

**CONTRIBUTO  
UNIFICATO**



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE DI APPELLO DI ROMA  
SEZIONE PRIMA CIVILE**

riunita in camera di consiglio nelle persone dei signori magistrati:

Dott.ssa Gianna Maria Zannella	Presidente Relatore
Dott. Ettore Capizzi	Consigliere
Dott.ssa Lucia Fanti	Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile in grado d'appello, iscritta al. n.r.g. 1104/2016, trattenuta in decisione all'udienza del 01.03.2019, vertente

TRA

USAI ELETTRA (C.F. SUALTR59C67H501P)

USAI GIULIO GAVINO (C.F. SUAGGV60E18H501L)

elettivamente domiciliati in Roma, via Gianbattista Vico, n. 31, presso lo studio dell'Avv. Enrico Scoccini, che li rappresenta e difende giusta procura a margine dell'atto di citazione in appello

APPELLANTI

E

ROMA CAPITALE (C.F. 02438750586), in persona del sindaco pro tempore,

elett.te domiciliato negli uffici dell'Avvocatura Comunale siti in Roma, Via del Tempio di Giove, n.21 e rappresentato e difeso dall'Avv. Fiammetta Lorenzetti, in virtù di procura generale alle liti per atto del Dott. Salvatore Mariconda, Notaio in Genzano di Roma rep. n. 11030, del 4 novembre 2015

APPELLATA e APPELLANTE INCIDENTALE

E

SVILUPPO EDILIZIO s.r.l. (C.F. e P.IVA. 04013861002), in persona del legale rappresentante pro tempore con sede in Roma, Via Santa Sofia 7/9

APPELLATA CONTUMACE

Oggetto: appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 25863 del 30.12.2015 in materia di acquisto della proprietà per usucapione.

Conclusioni: le parti si sono riportate alle conclusioni dei rispettivi atti introduttivi del giudizio.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, notificato a Roma Capitale ed alla Sviluppo Edilizio s.r.l. in data 15.12.2011, Elettra Usai e Giulio Gavino Usai hanno chiesto al Tribunale di Roma di: accertare e dichiarare l'acquisto della proprietà a titolo originario per intervenuta usucapione dell'immobile sito in Roma, località "Monte Cucco", identificato al N.C.T. del Comune di Roma, al foglio 781 particelle nn. 265 e 266 (prima n. 35), in favore di Antonio Usai fin dal settembre 1995;

dichiarare l'esistenza del diritto di proprietà del suddetto immobile in capo a Elettra Usai e Giulio Gavino Usai, quali eredi di Antonio Usai; per l'effetto, ordinare alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari la trascrizione della sentenza dichiarativa dell'intervenuta usucapione a favore di Antonio Usai e la successiva devoluzione ereditaria a favore di Elettra Usai e Giulio Gavino Usai.

A tal fine, i sig.ri Usai hanno rappresentato quanto segue:

con l'atto di divisione dell'eredità di Giuseppe Usai (atto del Notaio Paolo Cappello di Roma del 7.04.1975, rep. n.13929, racc. n. 5224) ad Antonio Usai era stata attribuita la proprietà esclusiva della "rata" di terreno indicato al N.C.T. del Comune di Roma, al foglio n. 781 particelle nn. 38, 40, 41, 79 e 35/b (ora n. 197) ed alla di lui sorella, Maria Usai, la proprietà esclusiva della "rata" di terreno individuato al N.C.T. del Comune di Roma, al foglio n. 781 particella n. 35/a.

Dopo la divisione, Antonio Usai aveva avuto il possesso pieno ed esclusivo anche della parte dell'immobile di proprietà di Maria Usai, adiacente alla sua proprietà e, agendo *uti dominus*, l'aveva interamente recintata, lasciando un unico accesso dalla sua proprietà, concedendo in più occasioni il temporaneo utilizzo a Nazzareno Placido e Giulio Coccetta per il pascolo delle loro greggi, percependo in cambio denaro o agnelli e formaggi.

A seguito della morte di Maria Usai, avvenuta nel mese di settembre del 1984 - hanno proseguito gli attori - il di lei figlio Giovanni Pontani era divenuto proprietario del bene, ma non aveva mai rivendicato il possesso o il godimento dello stesso.

