

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. MAURO MOCCI - Presidente -

Dott. GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -

Dott. LUCA VARRONE - Rel. Consigliere - ad. 21/05/2026

Dott. FRANCESCO CORTESI - Consigliere -

Dott. REMO CAPONI - Consigliere -

USI CIVICI

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14248/2020 R.G. proposto da:

[REDACTED]

SRL, rappresentati e difesi dall'avvocato [REDACTED]

- ricorrente -

contro

COMUNE MONTECORVINO ROVELLA, rappresentato e difeso
dall'avvocato PASQUALE PIZZUTI;

- controricorrente -

avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO di SALERNO n.
447/2020 depositata il 29/04/2020.





Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 21/05/2026
dal Consigliere LUCA VARRONE;

FATTI DI CAUSA

1. [REDACTED]

[REDACTED]

evocavano in giudizio davanti al Tribunale di Salerno il Comune di Montecorvino Rovella con domanda di: 1) accertare che gli istanti erano possessori e proprietari in luogo di Rega Giuseppe, originario proprietario per legittimazione, dell'appezzamento di terreno già gravato da uso civico del demanio "Nuova Difesa" in agro di Pontecagnano Faiano, appartenente al Comune di Montecorvino Rovella, ai sensi degli artt. 9 e 10 legge n. 1766/1927 e degli artt. 29, 30 e 31 del regolamento di attuazione n. 332/1928, e che il canone di natura enfiteutica imposto sul tale fondo, esteso per Ha 4.11.70 e distinto in catasto al foglio 10, particelle 326, 1365, 1366, 325, 1424, 1426, 44, 558, 1425, 570, 555, 557, 1331, 559, 46, 1259, era stato fissato dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli con ordinanza del 2 febbraio 1951 nella somma costante di lire 90.000 annue (pari ad euro 46,48); 2) stabilire, ai sensi degli artt. 24 legge n. 1766/1927 e 33 r.d. n. 332/1928, che l'importo da versare al Comune di Montecorvino Rovella, a titolo di capitale di affranco del canone di natura enfiteutica determinato in sede di legittimazione dell'occupazione del predetto compendio immobiliare, corrispondeva alla somma di lire 1.800.000 (lire 90.000 per venti anni), pari ad euro 929,60, o a quella, maggiore o minore, che sarebbe stata determinata in corso di causa mediante una consulenza tecnica d'ufficio.





2. Il Comune di Montecorvino Rovella si costituiva in giudizio e contestava la fondatezza della domanda proposta dai ricorrenti, chiedendo che il capitale di affranco fosse determinato mediante l'aggiornamento del canone all'effettiva realtà economica del fondo e che l'affrancazione fosse condizionata al suo pagamento nonché alla corresponsione dei canoni scaduti ed insoluti.

3. Il Tribunale di Salerno accertava: - che i ricorrenti erano assegnatari del fondo riportato nel catasto terreni del Comune di Pontecagnano Faiano al foglio 10, particelle 326, 1365, 1366, 325, 1424, 1426, 44, 558, 1425, 570, 555, 557, 1331, 559, 46, 1259, quali aventi causa di Rega Giuseppe; - che il canone di legittimazione aggiornato e dovuto dagli stessi pro quota corrispondeva ad euro 1.606,09; - che il capitale di affrancazione dagli stessi dovuto pro quota ammontava ad euro 514.625,00, oltre ai canoni scaduti ed insoluti.

4. Con distinti ricorsi spiegati sempre ai sensi dell'art. 702 *bis* c.p.c. l'8 marzo 2016 e regolarmente notificati, in uno ai pedissequi decreti di fissazione di udienza, la "Fecunditas soc. agricola s.r.l." evocava in giudizio davanti al Tribunale di Salerno il Comune di Montecorvino Rovella onde sentire accertare e dichiarare di non essere tenuta ad adeguare, secondo gli indici Istat, il canone di natura enfiteutica di lire 90.000 annue (pari ad euro 46,48) imposto dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli con ordinanza del 2 febbraio 1951 sui fondi di Ha. 4.61.90 e di Ha 4.56.60, siti in Pontecagnano Faiano, località Poderi Corvinia, e, in origine, rispettivamente riportati nel catasto terreni al foglio 10, particelle 15/p e 56, nonché al foglio 10, particella 15/p, 57, 58, 59, 60/p.





