

USUCAPIONE DELLA PIENA PROPRIETÀ DI FONDO ENFITEUTICO: NON C'È DAVVERO PIÙ NIENTE DA DIRE?

NICOLÒ CRASCÌ

L'arresto di Cassazione civile, sez. VI-II, 24 agosto 2022 n. 25301 sembrerebbe non lasciar adito a dubbi residui. La Suprema Corte ritiene (dopo aver sanzionato di inammissibilità i primi due motivi) manifestamente infondato il terzo motivo di ricorso rivolto a censurare l'affermazione dei giudici di merito che, sia in primo che in secondo grado, avevano concluso che il ricorrente non potesse aver acquistato per usucapione il fondo al centro della controversia in difetto di alcun atto di interversione – quali quelli contemplati dall'art. 1164 c.c. – a partire dal quale potersi ritenere che fosse decorso il termine di legge per usucapire.

E' bastato agli Ermellini richiamare due massime della loro giurisprudenza per sancire - poste la premesse (che già, tuttavia, non brillano per chiarezza, risultando infatti apparentemente contraddittorio che si affermi che *“La proprietà, naturalmente, può essere acquistata da chiunque con il possesso ad usucapionem protratto per il termine di legge”* dopo che, un momento prima, si era dato atto che *“il dominio diretto è imprescrittibile”*) - che *“l'enfiteuta... non può - per il preciso disposto dell'art. 1164 cod. civ. vigente e dell'art. 2116 del cod. civ. abrogato - usucapire la proprietà se il titolo del suo possesso non è mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il diritto del proprietario”*: laddove – si sanziona infine – *“l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo del possesso, neppure nel singolare caso che al pagamento sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva”*.

Che agli effetti di cui all'art. 1164 c.c. il possesso dell'enfiteuta vada assimilato a quello del titolare di altro diritto reale di godimento non appare, tuttavia, per niente pacifico: e tanto si ritiene che, piuttosto che predicarsi una manifesta infondatezza del motivo di ricorso, dovesse essere quantomeno – anche se soltanto per negarlo infine – segnalato.

Che l'art. 1164 c.c. non sia applicabile anche all'enfiteuta è stato, in realtà, riconosciuto non soltanto in dottrina¹ ma anche dalla stessa Suprema Corte allorchè affermava che *“L'omessa richiesta da parte del concedente della ricognizione del proprio diritto, ai sensi dell'art. 969 c.c., non nuoce all'esistenza del rapporto enfiteutico solo se con essa non concorra l'acquisto per usucapione da parte dell'enfiteuta che abbia posseduto come pieno proprietario”*². Se ciò vero, pare di dover allora riconoscere – una volta ripresa la definizione, fornita dal volume più famoso della dottrina italiana dell'Ottocento in materia³, secondo cui l'enfiteusi è il diritto che deriva dal *“contratto col quale viene concessa una cosa immobile, in perpetuo od a tempo, verso una pensione o canone che si presta al padrone diretto a ricognizione di dominio”* – che il possesso dell'utilista *“come pieno proprietario”* debba essere contrassegnato, al suo esordio, non già da atto di interversione quanto, invece, dalla cessata corresponsione del canone di censo già versato *“a ricognizione di dominio”*: soltanto entro contesto così ricostruito apparendo, infatti, giustificabile l'affermazione che *“L'omessa richiesta da parte del concedente della ricognizione del proprio diritto nuoce all'esistenza del rapporto enfiteutico”*⁴.

In contrario – occorre precisare – non si presta a deporre il disposto di detto art. 969 secondo cui il concedente *“può”* richiedere la ricognizione del proprio diritto, ciò da cui taluno pretende di desumere che questa non debba invece essere richiesta dallo stesso concedente a pena di estinzione del diritto medesimo. Al riguardo si è persuasivamente replicato che il concedente che si veda corrisposto il canone di censo periodico può anche esimersi dal richiedere la ricognizione del proprio diritto senza che debba, per questo, temere alcuna usucapione dell'enfiteuta: usucapione che può, all'opposto, essere impedita solo da un atto di ricognizione se l'utilista abbia posseduto *“come pieno proprietario”* astenendosi – a partire da un certo tempo, e per tutto il tempo necessario ad usucapire – dal versamento del canone di censo periodico.

¹ RUPERTO C., *Usucapione (diritto vigente)*, in Enc. Dir., XLV, Milano, 1992.

² Cass. 19.8.57 n. 3405, in Giust. Civ. Rep., 1957, voce Enfiteusi, n. 62.

³ BORSARIL., *Il contratto d'enfiteusi, sopravvivenze del dominio diviso nell'età della codificazione*, Ferrara 1850.