In data 18.06.1991 con atto a rogito del notaio Carrara di Genzano, Giovanni Pontani aveva venduto l'immobile al foglio 781 particella n. 35/a, insieme ad altri immobili ad esso adiacenti di sua proprietà (foglio 781 particelle nn. 31-32) alla Sviluppo Edilizio s.r.l., che, tuttavia, non ne aveva mai preso possesso.

In data 13.08.2002 Antonio Usai era deceduto, lasciando come eredi Elettra Usai e Giulio Gavino Usai.

Hanno proseguito gli attori che la società Sviluppo Edilizio s.r.l., acquirente dal loro cugino sig. Pontani, aveva stipulato l'atto di cessione unilaterale con il Comune di Roma, avente ad oggetto l'immobile *de quo* e sottoposta alla condizione sospensiva della sottoscrizione della convenzione urbanistica, nell'ambito di un programma di recupero urbano ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. 5 ottobre 1993 n. 508.

Roma Capitale (già Comune di Roma) si è costituita chiedendo, in via principale, il rigetto della domanda di accertamento di avvenuta usucapione, per i seguenti motivi:

la mancanza dei presupposti per il perfezionamento dell'usucapione, poiché appartenente al patrimonio indisponibile del Comune ex art. 826 c.c.

Infatti, la Sviluppo Edilizio s.r.l. nel partecipare al bando di confronto concorrenziale dei Programmi di Recupero Urbano (ex art. 11 l. 493/93), aveva presentato una proposta di

intervento per l'ambito di Recupero Urbano di "Corviale", avente ad oggetto, tra l'altro, anche la cessione al Comune dell'area extrastandard di mq. 26553, indicata al catasto dal foglio 781 particelle nn. 31, 32 e 35.

La proposta era stata ritenuta ammissibile, positivamente valutata dalla apposita Commissione tecnico-consultiva prevista dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 4109 del 17 novembre 1998 e quindi accolta nel Programma di Recupero Urbano relativo all'ambito di "Corviale".

In seguito alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 10-11 gennaio 2001, con cui era stato adottato il Programma definitivo di Recupero Urbano di "Corviale", nonché in seguito alla pubblicazione delle varianti urbanistiche e della raccolta delle relative osservazioni, l'Amministrazione comunale aveva richiesto la conclusione dell'accordo di programma con la Regione, sottoscritto in data 1 aprile 2005, ed approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 577 del 16 novembre 2005, ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 82 del 27 aprile 2005 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 33 del 30 novembre 2005.

La proprietà dell'immobile era stata, quindi, trasferita dalla Sviluppo Edilizio s.r.l. a Roma Capitale con atto di cessione unilaterale a rogito del Notaio Franco Formica del 5 luglio 2007, rep. 26448 raccolta 9943.

Successivamente, con Determinazione Dirigenziale n. 1203 del 30.11.2007 era stata autorizzata la stipula della Convenzione Urbanistica tra la società e l'Amministrazione comunale, prevista come condizione sospensiva dell'efficacia dell'atto di cessione e sottoscritta in data 12.12.2007, che all'art. 7 prevedeva la cessione dell'Area extrastandard di mq. 26553 (foglio 781 particelle nn. 31, 32 e 35) e che il Comune aveva accettato.

Tuttavia, la particella n. 35 del foglio 781 era stata a sua volta divisa nelle particelle n. 265 e 266, poiché una parte di essa di mq 146 (che sarebbe poi diventata la particella n. 266) era risultata, al momento delle effettiva immissione in possesso, gravata da una servitù e, quindi, non accessibile.

Così, con Determinazione Dirigenziale N. 229 del 1.04.2010 era stata prevista la restituzione della particella n. 266 alla Sviluppo Edilizio s.r.l. e sottoscritta tra l'Amministrazione Comunale e la società la rettifica della precedente Convenzione Urbanistica con atto a rogito

4



del notaio Marcella Claudio Lupetti del 13 ottobre 2010 (rep. n. 434, racc. n. 282, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma il 15 ottobre 2010 n. 2735S/IT).

La particella n. 265, invece, nell'ambito della realizzazione del programma di Recupero Urbano di "Corviale", era stata destinato al Verde Pubblico.