5. Il Tribunale di Salerno, riuniti i ricorsi rigettava le domande proposte dalla società ricorrente.

6. Avverso l'ordinanza emanata a definizione del primo giudizio gli originari attori proponevano appello.

7. A sua volta "Fecunditas soc. agricola s.r.l." proponeva appello avverso le ordinanze rese a definizione dei procedimenti di cognizione n. 2442/2016 e n. 2443/2016 denunciando la nullità di tali statuizioni per difetto di giurisdizione del giudice ordinario e, in ogni caso, l'erronea assimilazione, da parte del Tribunale di Salerno, dell'istituto della legittimazione dell'occupazione di terre civiche a quello dell'enfiteusi, contestando, di conseguenza, la possibilità di procedere alla rivalutazione del canone annuo stabilito dal Commissario per la Liquidazione degli Usi civili ai fini della determinazione del capitale di affranco.

8. Si costituiva in tutti i giudizi il Comune di Montecorvino.

9. La Corte d'Appello disposta la riunione di tutti i giudizi, rigettava le impugnazioni. In primo luogo, affermava la giurisdizione del giudice ordinario. In secondo luogo riteneva infondata la tesi degli appellanti secondo cui l'ordinanza commissariale di legittimazione dell'occupazione di terreni di uso civico del 2 febbraio 1951, aveva attribuito ai relativi concessionari il diritto reale di piena proprietà dei fondi e non quello di enfiteusi, con la conseguente preclusione, per il Comune di Montecorvino Rovella, di assoggettare a rivalutazione il canone previsto dall'art. 10 legge n. 1766/1927, giacché disancorata dallo stesso tenore letterale della disciplina positiva e della sua *ratio essendi*.

Ed invero, l'art. 9 legge n. 1766/1927 prevedeva che, qualora sulle terre di uso civico appartenenti ai Comuni, alle frazioni ed alle associazioni o ad essi pervenute per effetto della liquidazione dei





diritti di cui all'art. 1, fossero avvenute occupazioni, queste, su domanda degli occupatori, potevano essere legittimate, sempre che concorressero unitamente le seguenti condizioni: a) sostanziali e permanenti migliorie dell'occupatore; b) non interruzione della continuità dei terreni da parte della zona occupata; c) durata di almeno dieci anni dell'occupazione (comma 1). Senza la legittimazione, le terre dovevano essere restituite al Comune, all'associazione o alla frazione del Comune, a qualunque epoca l'occupazione di esse rimonti (comma 3). Il successivo art. 10 disponeva che, nel concedere la legittimazione, il commissario imponeva sul fondo occupato ed in favore del Comune o dell'associazione un canone di natura enfiteutica, il cui capitale corrispondeva al valore del fondo stesso, diminuito di quello delle migliorie, aumentato di almeno 10 annualità di interessi.

Inoltre, ai sensi dell'art. 28, comma 1, r.d. n. 332/1928, recante il regolamento di esecuzione della legge n. 1766/1927, le terre, rispetto alle quali i concessionari non avevano adempiuto gli obblighi della concessione, erano rimesse in massa per essere ripartite a norma dell'art. 13 della stessa legge.

Le predette disposizioni normative escludevano tassativamente, come affermato dalla Suprema Corte (cfr. Cass. 8 gennaio 1997, n. 64), che, per effetto della legittimazione, l'occupatore abusivo acquistasse il diritto di proprietà sui terreni di uso civico. Ed infatti, da un lato, la finalità della legge n. 1766/1927 non era quella di consentire agli occupatori l'acquisto della proprietà dei terreni, ma quella di determinare la cessazione dell'occupazione abusiva dei beni di uso civico e, dall'altro, la terminologia utilizzata dal legislatore e, in particolare, la duplice previsione che tali fondi in tanto potevano essere oggetto di





legittimazione in quanto preventivamente interessati da "sostanziali e permanenti migliorie" e che gli stessi, dopo la legittimazione, fossero assoggettati al pagamento di un canone enfiteutico, per sua natura incompatibile con l'esistenza del diritto di piena proprietà, collidevano con l'assunto difensivo degli appellanti.