⁴ In termini MESSINEO F., *“La finalità dell'atto di ricognizione è evitare l'estinzione del diritto del concedente – nell'enfiteusi perpetua o di durata superiore al ventennio – per effetto di usucapione del diritto medesimo da parte del possessore del fondo enfiteutico. L'atto di interruzione funge da mezzo di interruzione dell'usucapione (arg. 1165 e 2944 c.c.)”*, così in *Manuale di Diritto Civile e Commerciale*, 9ª Ed. (Milano 1950-55).

Ancora, non sembra che il richiamo di quella sola sua esegesi che pone sullo stesso identico piano il “*disposto dell'art. 1164 cod. civ. vigente e dell'art. 2116 del cod. civ. abrogato*” sia stato dei più felici giacchè, in realtà, l’art. 2115 del Codice Pisanelli (ricompreso nel capo attinente le “*cause che impediscono o sospendono la prescrizione*”) - cui l’art. 2116 anzidetto rinviava (prevedendo, infatti, che “*Le persone indicate nel precedente articolo possono tuttavia prescrivere, se il titolo del loro possesso si trova mutato o per causa provegnente da un terzo, o in forza delle opposizioni da loro fatte contro il diritto del proprietario*”) - sanciva che “*Non possono prescrivere a proprio favore quelli che possiedono in nome altrui e i loro successori a titolo universale. Sono possessori in nome altrui il conduttore, il depositario, l’usufruttuario e generalmente coloro che ritengono precariamente la cosa*”: agli effetti della prescrizione acquisitiva, pertanto, l’enfiteuta non era anch’egli possessore in nome altrui cui, come tale, fosse dato di mutare il titolo del proprio possesso mediante atto di interversione. Dunque, ed in definitiva, quello dell’enfiteuta – cui l’art. 1563 del codice civile abrogato attribuiva espressamente la qualità di “*possessore del fondo*” – era un possesso *sui generis*, perché non corrispondente all’esercizio di un diritto reale di godimento: per il Codice Pisanelli l’enfiteusi non era, affatto, un diritto reale di godimento ma un contratto tipico, disciplinato dal suo art. 1556 secondo cui “*L’enfiteusi è un contratto con cui si concede, in perpetuo o a tempo, un fondo con l’obbligo di migliorarlo e di pagare un’annua determinata prestazione in denaro o in derrate*”; contratto mercè il quale (per quanto – non si vuol sottacere – nozione del genere risulti di non immediata comprensione a chi si sia formato nel vigore del codice civile del 1942) la parte cui venivano trasferite soltanto alcune delle facoltà, ancorchè nel loro complesso di preponderante rilevanza, del diritto di piena proprietà di controparte acquistava anche il possesso *cum juribus et pleno dominio* del fondo oggetto di negoziazione.

Ed a questo punto – nell’ottica del redattore di questa breve nota di commento – il cerchio si chiude: il versamento al domino eminente del canone di censo periodico previsto in contratto non si atteggia a semplice pagamento di un corrispettivo ma serve, soprattutto, a fornire costante testimonianza del concorrente possesso, anch’esso *sui generis*, di chi lo riscuote; detto canone viene cioè prestato, con le parole del Borsari, “*al padrone diretto a ricognizione di dominio*”, ditalchè la sua mancata corresponsione rende già manifesta, da sé soltanto, la volontà dell’utilista di non riconoscere più il concorrente possesso del domino eminente.

Analoga *ratio* sorregge, d'altro canto, quanto risulta pacifico⁵ in materia di usucapione di bene comune, vale a dire che il comunista ben possa usucapire anche in assenza di atti di interversione.

Sarebbe auspicabile – si ritiene – un intervento delle Sezioni Unite, anche se la materia a taluno sa forse di vecchio e stantio....

⁵ La giurisprudenza in argomento è sempre stata di segno univoco: tra gli arresti più recenti Cass. II 12/04/2018 n. 9100, *“Il partecipante alla comunione che intenda dimostrare l'intenzione di possedere non a titolo di compossesso, ma di possesso esclusivo (“uti dominus”), non ha la necessità di compiere atti di “interversio possessionis” alla stregua dell’art. 1164 c.c., dovendo, peraltro, il mutamento del titolo consistere in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed “animo domini” della cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui”*.

ORDINANZA

sul ricorso 24562-2021 proposto da:

SPARTACO, elettivamente domiciliato in

O;

- ricorrentE -

contro

COMUNE DI SABAUDIA, elettivamente domiciliato in

che lo

rappresenta e difende;

nonché contro

COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO;

- intimato -

avverso la sentenza n. 1483/2021 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 25/02/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 14/07/2022 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE.

RILEVATO CHE:

1. Spartaco ha proposto ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma di conferma della sentenza del Tribunale di Latina di rigetto della domanda di usucapione di un fondo in agro del Comune di Sabaudia, ma allibrato in catasto al Comune di San Felice Circeo.