Tale particella risultava ricompresa: nel Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve - Individuazione e salvaguardia delle aree protette "Parco della Valle dei Casali", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 39/95, secondo le previsioni della legge regionale n. 29 del 6 ottobre 1977, che fissava "norme in materia di aree naturali protette regionali"; nel perimetro di una zona "A" della Riserva Naturale della Valle dei Casali; nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico - ambito territoriale n. 15/10 "Valle dei Casali", approvato con Legge Regionale n. 24 del 6 luglio 1998; in una "dichiarazione di notevole interesse pubblico" di cui al D. M. 22/2/1986, ai sensi della legge 1497/39, pubblicato nella G.U. n. 120 del 26/5/86; nel perimetro del piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007.

In via riconvenzionale, Roma Capitale ha chiesto la condanna degli occupanti al rilascio dell'immobile, nonché la condanna al pagamento dell'indennità di occupazione relativa a tutto il periodo di abusiva occupazione fino all'effettivo rilascio, da determinarsi con perizia tecnica d'ufficio o in via equitativa.

In via subordinata, invece, ha chiesto, in caso di accoglimento della domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione, di accertare e dichiarare la responsabilità per evizione della Sviluppo Edilizio s.r.l. e di condannare la suddetta società al pagamento della somma di euro 137.134,80 ai sensi dell'art. 1479 c.c. a titolo di restituzione del prezzo pagato, oltre all'ulteriore somma, da quantificarsi con apposita c.t.u., a titolo di risarcimento del danno ex art. 1223 c.c.

La Sviluppo Edilizio s.r.l. è rimasta contumace.

Il Tribunale, con la sentenza impugnata nel presente giudizio, ha respinto la domanda, considerando il bene non suscettibile di usucapione perché facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di Roma.

Avverso questa sentenza Elettra e Giulio Gavino Usai hanno proposto appello riproponendo le domande del primo grado per i seguenti motivi:

omessa pronuncia del primo Giudice sulla domanda di accertamento dell'acquisto per usucapione del bene da parte di Antonio Usai sin dall'anno 1995;

omessa pronuncia del giudice di primo grado sulla domanda di accertamento dell'acquisto della proprietà della parte del bene individuata al N.C.T. del Comune di Roma, foglio 781, particella n. 266, non essendo questa stata oggetto di cessione a Roma Capitale;

erronea applicazione delle norme in materia di usucapione, per essere questa maturata prima che il bene venisse ceduto al Comune, con conseguente inserimento nel Piano di Recupero Urbano "Corviale", e non risultando fondata l'eccezione di Roma Capitale in merito alla vendita del bene da parte del figlio di Maria Usai.

Roma Capitale si è costituita, chiedendo la conferma della sentenza di primo grado ed il rigetto dell'appello e sostenendo:

l'inesistenza dei presupposti della vantata usucapione, poiché la proprietà del bene era stata oggetto di legittimi trasferimenti pubblici, opponibili *erga omnes*; ciò con riferimento al contratto di compravendita tra Giovanni Pontani e la Sviluo Edilizio s.r.l. nel 1991 ed all'atto di cessione tra la suddetta società e Roma Capitale del 2007. Inoltre, secondo l'appellata, mancavano indici rivelatori dell'inerzia del titolare del diritto;

l'inammissibilità della domanda, non potendo gli appellanti chiedere in favore del loro dante causa l'accertamento dell'intervenuto usucapione;

la non usucapibilità di una parte del bene, cioè della particella n. 265, in quanto rientrante nel patrimonio indisponibile di Roma Capitale.

Con l'appello incidentale ha chiesto la condanna degli occupanti al rilascio del bene occupato ed al pagamento dell'indennità di occupazione abusiva, in via subordinata ha reiterato la domanda di garanzia per evizione e di risarcimento del danno ex art. 1223 c.c. nei confronti della Sviluppo Edilizio s.r.l.

La Sviluppo Edilizio s.r.l. è rimasta contumace.

All'udienza del primo marzo 2019 la causa è stata trattenuta in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Pregiudizialmente è necessario interpretare correttamente la domanda attrice.

