interruzione del possesso solo all'azione del curatore tesa al recupero del bene mediante spossessamento del soggetto usucapente, nelle forme e nei modi prescritti dagli artt. 1165 e 1167 c.c."*.

Questa stessa sentenza ha spiegato poi che la sentenza n. 13184/1999 della Corte di Cassazione, menzionata dalla sentenza n. 10895/2013 della medesima Corte, richiamate entrambe anche nella sentenza qui impugnata a supporto della ritenuta improponibilità della domanda di usucapione, se esaminata nella sua motivazione, non ha affatto attribuito efficacia interruttiva del possesso *ad usucapionem* alla trascrizione della sentenza di fallimento nei Registri Immobiliari, perché al contrario ha stabilito che le disposizioni della disciplina fallimentare non incidono sulla disciplina ordinaria in tema di acquisto dei diritti reali mediante usucapione.

La sentenza n. 13184 del 26.11.1999 della Corte di Cassazione, a sua volta, pronunciatisi sulla questione solo incidentalmente per essere stato escluso per tolleranza il possesso *ad usucapionem* con statuizione sul punto non impugnata, ha stabilito che *"é proponibile*

la domanda di acquisto della proprietà immobiliare per usucapione nei confronti della curatela fallimentare, atteso il carattere di acquisto a titolo originario che, con essa, si intende far verificare, ed a ciò non risultando di ostacolo gli artt. 42 e 45 della legge fallimentare. La prima delle due disposizioni, infatti, limitandosi a porre il vincolo di indisponibilità sui beni del fallito - con equiparazione del fallimento al pignoramento - non può essere riferita a "fatti" acquisitivi di diritti reali tipici (che si assumono) già compiuti e produttivi di effetti in capo al fallito. La seconda, a sua volta, avendo riguardo espressamente - in applicazione della stessa regola posta, per l'esecuzione individuale, dall'art. 2914 cod.civ. - alle condizioni di opponibilità, al fallimento, di "atti", si rivela del tutto estranea all'ipotesi in esame, non essendo configurabile, a carico di chi agisca per conseguire l'accertamento dell'usucapione, alcun onere di pubblicità, posto che l'art. 2651 cod.civ. si limita a disporre al riguardo una forma di "trascrizione" (della sentenza e non anche della domanda) la quale è priva di effetti sostanziali e limitata a rendere più efficiente il sistema pubblicitario".

All'accoglimento del ricorso segue la cassazione dell'impugnata sentenza con rinvio alla Corte d'Appello di Roma in diversa composizione, che dovrà rivalutare le risultanze istruttorie senza considerare preclusiva della proponibilità della domanda di usucapione il fallimento della Agricola Tavernelle S.R.L. e la trascrizione della sentenza relativa nei Registri Immobiliari, e provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte di Cassazione, sezione seconda civile, accoglie il ricorso, cassa l'impugnata sentenza e rinvia alla Corte d'Appello di

Roma in diversa composizione, che provvederà anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 13.10.2023