Di conseguenza, divenendo il concessionario titolare di un diritto reale equiparabile a quello di enfiteusi, il canone stabilito dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici con l'ordinanza di legittimazione, ai sensi dell'art. 10 legge n. 1766/1927, ed il relativo capitale di affranco dovevano essere periodicamente aggiornati secondo coefficienti di maggiorazione idonei a mantenerne adeguata, con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con l'effettiva realtà economica, in conformità ai principi espressi dalla Consulta (cfr. Corte Cost. 7 aprile 1988, n. 406; Corte Cost. 23 maggio 1997, n. 143; Corte Cost. 20 maggio 2008, n. 160), e, di riflesso, ad evitare che l'affrancazione si trasformasse in una sostanziale ablazione della proprietà senza alcun effettivo ristoro per il concedente (cfr. Cass. 12 ottobre 2000, n. 13595).

In ogni caso, anche volendo qualificare il diritto reale acquisito dai concessionari in virtù dell'ordinanza commissariale di legittimazione non in termini di enfiteusi, ma di proprietà sarebbe pur sempre una proprietà affievolita e giammai assoluta, per essere ontologicamente gravata dall'onere di corresponsione di canoni espressamente definiti, *ex lege*, di natura enfiteutica potendosi espandere nella sua pienezza soltanto all'esito del pagamento del capitale di affrancazione. Di conseguenza anche accedendo a tale diversa interpretazione rimaneva parimenti inalterata la necessità





di procedere alla relativa rivalutazione al fine di garantire al concedente la percezione di un controvalore monetario che potesse equamente compensare la perdita patrimoniale subita.

In definitiva, a prescindere dalla qualificazione giuridica del diritto reale acquisito dai concessionari in virtù dell'ordinanza resa dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici a norma dell'art. 10 legge n. 1766/1927, come diritto di proprietà o a quello di enfiteusi, il canone periodico dovuto per la legittimazione ed il relativo capitale di affranco dovevano essere comunque sottoposti a meccanismi di attualizzazione e di adeguamento al reale valore economico del fondo.

In tal senso anche la giurisprudenza di legittimità, con un risalente e consolidato arresto (cfr. Cass., Sez. Un., 3 aprile 1963, n. 827), aveva chiarito che la legge n. 701/1952, contenente norme in materia di revisione di canoni enfiteutici e di affrancazione, si applicava anche ai canoni, legislativamente qualificati di natura enfiteutica, dovuti per la legittimazione del possesso di porzioni del demanio da parte degli occupatori legittimati, in tal modo equiparandoli ai primi e, dunque, riconoscendo la possibilità di assoggettarli a rivalutazione rispetto al momento in cui era stato originariamente determinato l'ammontare con il provvedimento commissariale.

D'altra parte, con l'ordinanza del 2 febbraio 1951, il Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli, nell'attribuire la legittimazione dell'occupazione dei fondi successivamente acquistati dagli appellanti, aveva stabilito espressamente che *"le suddette concessioni saranno regolate dalle vigenti disposizioni di legge in materia di enfiteusi"*, con la conseguenza che anche dal provvedimento amministrativo, mai





impugnato dai destinatari rendeva incontestabile la rivalutazione o l'aggiornamento del canone periodico e del capitale di affranco dei predetti terreni.

10. Erra Emilio, Brangi Maria, Genovese Carmine, Borda Giovanni, Genovese Filomena, Genovese Alfonso, Lamberti Raffaella, Genovese Francesco, Genovese Chiara, Erra Francesco, Fecunditas Societa' Agricola Srl hanno proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di sei motivi di ricorso.

11. Il Comune di Montecorvino ha resistito con controricorso

12. Entrambe le parti con memoria depositata in prossimità dell'udienza hanno insistito nelle rispettive richieste.

13. Questa sezione con ordinanza interlocutoria n. 1001/2025, depositata il 15 gennaio 2025, ha rimesso alle Sezioni Unite la decisione sulla questione di giurisdizione sollevata dai ricorrenti con il quarto motivo.

14. Fissata l'adunanza camerale per la trattazione della causa, la Procura Generale ha depositato conclusioni scritte, con cui ha chiesto il riconoscimento della giurisdizione del giudice ordinario, con rimessione della controversia alla Seconda Sezione civile in ordine agli altri motivi.

15. Ciascuna delle parti ha depositato memorie illustrative.

16. All'esito dell'adunanza camerale del 23 settembre 2025 la Corte, a Sezioni Unite, con ordinanza interlocutoria n. 671/2026 ha dichiarato inammissibile il quarto motivo di ricorso e ha rimesso la causa a questa Sezione per il prosieguo.

17. In prossimità dell'odierna udienza tutte le parti hanno depositato memoria con la quale hanno insistito nelle rispettive richieste.





RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: Violazione e falsa applicazione dell'art.112 c.p.c. perché il Comune non ha difeso l'ammontare del canone di natura enfiteutica nella misura di euro 33.351,66 - richiesto con le diffide di pagamento dell'11-10-2011 e 9-07-2013 ma ha proposto una domanda di accertamento- per determinare un nuovo canone corrispondente al valore venale dei terreni all'attualità.

Il Comune convenuto avrebbe chiesto un provvedimento positivo sfavorevole all'attore che andava oltre il rigetto della domanda (Cass. 23.02-2005 n.3767), condizione unica per l'ammissibilità di una domanda riconvenzionale di mero accertamento, a norma dell'art.36 c.p.c..

La riconvenzionale spiegata dal Comune sarebbe correlata al titolo dedotto dai ricorrenti e finalizzata ad ottenere un risultato maggiore di quello inizialmente richiesto con le moratorie sopra indicate - in contrasto con la domanda dei ricorrenti.

La Corte d'Appello avrebbe, quindi, violato il principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato nell'interpretare la domanda del Comune affermando che non avrebbe ampliato il *thema decidendum*.

1.1 Il primo motivo è infondato.

La domanda dei ricorrenti atteneva alla corretta determinazione del canone di natura enfiteutica imposto sui fondi sopra indicati e fissato dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli con ordinanza del 2 febbraio 1951 nella somma costante di lire 90.000 annue (pari ad euro 46,48) nonché di stabilire, ai sensi degli artt. 24 legge n. 1766/1927 e 33 r.d. n. 332/1928, che l'importo da versare al Comune di Montecorvino





Rovella, a titolo di capitale di affranco del canone di natura enfiteutica stabilito in sede di legittimazione dell'occupazione del predetto compendio immobiliare, corrispondeva alla somma di lire 1.800.000 (lire 90.000 per venti anni), pari ad euro 929,60, o a quella, maggiore o minore, che sarebbe stata determinata in corso di causa mediante una consulenza tecnica d'ufficio.

Il Comune, pertanto, come evidenziato dalla Corte d'Appello non ha svolto alcuna domanda riconvenzionale, bensì sulla base della domanda di parte attrice ha sostenuto, con tesi accolta in primo e secondo grado, che il canone di natura enfiteutica e il capitale di affranco dovessero essere rivalutati sulla base di valori corrispondenti al valore economico dei cespiti. D'altra parte, come evidenziato dal Comune controricorrente, gli stessi attori avevano chiesto una consulenza tecnica per determinare il capitale di affranco che indicavano nella somma di lire 1.8000 o in quella maggiore o minore da determinarsi.

Risulta evidente, pertanto, che il Comune a fronte della pretesa avversa ben poteva eccepire che il criterio di determinazione del canone dovesse essere quello corrispondente alla disciplina legale e non quello preteso dagli attori.

Nessun vizio di ultra-petizione, pertanto, può riscontrarsi nella pronuncia impugnata.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: Violazione ed errata applicazione degli artt. 112 - 167 e 702 bis c.p.c. per l'omessa pronuncia sull'eccezione di inammissibilità della domanda riconvenzionale per tardività della costituzione, in relazione all'art.360, n.4, c.p.c.

Con l'atto di appello, i ricorrenti avevano chiesto, in riforma dell'ordinanza resa in data 8-6-2012 (proc. n.7292/13 R.G.), la





declaratoria di inammissibilità della domanda riconvenzionale spiegata dal Comune di M. Rovella con la tardiva memoria del 19-3-2014, in odio ai termini previsti dall'art. 702 bis cpc, e di nullità nella parte in cui aveva trattato e deciso, anche se in modo abnorme, su tale domanda.

L'omessa pronuncia sull'eccezione di inammissibilità della domanda riconvenzionale del Comune comporta che la sentenza impugnata della Corte Territoriale di Salerno integri ""error in procedendo"" - ex art. 112 cpc - da accertarsi con esame degli atti (Cass.15-5-2003 n.7519 - Cass.19-05-2006 n. 11844 - Cass. 23-1-2008 n.17028).

2.1. Il secondo motivo di ricorso è infondato.

Come evidenziato dagli stessi ricorrenti la Corte d'Appello ha espressamente esaminato il loro motivo di gravame con il quale si sosteneva l'inammissibilità della domanda riconvenzionale e a pag.10 e 11 ha rigettato il motivo per le ragioni sopra riportate nel motivare l'infondatezza del primo motivo.