Gli odierni appellanti chiedono di accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione dell'immobile (identificato al N.C.T. del Comune di Roma, al foglio 781 particelle nn. 265 e 266) in favore del *de cuius* Antonio Usai sin dal 1995 e di accertare il loro diritto di proprietà sul bene, in quanto eredi di Antonio Usai.

Si tratta della porzione di terreno già corrispondente alla p.lla 35 di proprietà della sorella di Antonio Usai, quale alla stessa pervenuta in virtù della divisione risalente al 1975 e richiamata in narrativa.

Il *petitum* deve essere ravvisato non tanto nella domanda di accertamento dell'usucapione maturata nei confronti del *de cuius*, che costituisce piuttosto l'antecedente logico-giuridico della domanda attrice, posto che nessuna pretesa da chicchessia è stata azionata nei confronti del "de cuius".

Il *petitum* va individuato piuttosto nella domanda di accertamento dell'acquistato diritto di proprietà degli appellanti quali eredi e quindi quali successori del loro padre, effettivo possessore *ad usucapionem* ed in favore del quale l'usucapione si era già maturata al tempo del decesso.

Non senza rilevare che entrambi i fratelli Usai hanno dedotto di aver continuato nel possesso, ai sensi dell'art. 1146 c.c. pur dopo il decesso del loro padre, avvenuto nel 2002.

*"Il giudice del merito, nell'indagine diretta all'individuazione del contenuto e della portata delle domande sottoposte alla sua cognizione, non è tenuto ad uniformarsi al tenore meramente letterale degli atti nei quali esse sono contenute, ma deve, per converso, avere riguardo al contenuto sostanziale della pretesa fatta valere, come desumibile dalla natura delle vicende dedotte e rappresentate dalla parte istante, mentre incorre nel vizio di omesso esame ove limiti la sua pronuncia alla sola prospettazione letterale della pretesa, trascurando la ricerca dell'effettivo suo contenuto sostanziale"* (Cass. n. 118/2016; Cfr. Cass. n. 7322/2019).

L'acquisto del diritto di proprietà per usucapione avviene nel momento in cui matura il termine normativamente previsto, infatti il giudizio di accertamento dell'intervenuta usucapione si conclude con una sentenza avente valore dichiarativo e non costitutivo.

Sia l'istante-possessore che i suoi aventi causa possono chiedere l'accertamento giudiziale dell'intervenuta usucapione.



Con riferimento all'onere della prova che ricade sul soggetto che richiede tale accertamento, la giurisprudenza ha precisato quanto segue *“l'azione di accertamento della proprietà, che esime colui il quale propone l'azione dall'onere della "probatio" diabolica e lo subordina solo a quello di allegare e provare il titolo del proprio acquisto, si caratterizza per il fatto che detta azione mira non già alla modifica di uno stato di fatto, bensì solo all'eliminazione di uno stato di incertezza circa la legittimità del potere di fatto sulla cosa di cui l'attore è già investito (Cass. 7777/05; v. anche 696/00: così Cass. n. 9959/2016.*

Pertanto, nel caso di incertezza circa l'avvenuto potere di fatto sul bene, come nel caso di specie, l'onere della prova a carico della parte che promuove il giudizio è più rigoroso ed è assimilabile a quello previsto per la domanda di rivendicazione.

L'attore deve dimostrare il proprio diritto di proprietà *ex art. 2697 c.c.* fornendo la sola prova del suo titolo di acquisto, se ha acquistato a titolo originario, ovvero dando la prova, oltre che del suo titolo di acquisto, anche del titolo di acquisto dei precedenti proprietari, fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originario, se il suo acquisto è a titolo derivativo.

Di conseguenza, gli appellanti, i quali hanno acquistato la proprietà del bene per successione ereditaria, e quindi a titolo derivativo, sono tenuti a provare anche il titolo di acquisto del loro dante causa, nella specie dedotto acquirente a titolo originario, per aver usucapito il bene.

**2.** Ad avviso della Corte, l'appello principale è fondato e va accolto.

Gli odierni appellanti hanno fornito la prova del possesso continuativo del bene per oltre vent'anni da parte del loro padre, di cui essi sono successori.

La loro qualità di eredi di Antonio Usai risulta provata dai certificati di famiglia e dalla denuncia di successione.

