Civile Ord. Sez. 2 Num. 23931 Anno 2026
Presidente: SCARPA ANTONIO
Relatore: CAVALLARI DARIO
Data pubblicazione: 23/07/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso n. 3527/2022 proposto da:

Ferri Anna Marisa e Balordi Pier Enrico, rappresentati e difesi dagli Avv.ti Cristina Girardi e Gianmatteo Di Fronzo;

-ricorrenti-

contro

Acquaviva Maurizio e Paola Anna, rappresentati e difesi dall'Avv. Amedeo Rosaverde;

-controricorrenti-

nonché

Sanchi Arnaldo, Masia Silvana, Moretti Anna Maria, Lofrumento Michela, Elena e Chiara, Dall'Acqua Lorenzo, Pinna Maria Antonietta, Semprucci Enrico, Avanzolini Lilliana e Campidelli Silvia;

-intimati-

avverso la sentenza n. 2014/2021 emessa dalla Corte d'Appello di Bologna pubblicata il 4 agosto 2021

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 3 luglio 2026 dal Consigliere Dario Cavallari.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione Anna Marisa Ferri e Pier Enrico Balordi hanno convenuto davanti al Tribunale di Rimini Rosita Del Bianco perché dichiarasse la natura condominiale dell'area sita in Cattolica, via M. D'Azeglio 28, dell'estensione di mq. 922 circa, identificata in catasto urbano del Comune di Cattolica al foglio 3, particella 652 (di una estensione complessiva di mq. 1324), nonché la loro proprietà, per quota ideale e indivisa con gli altri condomini, di detto bene, accertando l'illegittimità dell'occupazione di tale area da parte di Rosita Del Bianco e con ordine di restituzione.

La convenuta si è costituita e ha chiesto, oltre al rigetto della domanda, di dichiarare, in via riconvenzionale, acquistata per usucapione la proprietà del bene da parte sua.

Il Tribunale di Rimini, integrato il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, ha rigettato la domanda degli attori e accolto la riconvenzionale.

Pier Enrico Balordi e Anna Maria Ferri hanno proposto appello che la Corte d'appello di Bologna, riassunto il giudizio nei confronti di Acquaviva Maurizio e Paola Anna, eredi di Rosita Del Bianco, nel frattempo deceduta, ha rigettato con la sentenza impugnata, ritenendo raggiunta la prova dell'intervenuta usucapione alla luce dell'istruttoria espletata, soprattutto perché la particella in questione era recintata da ormai molti anni.

Pier Enrico Balordi e Anna Maria Ferri hanno proposto ricorso per cassazione con due motivi e depositato memoria.

Acquaviva Maurizio e Paola Anna si sono difesi con controricorso.

Gli altri intimati non hanno volto difese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Con il primo motivo i ricorrenti lamentano la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1158 c.c., 1165 c.c. e 2944 c.c. in quanto la corte territoriale avrebbe errato nel dare rilievo alla sola prova orale, assunta nel corso del precedente giudizio di primo grado, senza considerare che Rosita Del Bianco avrebbe trasferito ad ogni vendita e a ciascun acquirente, per la relativa quota di comproprietà, l'area di cui alla particella n. 652.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

In particolare, non avrebbe tenuto conto della compravendita effettuata con atto del 2 ottobre 1987 in favore di Avanzolini Lilliana e dell'atto del 14 dicembre 1988 di alienazione di un garage con i quali Rosita Del Bianco avrebbe continuato a cedere ai nuovi condomini la particella n. 652. In questo modo, Rosita Del Bianco avrebbe interrotto, di volta in volta, il decorso della prescrizione acquisitiva, perché avrebbe manifestato la volontà di attribuire al titolare il diritto reale da lui esercitato. Pertanto, il termine utile per fare decorrere i venti anni utili ad usucapire avrebbe dovuto essere computato non dalla recinzione dell'area (avvenuta all'inizio degli anni '70), ma dal 1988, con la conseguenza che, con l'atto di citazione notificato il 14 agosto 1998, che aveva dato inizio a un primo giudizio di rivendica dell'area della quale era causa (conclusosi con un nulla di fatto), sarebbe stato tempestivamente interrotto il detto termine.

Lo stesso giudice di appello, peraltro, avrebbe dato atto che ad ogni vendita, effettuata nel periodo intercorrente tra il 1970 e il 1988 Rosita Del Bianco avrebbe trasferito la proporzionata quota dell'area in contestazione, poiché non se ne sarebbe riservata mai la proprietà in esclusiva e non vi sarebbe mai stato un frazionamento, a nulla rilevando la clausola di stile "nello stato di fatto e di diritto" utilizzata nei rogiti, atteso che il bene era individuato con l'indicazione dell'intera particella sulla quale l'edificio era stato costruito.