Di conseguenza non vi è stata alcuna omessa pronuncia e il motivo si rivela del tutto destituito di fondamento.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: Violazione e falsa applicazione degli artt.112 e 115 c.p.c.,

I ricorrenti avevano chiesto di dichiarare dovuta solo la somma di lire 90.000 all'anno per il fondo di ettari quattro circa e di lire 1.800.000 il valore del capitale fondiario, quantificata in via definitiva dal provvedimento amministrativo del 1951.

Il Tribunale ha invece determinato nella somma di € 514.625,00 il valore venale del capitale fondiario all'attualità e di € 1.606,09 il canone annuo, al Comune - come se si fosse in presenza





di affrancazione di enfiteusi rustiche previste dalla Legge n° 607/66.

3.1 Il terzo motivo di ricorso è infondato.

La censura è ripetitiva delle precedenti e ne segue la stessa sorte di infondatezza non essendo riscontrabile alcun vizio di ultrapetizione.

4. Il quarto motivo di ricorso è così rubricato: Violazione e falsa applicazione dell'art.133. lett. b), d. lgs. n.104/2010, già art.5. comma 2. della L. n. 1034/1971 ed art.37 c.p.c., in relazione all'art.360. nn. 1 e 3, c.p.c.

4.1 Il quarto motivo relativo alla censura di mancanza di giurisdizione del giudice ordinario, come si è detto, è stato dichiarato inammissibile dalla ordinanza interlocutoria n. 671/2026 resa dalle Sezioni Unite a seguito dell'ordinanza di remissione di questa sezione n. 1001/2025.

Con la suddetta pronuncia le Sezioni Unite hanno ritenuto il motivo inammissibile in base al principio secondo cui: l'attore che abbia incardinato la causa dinanzi ad un giudice e sia rimasto soccombente nel merito non è legittimato ad interporre appello contro la sentenza per denunciare il difetto di giurisdizione del giudice da lui prescelto in quanto non soccombente su tale autonomo capo della decisione (Sez. U, 20 ottobre 2016, n. 21260; 24 settembre 2018, n. 22439; 31 dicembre 2018, n. 33685; 4 marzo 2019, n. 6281; cfr. anche 5 dicembre 2019, n. 31754).

5. Il quinto motivo di ricorso è così rubricato: Violazione e falsa applicazione degli artt.9 e 10 della l. n. 1766 del 1927 e dell'art.28, co.1, R.D. 332/1928 in relazione all'art. 360, n.3, c.p.c..

A parere dei ricorrenti dovrebbe modificarsi l'orientamento espresso da questa Corte con la sentenza n. 64 del 1997 secondo





cui: Colui che è legittimato, ai sensi degli artt. 9 e 10 della legge 16 giugno 1927 n. 1766, all'occupazione di terre del demanio civico, non ne diviene proprietario, tant'è vero che può affrancarle ai sensi della legge 22 luglio 1966 n. 607, deve apportarvi migliorie e deve corrispondere un canone enfiteutico al Comune, al cui patrimonio privato esse appartengono. Perciò l'occupatore legittimato, nel caso confini con fondi offerti in vendita, non ha il diritto di prelazione che l'art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817 prevede a favore del proprietario coltivatore diretto e non del titolare di un altro diritto reale (Cass. Sez. 3, 08/01/1997, n. 64, Rv. 501564 - 01).

In proposito nel motivo si richiamano diversi precedenti e si sostiene l'erroneità della decisione impugnata nella parte in cui ha rigettato il motivo di appello con il quale si sosteneva che con il provvedimento di legittimazione dell'occupazione di terreni di uso civico del 2.2.1951, era stato attribuito ai relativi concessionari il diritto reale di piena proprietà del fondo e non quello di enfiteusi, con la conseguente preclusione per il Comune di Mont. Rovella di assoggettare a rivalutazione il canone previsto dall'art.10 della L.1766/27.

La Corte d'Appello avrebbe erroneamente accomunato le disposizioni degli artt.9 e 10 della L. 1766/27 con quelle dell'art.38 RD 332/28 del Regolamento di esecuzione della prima, trascurando che tale ultima norma regola istituti diversi da quello della "legittimazione" delle occupazioni delle terre civiche dove l'interesse del legislatore non è quello di far cessare l'occupazione abusiva ma quello di realizzare l'interesse pubblico a favorire la coltivazione dei terreni da un soggetto - l'occupatore abusivo- al quale trasferisce il diritto di proprietà piena, a titolo originario,





tanto che può disporne liberamente ed essere anche espropriato, salvo l'onere di affrancare (ovvero liberarsi di tale onere) il canone di natura enfiteutica, determinato in relazione al valore del capitale fondiario con le modalità previste dall'art. 10 L. n. 1766/27, al momento dell'atto di legittimazione.