La giurisprudenza, infatti, ritiene che i certificati di famiglia sono idonei a provare il grado di parentela tra il defunto e gli attori, mentre la denuncia di successione, pur avendo finalità fiscali, è idonea a fornire elementi probatori sulla avvenuta successione (Cass. n. 14605/2005).

**2.2.** Per quanto concerne l'acquisto della proprietà del bene per usucapione da parte di Antonio Usai, occorre osservare quanto segue.

L'acquisto della proprietà per usucapione di beni immobili è previsto dall'art. 1158 c.c. che richiede il *“possesso continuato per vent'anni”* del bene.



Il possesso deve essere pacifico, palese, continuato e non interrotto.

Dagli atti non risulta che il possesso sia stato conseguito in modo violento o clandestino, né, che sia stato interrotto.

La prova che Antonio Usai ha avuto il possesso non equivoco e continuato del bene di proprietà della propria sorella, per oltre un ventennio, a partire dal 1975, è stata fornita dagli appellanti attraverso due testimonianze.

Dalle deposizioni di Lorian Coccetta e Davide Bettelli, si desume come Antonio Usai abbia esercitato sul bene un potere corrispondente a quello del proprietario senza soluzione di continuità certamente dal 1975 sino al 2002, anno della sua morte e che tale possesso sia stato proseguito anche dall'erede Elettra Usai.

In particolar modo, è emerso ciò:

la teste Coccetta ha sostenuto che l'accesso al fondo era rimesso, già prima del 1975 e fino al 2005/2006, al consenso di Antonio Usai e, dopo la sua morte, della figlia Elettra;

inoltre, sempre la stessa teste, ha confermato che il terreno era stato recintato da Antonio Usai;

il teste Bettelli ha dichiarato di aver svolto dei lavori per Antonio Usai sul terreno (*"Ogni tanto mi chiamava per fare dei lavori di pulizia con il mio trattore sul suo terreno"*).

Il possesso non risulta essere ma stato equivoco.

Il teste Bettelli, infatti, ha affermato di non aver mai visto né Maria Usai né il figlio Giovanni Pontani accedere al terreno.

È, in ogni caso opportuno sottolineare che secondo la giurisprudenza *"In tema di usucapione, l'assolvimento dell'onere probatorio gravante su chi invoca l'acquisto a titolo originario della proprietà, pur dovendo essere apprezzato con particolare rigore, è comunque soggetto alla regola della "preponderanza dell'evidenza" o "del più probabile che non" propria del processo civile e non a quella della prova "oltre il ragionevole dubbio" propria del processo penale, stante l'equivalenza dei valori in gioco tra le due parti contendenti nel processo civile e la diversità di quelli in gioco tra accusa e difesa in quello penale"* (Cass. n. 3487/2019).

3. Roma Capitale ha eccepito l'insussistenza dei presupposti dell'usucapione, in modo specifico dell'inerzia del titolare del diritto di proprietà, aggiungendo che il bene non fosse suscettibile di usucapione perché appartenente al patrimonio indisponibile del Comune.

Tali assunti non possono essere condivisi per le ragioni che seguono.

**3.1.** Nell'intento di provare la mancanza dell'inerzia del titolare del diritto di proprietà, Roma Capitale ha preso in considerazione due atti di trasferimento del diritto posti in essere da distinti soggetti in momenti differenti.

Specificamente l'appellata si è riferita all'atto di vendita concluso tra Giovanni Pontani e la Sviluppo Edilizio s.r.l. nel 1991 e all'atto di cessione a titolo gratuito stipulato tra la suddetta società e Roma Capitale nel 2007.

Tuttavia, nessuno dei due atti è idoneo ad inficiare il possesso continuativo del bene da parte di Antonio Usai, inteso come signoria di fatto sul bene "*uti dominus*".

Prova ne sia che ancora al 16.12.2009 ( cfr. il verbale prodotto da Roma Capitale) né il Comune né la società Sviluppo Edilizio s.r.l. erano riusciti ad aver accesso alle aree per la presenza di una servitù di passaggio e per la loro parziale inaccessibilità; il che consente anche di inferire che neppure in passato alcuna di tali parti abbia neppure tentato di accedervi.