Con il secondo motivo i ricorrenti contestano la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 c.c. e 1118 c.c.

Le due censure che, stante la connessione, possono essere trattate insieme sono infondate.

Preliminarmente, si rileva che non è più oggetto del contendere la natura condominiale dell'area sita in Cattolica, via M. D'Azeglio 28, meglio identificata in catasto urbano del Comune di Cattolica al foglio 3, particella 652, che, nel complesso, misura mq. 1324.

Prive di consistenza sono, allora, le argomentazioni che riguardano la presunta violazione degli artt. 1117 e 1118 c.c.

Ne deriva, altresì, che, accertata siffatta natura, detta particella è uscita dalla originaria sfera di proprietà esclusiva di Rosita Del Bianco al momento della costituzione del condominio, al tempo del primo atto di alienazione.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Ciò premesso, la lite ha ad oggetto, ormai, solo una porzione, dell'estensione di mq. 922, della citata particella 652, che è stata recintata molti anni fa da Rosita Del Bianco, la quale, quindi, pretende di averne usucapito la proprietà per possesso esclusivo ultraventennale. Al fine di conseguire l'accoglimento della sua domanda, ella era tenuta a provare che, nonostante l'avvenuta perdita della proprietà esclusiva della particella 652, ne aveva mantenuto il godimento in maniera individuale, senza il coinvolgimento di terzi, per almeno venti anni (collocati in epoca successiva al sorgere del condominio). Trova applicazione, infatti, il principio per il quale il possesso del costruttore ed originario proprietario dell'intero edificio può assumere rilevanza solo a fare tempo dal momento in cui, in conseguenza dall'alienazione di singoli piani e appartamenti, si è costituito il condominio, e sempre che si provi che anche dopo tale momento il costruttore ha continuato a possedere la cosa *animo domini* ed in modo esclusivo (Cass., Sez. 2, n. 11 del 3 gennaio 1961, emessa in tema di *accessio possessionis* prevista dall'art. 1146, comma 2, c.c.).

Venendo all'esame dei motivi, si osserva, innanzitutto, che i ricorrenti chiedono, in concreto, di sindacare la valutazione del materiale istruttorio compiuta dal giudice di appello.

Infatti, contestano il mancato rilievo dato alle risultanze di alcuni atti di cessione del 1987 e del 1988, tramite i quali Rosita Del Bianco avrebbe palesato di non ritenersi proprietaria della porzione di terreno oggetto del contendere, disponendone come di un bene comune.

La doglianza, però, sconta una non adeguata comprensione del ragionamento della corte territoriale. Essa non ha ignorato il contenuto di detti atti, ma, come attestato dai medesimi ricorrenti, ha rilevato che "Il mancato frazionamento e il richiamo al mappale 652 contenuto nelle singole compravendite delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale, senza alcuna riserva da parte della proprietaria sul diritto di dividere la particella trattenendone una porzione a pieno titolo" faceva ritenere che la particella 652 era ceduta, in quanto abbinata al condominio insistente sull'area, "man mano che avvenivano le vendite delle varie unità immobiliari".

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Pertanto, la Corte d'appello di Bologna non ha ignorato la questione sollevata dai ricorrenti, ma ha semplicemente valutato, con un giudizio di merito non contestabile in questa sede, che il dato oggettivo dell'avvenuta recinzione dell'area in questione, a partire all'incirca dal 1975, fosse decisivo al fine di dimostrare l'intervenuto perfezionamento dell'usucapione, integrando gli estremi di un atto di appropriazione totale della *res* oggettivamente percepibile da parte dei terzi. Ciò in coerenza con la giurisprudenza per la quale, in tema di comunione, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione del possesso nei rapporti tra i comproprietari, ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione è idoneo soltanto un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e, inoltre, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, sicché, in presenza di un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formali, la volontà di possedere in via esclusiva (Cass., Sez. 2, n. 11903 del 9 giugno 2015).

In ogni caso, anche ad ammettere che il giudice di appello abbia omesso di considerare gli elementi indicati dai ricorrenti, si sottolinea che essi contesterebbero, nella sostanza, l'omesso esame di fatti decisivi, censura che, però, non è prospettabile, nella specie, venendo in rilievo una c.d. doppia conforme.

Pure volendo superare questa obiezione, si evidenzia che, poi, i ricorrenti non hanno allegato di avere prospettato in appello la questione dell'anno di conclusione dei rogiti citati e di averli in tale sede depositati.

Comunque, dall'esame degli stessi si evince che le circostanze allegate dai ricorrenti non sarebbero state decisive.