I ricorrenti elencano le seguenti ragioni di erroneità della sentenza impugnata: - il provvedimento del commissario agli usi civici non avrebbe alcuna efficacia perché non contiene l'annotazione dell'approvazione sovrana; - l'art.28 RD 332/28 non sarebbe applicabile alla fattispecie in esame; - il canone di natura enfiteutica stabilito dall'art. 10 avrebbe una funzione diversa da quella prevista per i rapporti enfiteutici e avrebbe carattere definitivo e non rivalutabile; - il bene non apparterrebbe al Comune bensì alla massa collettiva e con il provvedimento di legittimazione della occupazione cesserebbe l'uso civico con trasferimento in piena proprietà - a titolo originario – all'occupatore salvo il pagamento del canone, determinato ex art. 10 L.1766/27.

5.1 Il quinto motivo di ricorso è infondato.

I ricorrenti contestano che si possa procedere alla rivalutazione del canone di natura enfiteutica e del capitale di affranco derivante dall'ordinanza provvisoria del 2.2.1951 resa dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli, in quanto l'interpretazione degli artt.9 e 10 della l. n. 1766 del 1927 imporrebbe che tanto il canone stabilito con il provvedimento di legittimazione quanto il capitale di affranco siano sostanzialmente perpetui e rimangano gli stessi per tutta la durata del rapporto.

La tesi dei ricorrenti si fonda innanzitutto su un presupposto erroneo ovvero che gli stessi sono divenuti pieni proprietari del terreno con l'unico onere di dover pagare il canone e salva la





possibilità di affrancazione mediante il pagamento del capitale di affranco che è quello stabilito nell'originario provvedimento del Commissario degli usi civici cui sopra si è fatto cenno.

Le Sezioni Unite di questa Corte di recente hanno ricostruito la storia degli usi civici e della l.n. 1277 del 1927 evidenziando come la citata legge non reca, in effetti, una definizione espressa degli usi civici, ma li qualifica indistintamente come riconducibili a due diversi diritti di godimento delle terre che ne costituiscono oggetto: l'uso civico propriamente detto e il c.d. demanio civico. La natura giuridica dei primi è ricondotta, dai prevalenti orientamenti scientifici, sia sulla base del riferimento letterale normativo che della inerente "ratio", a quella di diritti reali "sui generis" gravanti su terre altrui e dal tratto proprio, siccome caratterizzati dall'inerenza al bene, dal diritto di seguito, dall'assolutezza e dalla dimensione "erga omnes" delle tutele; la connotazione peculiare consiste nel realizzare un uso di matrice non codicistica che spetta alla persona "uti civis", ossia quale membro di un ampio gruppo di soggetti e non come singolo individuo. La natura giuridica dei secondi è condizionata dal caratterizzarsi come beni di c.d. proprietà collettiva, la cui disciplina – così come condensata, principalmente, negli artt. 9, 11, 12, 13, 21 e 29 della stessa legge fondamentale n. 1766 del 1927 (la cui regolamentazione è stata conservata e rafforzata dagli interventi normativi sopravvenuti) – è, nella sua essenza, equiparabile a quella dei beni demaniali, per quanto si desume dal loro regime di inalienabilità, inusucapibilità, immodificabilità e di conservazione del vincolo di destinazione, il quale può subire una deroga solo mediante un'apposita "sdemanializzazione". Agli usi civici in re propria si riferiscono le disposizioni concernenti l'accertamento delle arbitrarie occupazioni





da parte dei privati al fine alternativo della legittimazione a favore dell'occupatore o della reintegra per la destinazione dei terreni al soddisfacimento di pubbliche finalità nei modi previsti dalla legge.

Ad ogni modo circa la natura del diritto nascente dal provvedimento di legittimazione non può dubitarsi che si tratta di un diritto reale affievolito e non di un diritto di proprietà piena sorto a titolo originario come si pretende con il ricorso essendo quest'ultimo incompatibile per sua natura con l'obbligo di pagare un canone enfiteutico e con la possibilità di espandersi in proprietà piena con il pagamento del capitale di affranco.