**3.1.1.** Con atto di vendita a rogito del Notaio Aldo Carrara di Genzano di Roma del 18 giugno 1991 (rep. n. 9970/5884, registrato ad Albano Laziale il 5 luglio 1991 al n. 1387) Giovanni Pontani, erede di Maria Usai, ha trasferito la proprietà dell'immobile (foglio n. 781 particelle nn. 265 e 266) alla Sviluppo Edilizio s.r.l.

L'atto è stato concluso prima che decorressero i venti anni utili per l'usucapione.

Infatti, l'esercizio del potere di fatto sull'immobile ha avuto inizio nel 1975, mentre la vendita è avvenuta nel 1991.

Ne consegue che la società è divenuta titolare del diritto di proprietà del bene.

Tuttavia, se da una lato la società ha acquistato il diritto di proprietà, dall'altro non ne ha mai preso possesso.

Il trasferimento del diritto di proprietà dell'immobile, sebbene rappresenti l'esercizio del diritto da parte soggetto che ne era titolare, non ha interrotto il possesso dell'Usai.

Infatti, l'esercizio del diritto da parte del legittimo titolare dello stesso è rilevante ai fini dell'interruzione del possesso, soltanto laddove comporti la perdita del possesso medesimo da parte del possessore.

Le cause di interruzione civile del possesso sono esclusivamente quelle stabilite in materia di prescrizione (art. 1165 c.c.), mentre non rileva alcun atto posto in essere da parte del titolare dello stesso che non si identifica in una delle ipotesi ivi indicate.

*“In tema di possesso "ad usucapionem", con il rinvio fatto dall'art. 1165 c.c. all'art. 2943 c.c. la legge elenca tassativamente gli atti interruttivi, sicché non è consentito attribuire tale efficacia ad atti diversi da quelli stabiliti dalla norma, per quanto con essi si sia inteso manifestare la volontà di conservare il diritto, giacché la tipicità dei modi di interruzione della prescrizione non ammette equipollenti”*(Cass. n. 6029/2019; Cfr. Cass. n. 14659/2012).

Il possesso può essere interrotto quando nei confronti del possessore venga proposta domanda giudiziale volta a privare lo stesso del possesso (art. 2943 c.c.), ovvero quando il possessore abbia effettuato un riconoscimento del diritto del titolare (art. 2944 c.c.).

Nessuno di questi atti risulta sia stato posto in essere.

**3.1.2.** Con atto di cessione unilaterale a rogito del Notaio Franco Formica del 5 luglio 2007, rep. 26448 raccolta 9943, trascritto in data 12 luglio 2007 (n. 48226 registro particolare), e la successiva Convenzione Urbanistica, sottoscritta in data 12.12.2007, trascritta in data 8 gennaio 2008, e modificata dalla Rettifica della Convenzione Urbanistica, con atto a rogito del notaio Marcella Claudio Lupetti del 13 ottobre 2010 (rep. n. 434, racc. n. 282), la Sviluppo Edilizio s.r.l. ha trasferito la proprietà della particella n. 265 a Roma Capitale, conservando, invece, la proprietà della particella n. 266.

La particella n. 265 è stata, però, ceduta al Comune quando la società non era più titolare del diritto di proprietà sulla stessa, perché acquistata dal possessore a titolo originario.

Infatti, è incontestato che Sviluppo Edilizio s.r.l., rimasta contumace nel giudizio, non abbia mai esercitato un potere di fatto sul bene, né che abbia in alcun modo interrotto o tentato di interrompere il possesso degli Usai.

Pertanto, il protrarsi del possesso del bene da parte di Antonio Usai ha determinato nel 1995 per la società la perdita del diritto di proprietà, acquistato dal primo.

Nel 2002, con la morte di Antonio Usai, la proprietà del bene si è trasferita agli eredi, odierni appellanti.

Sicché, l'acquisto del diritto di proprietà da parte del Comune è avvenuto *a non domino*, in quanto la società non era più titolare del medesimo diritto.



Per di più, anche la trascrizione dell'atto di cessione non risulta uno strumento idoneo a rendere valido l'acquisto della proprietà da parte del cessionario.