Infatti, in tema di usucapione, poiché, con il rinvio fatto dall'art. 1165 c.c. all'art. 2943 c.c., risultano tassativamente elencati gli atti interruttivi del possesso, non è consentito attribuire efficacia interruttiva ad atti diversi da quelli stabiliti dalla legge, con la conseguenza che non può attribuirsi siffatta efficacia

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

se non ad atti che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, ovvero ad atti giudiziali diretti ad ottenere *ope iudicis* la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapiente (Cass., Sez. 2, n. 16234 del 25 luglio 2011; Cass., Sez. 2, n. 13625 dell'11 giugno 2009).

Ad analoghe conclusioni deve giungersi con riferimento al riconoscimento ex art. 2944 c.c., atteso che, ai fini della configurabilità del riconoscimento del diritto del proprietario da parte del possessore, idoneo ad interrompere il termine utile per il verificarsi dell'usucapione, ai sensi degli artt. 1165 e 2944 c.c., non è sufficiente un mero atto o fatto che evidenzi la consapevolezza del possessore circa la spettanza ad altri del diritto da lui esercitato come proprio, ma si richiede che il possessore, per il modo in cui questa conoscenza è rivelata o per fatti nei quali essa è implicita, esprima la volontà non equivoca di attribuire il diritto reale al suo titolare (Cass., Sez. 2 n. 14654 del 23 giugno 2006).

La giurisprudenza di legittimità è chiara nel sostenere che, per escludere la sussistenza del possesso utile all'usucapione, non è sufficiente il riconoscimento o la consapevolezza del possessore circa l'altrui proprietà del bene, occorrendo, invece, che il possessore, per il modo in cui questa conoscenza è rivelata o per i fatti nei quali essa è implicita, esprima la volontà non equivoca di attribuire il diritto reale al suo titolare, atteso che l'*animus possidendi* non consiste nella convinzione di essere titolare del diritto reale, bensì nell'intenzione di comportarsi come tale, esercitando le corrispondenti facoltà (Cass., Sez. 2, n. 26641 del 28 novembre 2013; Cass., Sez. 6-2, n. 13153 del 14 maggio 2021; Cass., Sez. 2 n. 5920 del 6 marzo 2025, in motivazione).

Per l'esattezza, l'eventuale riconoscimento dell'altrui diritto di proprietà, per escludere l'usucapione della *res*, deve essere inequivocabile e formale, incompatibile con la pretesa di essere divenuto proprietario esclusivo dell'immobile (Cass., Sez. 6-2, n. 19706 del 18 settembre 2014, in motivazione).

In aggiunta a ciò, la Suprema Corte ha chiarito che è configurabile rinuncia tacita all'usucapione soltanto allorché sussista incompatibilità assoluta fra il comportamento del possessore e la volontà del medesimo di avvalersi della causa di acquisto del diritto, senza possibilità di diversa interpretazione (Cass., Sez. 2, n. 17321 del 31 agosto 2015).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Nella presente vicenda, a fronte di una sicura acquisizione materiale esclusiva del bene, tramite la sua recinzione, è quantomeno discutibile che un mero richiamo allo stesso bene contenuto in alcuni rogiti sia qualificabile come rinuncia del possesso o sua interruzione. Peraltro, nel 1987 e nel 1988 la fattispecie acquisitiva non si era ancora perfezionata (il ventennio dovrebbe essere scaduto nel 1995), per cui giuridicamente Rosita Del Bianco non aveva ancora riacquistato la proprietà della *res* e, dunque, nessuna vendita tecnicamente poteva esservi stata. L'alienazione compiuta dall'iniziale unico proprietario che non si era riservato l'esclusiva titolarità della porzione immobiliare a norma dell'art. 1117 c.c. è, invero, una vendita *a non domino*.

Inoltre, il contenuto dei rogiti è piuttosto equivoco, in quanto quello del 1987 richiama la particella 652 (come prospettano i ricorrenti), ma nulla dice in ordine all'area recintata, che pure rientra nella medesima particella.

Questa conclusione è coerente con la giurisprudenza per la quale lo svolgimento di trattative fra il comunista che abbia il possesso esclusivo del bene comune e gli altri comproprietari per la vendita da parte di costoro dei diritti loro spettanti sulla *res* non è di per sé incompatibile con tale possesso esclusivo del detto comunista che non abbia ancora maturato l'usucapione (Cass., Sez. 2 n. 27287 del 9 dicembre 2005, in tema di comunione ereditaria).

2) Il ricorso è respinto.

Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e sono liquidate come in dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, ad opera dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte,

- rigetta il ricorso;

- condanna in solido i ricorrenti a rifondere le spese di lite, che liquida in complessivi € 3.500,00 per compenso ed € 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15%;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

- ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, ad opera dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione Civile, il 3 luglio 2026.

Il Presidente

Antonio Scarpa

Corte di Cassazione - copia non ufficiale