Sul punto il Collegio intende dare continuità al seguente principio di diritto di cui i ricorrenti chiedono infondatamente un superamento: «Colui che è legittimato, ai sensi degli artt. 9 e 10 della legge 16 giugno 1927 n. 1766, all'occupazione di terre del demanio civico, non ne diviene proprietario, tant'è vero che può affrancarle ai sensi della legge 22 luglio 1966 n. 607, deve apportarvi migliorie e deve corrispondere un canone enfiteutico al Comune, al cui patrimonio privato esse appartengono. Perciò l'occupatore legittimato, nel caso confini con fondi offerti in vendita, non ha il diritto di prelazione che l'art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817 prevede a favore del proprietario coltivatore diretto e non del titolare di un altro diritto reale» (Cass. Sez. 3, 08/01/1997, n. 64, Rv. 501564 - 01).

Nello stesso senso può richiamarsi anche altra pronuncia con la quale si è stabilito che: La controversia, nella quale i privati concessionari della legittimazione all'occupazione di terre di uso civico contestino la pretesa del comune al pagamento dei canoni enfiteutici da loro dovuti per la conseguita legittimazione, nonché la determinazione dei canoni medesimi, appartiene alla





giurisdizione del giudice ordinario a norma dell'art. 5, comma 2, l. 6 dicembre 1971 n. 1034, essendo in discussione il diritto soggettivo perfetto dei beneficiari di una concessione amministrativa - tale essendo, sostanzialmente, il provvedimento di "legittimazione" in questione, emesso a norma degli art. 9 e 10 legge n. 1766 del 1927 - a non essere sottoposti, da parte dell'ente pubblico, all'imposizione di canoni o di altre prestazioni pecuniarie se non nella misura e con le modalità stabilite dalla legge ed a far valere l'eventuale avvenuto adempimento della relativa obbligazione (Cass. Sez. U., 09/11/1994, n. 9286, Rv. 488450 - 01).

La tesi dei ricorrenti è infondata anche in relazione alla natura del canone che l'art. 10 della l. n. 1766 del 1927 testualmente afferma avere natura enfiteutica. La Corte d'Appello, sulla base della stessa domanda dei ricorrenti, ha correttamente proceduto alla determinazione del canone e del capitale di affranco mediante la relativa rivalutazione. Infatti, ferma la natura enfiteutica del canone, non può che richiamarsi la giurisprudenza costituzionale che ha progressivamente dichiarato l'incostituzionalità di tutte le norme che non prevedevano il periodico aggiornamento del valore di riferimento per la determinazione del canone e del capitale di affranco mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenerne adeguata, con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica (Corte Costituzionale sentenza n. 37 del 1969, sentenza n. 53 del 1974, sentenza n. 406 del 1988, sentenza n. 143 del 1997 e sentenza n. 160 del 2008).

D'altra parte, questa Corte ha già più volte affermato che: Dopo la sentenza della Corte Costituzionale n. 143 del 1997,





dichiarativa dell'illegittimità costituzionale dell'articolo 1, primo e quarto comma, della legge 22 luglio 1966 n. 607, nella parte in cui, per le enfiteusi fondiarie costituite anteriormente al 28 ottobre 1941, prevedeva che il valore di riferimento, per determinare il canone e quindi il capitale per l'affrancazione, fosse costituito dagli estimi catastali di cui alla legge 29 giugno 1939 n. 976, sussiste il vizio di violazione e falsa applicazione di legge, ai sensi dell' art. 360 n. 3 cod. civ., se il giudice del merito, nell'effettuare il relativo computo, non lo aggiorna periodicamente, applicando coefficienti di maggiorazione idonei a mantenere adeguata, con ragionevole approssimazione, la corrispondenza del capitale di affrancazione con l'effettiva realtà economica, e ad impedire che l'affrancazione si trasformi in una sostanziale ablazione gratuita del diritto del concedente (Cass. Sez. 2, 12/10/2000, n. 13595, Rv. 540954 - 01).

Le ragioni indicate dai ricorrenti a sostegno della tesi secondo cui, a fronte del dato testuale della natura enfiteutica del canone, questo sia sottratto alla relativa disciplina sono del tutto infondate.