Difatti, la trascrizione risolve soltanto i conflitti tra acquirenti dal comune dante causa, come precisa anche la S.C.: *"Nell'ipotesi di conflitto fra acquisto "a domino" ed acquisto "a non domino" del medesimo bene, non opera l'istituto della trascrizione, la quale è una forma di pubblicità legale intesa soltanto a risolvere il conflitto fra soggetti che abbiano acquistato lo stesso diritto, con distinti atti, dal medesimo proprietario, priva di efficacia sanante dei vizi di cui sia affetto l'atto negoziale, ed inidonea ad attribuirgli la validità di cui esso sia naturalmente privo"* (Cass. n. 23127/2016; Cass. n. 2162/2005).

3.2. Ancora Roma Capitale ha eccepito la non usucapibilità di una parte dell'immobile, la particella n. 265.

L'appellata rileva, infatti, come l'area, essendo stata acquisita allo scopo di attuare il Programma di Recupero Urbano di "Corviale", con destinazione di verde pubblico, e prima ancora, ricadendo nel perimetro di una zona "A" della Riserva Naturale della Valle dei Casali, faccia parte del patrimonio indisponibile del Comune di Roma ex art. 826 c.c.

Anche questa eccezione non può essere accolta.

L'appartenenza dei beni non demaniali al patrimonio indisponibile dello Stato risulta dalla riconducibilità degli stessi ai beni ricompresi nell'elenco di cui all'art. 826 c.c., che al terzo comma contiene il riferimento a "gli altri beni destinati a un pubblico servizio".

Tuttavia, tali beni sono soggetti al vincolo di indisponibilità soltanto laddove la loro destinazione risulti effettiva, non essendo sufficiente la mera programmazione della stessa.

In tal modo è stata interpretata la norma dalla costante giurisprudenza della Suprema Corte.

*"L'appartenenza di un bene al patrimonio indisponibile dello Stato, dei Comuni o delle Provincie, a meno che non si tratti di beni riservati, per loro natura, a tale patrimonio, dipende soprattutto dalle caratteristiche oggettive e funzionali del bene e presuppone, quindi, oltre che l'acquisto in proprietà del bene da parte dell'ente pubblico (cosiddetto requisito soggettivo), una concreta destinazione dello stesso ad un pubblico servizio (cosiddetto, requisito oggettivo) che, proprio per l'esigenza di un reale legame con le oggettive caratteristiche del bene, non può dipendere da un mero progetto di utilizzazione della P.A. o da una risoluzione che, ancorché espressa in un atto amministrativo, non incide, di per sé, sulle oggettive caratteristiche funzionali del bene. Pertanto, nei casi in cui il bene*

*sia privo dei caratteri strutturali necessari per il servizio, occorre almeno che il provvedimento di destinazione sia seguito dalle opere di trasformazione che in qualche modo possano stabilire un reale collegamento di fatto, e non meramente intenzionale, del bene alla funzione pubblica, con la conseguenza che i terreni destinati a verde pubblico dal piano regolatore acquistano la condizione di beni del patrimonio indisponibile dell'ente pubblico solo dal momento in cui, essendo stati acquistati da questo in proprietà, sono trasformati ed in concreto utilizzati secondo la propria destinazione, non essendo all'uopo sufficiente ne' il piano regolatore generale, che ha solo funzione programmatica e l'effetto di attribuire alla zona, o anche ai terreni in esso eventualmente indicati, una vocazione da realizzare attraverso gli strumenti urbanistici di secondo livello o ad essi equiparati, e la successiva attività di esecuzione di questi strumenti, ne' il provvedimento di approvazione del piano di lottizzazione, che individua solo il terreno specificamente interessato dal progetto di destinazione pubblica, ne' la convenzione di lottizzazione, che si inserisce nella fase organizzativa del processo di realizzazione del programma urbanistico e non nella fase della sua materiale esecuzione" (Cass. n. 8743/1997; Cfr. anche S.U. n. 14865/2006 e Cass. S.U. del 2016 n. 2019; S.U. n. 391/1999; S.U. n. 10733/1996; S.U. n. 6950/1993).*

Ne consegue che la sola destinazione del bene a verde pubblico, in assenza di provvedimenti concretamente idonei a determinare una trasformazione dell'area, al fine di garantire un miglioramento delle condizioni di vivibilità della stessa, non è sufficiente per considerare il bene destinato a un pubblico servizio e, quindi, appartenente al patrimonio indisponibile dello Stato.