2. Il Comune di Sabaudia si è costituito con controricorso.

3. Il Comune di San Felice Circeo è rimasto intimato.

4. Su proposta del relatore, ai sensi degli artt. 391-bis, comma 4, e 380-bis, commi 1 e 2, c.p.c., che ha ravvisato la manifesta inammissibilità o infondatezza del ricorso il Presidente ha fissato con decreto l'adunanza della Corte per la trattazione della controversia in camera di consiglio nell'osservanza delle citate disposizioni.

CONSIDERATO CHE

1. Il ricorso è affidato a tre motivi.

1.1 Con il primo, il ricorrente denuncia violazione dell'art. 100 c.p.c., dolendosi della mancata dichiarazione del difetto di legittimazione passiva del Comune di Sabaudia.

2. Con il secondo motivo, il denuncia violazione dell'art. 115 c.p.c. per mancata applicazione del principio di non contestazione; sostiene che la contumacia del Comune di San Felice Circeo avrebbe dovuto essere considerata alla stregua della non contestazione dei fatti dedotti dal con la propria domanda; invita questa Corte a rivedere il proprio orientamento, secondo cui la contumacia non ha valore di non

contestazione, stante l'analogia che, a dire del ricorrente, sussisterebbe tra le due ipotesi.

3. Con il terzo motivo, , il ricorrente denuncia violazione degli artt. 959, 969 ,1158 c.c., e 19 L. n. 1766/1927; afferma che la Corte territoriale non avrebbe dovuto ritenere necessario il compimento di atti di interversione del possesso, essendo nella fattispecie sufficiente il mancato pagamento del canone enfiteutico per il tempo utile all'usucapione, in assenza di atti ricognitivi del diritto dominicale.

4. Il Relatore ha avanzato la seguente proposta ai sensi dell'art. 380-*bis* cod. proc. civ.:

Il primo motivo è inammissibile, in quanto la mancata declaratoria del difetto di legittimazione passiva del Comune di Sabaudia non ha avuto alcuna conseguenza sulla decisione della lite, essendo anzi la questione stata considerata irrilevante ai fini del decidere da parte della Corte d'Appello.

5. Il secondo motivo è inammissibile, ai sensi dell'art. 360 bis n. 1 c.p.c., in quanto la Corte territoriale ha deciso la questione di diritto in modo conforme all'orientamento di questa Corte e il motivo non offre alcun elemento per modificarlo. Ciò, fermo restando che è lo stesso art. 115 comma 1 c.p.c. a non consentire alcuna analogia tra la contumacia e la non contestazione, ritenuto che la norma in commento attribuisce rilevanza esclusivamente alla mancata specifica contestazione ad opera della "*parte costituita*".

6. Il terzo motivo è manifestamente infondato: infatti, *"Tanto sotto il vigore dell'abrogato codice civile del 1865 che sotto quello del codice civile vigente, l'enfiteusi si configura come un diritto reale di godimento a favore del concessionario o utilista sul fondo che rimane di proprietà del concedente, che si*

usa denominare titolare del dominio diretto. Pertanto, mentre è possibile (art 970 cod civ) la prescrizione per non uso del diritto del concessionario, il dominio diretto è imprescrittibile. La proprietà, naturalmente, può essere acquistata da chiunque con il possesso ad usucapionem protratto per il termine di legge, ma l'enfiteuta, proprio perchè il suo possesso corrisponde all'esercizio di un diritto reale su cosa altrui, non può - per il preciso disposto dell'art 1164 cod civ vigente e dell'art 2116 del cod. civ. abrogato - usucapire la proprietà se il titolo del suo possesso non è mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il diritto del proprietario: l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo del possesso, neppure nel singolare caso che al pagamento sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva" (cfr. Cass. Sez. 2, sentenza n. 4231 del 15/11/1976, Rv 382917). Ancora, "L'enfiteuta esercita il possesso sul fondo enfiteutico in nome altrui per quanto riguarda il diritto di proprietà e in nome proprio rispetto al diritto di enfiteusi: pertanto, egli non può conseguire il diritto di proprietà sul fondo stesso per prescrizione acquisitiva se non mutando il titolo del possesso" (cfr. Cass. Sez. 1, n. 3550 del 07.12.1972, RV 361508).

2. Il Collegio condivide la proposta del Relatore.

3. Il Comune di Sabaudia ha depositato memoria insistendo nella richiesta di inammissibilità o infondatezza del ricorso.

4. La Corte dichiara inammissibile ex art. 360 bis c.p.c. il ricorso.

5. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo con distrazione in favore del procuratore antistatario.

6. Ricorrono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1-*quater* D.P.R. n. 115/2002 per il raddoppio del versamento del contributo unificato, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione

dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore del Comune di Sabaudia controricorrente che liquida in euro 3000,00 oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge, con distrazione in favore del difensore anticipatorio dell'istante.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della VI-2