Sulla prima ragione relativa alla affermata natura del diritto derivante dal provvedimento di legittimazione quale proprietà piena si è già detto. Quanto alla dedotta inefficacia dell'ordinanza commissariale si tratta di un aspetto del tutto irrilevante in quanto il rapporto giuridico e la natura del canone derivano dalla legge e non dal provvedimento del Commissario che, peraltro, se inefficace li priverebbe del titolo. Del pari irrilevante è la questione circa l'applicabilità dell'art.28, comma 1, R.D. n. 332/1928 trattandosi di un argomento svolto *ad abundantiam* per negare il diritto di proprietà piena degli assegnatari evidenziando la remissione in massa delle terre civiche per la loro ripartizione in favore dei





coltivatori diretti, in caso di inadempimento da parte dei concessionari, degli obblighi derivanti dal provvedimento di legittimazione.

La giurisprudenza citata dai ricorrenti che afferma la non rivalutabilità dei canoni in oggetto è, per lo più, anteriore all'evoluzione dell'interpretazione dei canoni enfiteutici ad opera della Corte Costituzionale di cui si è detto.

Pertanto, a fronte del tenore letterale della norma che fa riferimento alla natura enfiteutica del canone, i ricorrenti propendono per un'interpretazione che la renderebbe sospetta di incostituzionalità considerata la linea evolutiva che la Corte costituzionale ha tracciato nel tempo il che, all'evidenza, impone l'interpretazione adottata dalla Corte d'Appello conforme al principale criterio di interpretazione della legge richiamato dall'art. 12 che, assegna un valore prioritario al dato letterale.

6. Il sesto motivo di ricorso, proposto in via subordinata è così rubricato: In via subordinata - Violazione dell'art.132, secondo comma, n. 4, c.p.c. in relazione all'art.360, n. 4, c.p.c.

Risulterebbe violata la norma indicata in rubrica stante la manifesta ed irriducibile contraddittorietà ed incompatibilità giuridica tra le varie affermazioni con le quali la Corte di Appello in modo abnorme avrebbe giustificato la sua decisione.

Nel motivo si ripercorrono le medesime ragioni di critica alla decisione della Corte d'Appello che si sono sopra esposte e si sostiene che la motivazione della sentenza sarebbe incomprensibile perché, con le variegate ipotesi prospettate per rigettare gli appelli dei ricorrenti, si confonderebbero diversi istituti di interesse pubblico: quello regolato dalle norme inderogabili della legge n. 1766/27, come la legittimazione di occupazione abusiva dei demani





civici - artt. 9 e 10 della legge - con quello privato dell'enfiteusi o livello " come se fossero finalizzati a raggiungere lo stesso scopo.

L'incomprensibilità della decisione secondo cui l'istituto della legittimazione ex artt. 9 e 10 L.1766/1927 creerebbe un rapporto di enfiteusi privata, il cui canone sarebbe sottoposto alla revisione ed all'adeguamento all'attualità, avrebbe come inaccettabile conseguenza che il legittimato, possessore a titolo "originario" del diritto di proprietà - ex artt. 9 e 10 della legge del 1927 - sarebbe equiparato al "detentore" di un bene - per conto di un concedente - come l'enfiteuta.

6.1 Il sesto motivo è inammissibile.

La censura proposta come vizio di mancanza motivazione in violazione dell'art. 132, secondo comma, n. 4, c.p.c. è inammissibile.

Questa Corte a sezioni unite ha chiarito che dopo la riforma dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ., operata dalla legge 134/2012, il sindacato sulla motivazione da parte della cassazione è consentito solo quando l'anomalia motivazionale si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; in tale prospettiva detta anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (cfr. Cass. Sez. un. 8053/2014).

Nel caso di specie, la grave anomalia motivazionale non esiste, perché la Corte d'Appello con la motivazione sopra ampiamente





riportata a analizzata, ha fornito una chiara ed effettiva esposizione delle ragioni alla base della decisione, nel senso che le argomentazioni sviluppate consentono di ricostruire il percorso logico - giuridico alla base del *decisum*, peraltro oggetto delle censure svolte con il quinto motivo e ritenute infondate per le ragioni sopra indicate.

7. Il ricorso è rigettato.

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

9. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, 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 del comma 1-bis dello stesso art. 13, 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 del Comune controricorrente che liquida in euro 3500 (tremilacinquecento), più 200 per esborsi, oltre al rimborso forfettario al 15% IVA e CPA come per legge;

ai sensi dell'art. 13, co. 1 quater, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, I. n. 228/12, 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 del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto;

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 21 maggio 2026.

IL PRESIDENTE

Mauro Mocci