Dalle prove in atti, pur risalendo il progetto recupero di "Corviale" al 1998<sup>8</sup> e pur in presenza di una moltitudine di atti e provvedimenti amministrativi emessi al suddetto fine, non è documentato alcunché circa l'effettiva, concreta e visibile destinazione e fruizione a verde pubblico dell'area.

4. Alla luce di quanto sin qui osservato, è infondata la domanda del Comune di condanna degli appellanti al rilascio del bene ed al risarcimento del danno.

5. Occorre infine esaminare i rapporti tra Roma Capitale e la Sviluppo Edilizio s.r.l.

Il Comune ha proposto le domande di garanzia per evizione ex art. 1483 c.c. e di risarcimento del danno ex art. 1223 c.c. nei confronti della società rimasta contumace.

Anche in tal caso occorre procedere all'interpretazione della domanda.

si tratta di donazione modale o remuneratoria; ciò argomentando dagli artt. artt. 1266, secondo comma e 797, primo comma, c.c.

Poiché l'immobile è stato oggetto di cessione a titolo gratuito e non di contratto di vendita, non trova applicazione l'art. 1483 c.c..

All'art. 7 della Convenzione Urbanistica, Roma Capitale ha prestato il suo consenso alla cessione gratuita della particella n. 35 al foglio n. 781 (lett. d), nonché di altre aree, effettuata dalla società in suo favore: *“Il Comune di Roma, come sopra costituito, dichiara di accettare detta cessione conclusa, come sopra precisato, senza corrispettivo alcuno”*.

Roma Capitale non ha invero sborsato alcun prezzo.

La somma richiesta dal Comune consiste piuttosto nella detrazione del valore dell'area dal contributo straordinario dovuto dalla società, in qualità di soggetto attuatore del Piano di Recupero Urbano di “Corviale”.

Essa non può essere considerato un corrispettivo, bensì un minor apporto di un contributo che il soggetto attuatore doveva versare nell'esecuzione del piano.

Esso non è quindi idoneo a trasformare l'atto di cessione a titolo gratuito in una cessione a titolo oneroso.

Pertanto, il Comune neppure ha dedotto, né ha provato, di aver dovuto comunque sopperire al minor apporto da parte del “soggetto attuatore” rispetto al piano di recupero di Corviale, in ordine al quale non vi è in atti alcuna prova.

La domanda del Comune nei confronti della società non può quindi trovare accoglimento.

5. Per quanto riguarda le spese del doppio grado di giudizio, queste seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

6. Ai sensi dell'art. 2651 c.c. deve ordinarsi al sig. Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma la trascrizione della presente sentenza, con esonero da sua responsabilità.

**P.Q.M.**

La Corte di Appello di Roma definitivamente pronunciando nella causa civile in grado d'appello proposto da Elettra Usai e Giulio Gavino Usai, nei confronti di Roma Capitale e Sviluppo Edilizio s.r.l. avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 25863 del 30.12.2015:



accoglie l'appello principale per quanto di ragione e, per l'effetto, in riforma della sentenza di primo grado;

accerta l'avvenuto acquisto, *iure successionis*, in favore di entrambi gli appellanti, del diritto di proprietà delle seguenti aree:

aree site in Roma, località "Monte Cucco", identificate al N.C.T. del Comune di Roma, al foglio 781 particelle nn. 265 e 266 (prima n. 35) per averle il loro dante causa Antonio Usai - deceduto il 13.8.2002 - già acquistate per usucapione nell'anno 1995;

ordina al sig. Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di trascrivere la presente sentenza con esonera da responsabilità;

respinge le domande rispettivamente proposte dal Comune nei confronti degli appellanti e della società appellata;

condanna Roma Capitale al pagamento in favore solidale degli appellanti delle spese legali per entrambi i gradi di giudizio, liquidate per ciascun grado in euro 12.200,00 per onorari oltre spese generali.

Roma, primo marzo 2019

IL PRESIDENTE ESTENSORE

Gianna Maria Zannella

Depositate in Cancelleria  
- 6 MAG 2019  
Roma,  
E. PUBBLICATA IN CANCELLERIA  
dal sig. Stefania Migliore

*Gianna Maria Zannella*