



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI BENEVENTO  
SEZIONE PRIMA CIVILE

In persona del Giudice Monocratico dott. Aldo De Luca ha pronunciato la seguente

*SENTENZA*

nel giudizio iscritto al R.G.NR. 3070/2019, avente ad oggetto: usucapione

*TRA*

[REDACTED]

*Parte attrice*

*E*

[REDACTED]

(*avv. Ugo Campese, giusta procura in atti*)

*Parte convenuta*

*CONCLUSIONI DELLE PARTI*

quelle rassegnate con note ex art. 127 ter c.p.c. depositate in sostituzione dell'udienza del 21/9/2023, che richiamano quelle già formulate in atti

*CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DELLA DECISIONE*

(*è omissa lo svolgimento del processo ex artt. 132 c.p.c. e 118 d.a. c.p.c.*)

1. Innanzitutto, si rileva che lo scrivente magistrato è subentrato nella trattazione del procedimento a far data dal 14/9/2023, come disposto dal Presidente del Tribunale di Benevento con decreto nr. 81 del 24/7/2023.

2. Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] [REDACTED] in proprio e in qualità di procuratrice generale dei fratelli [REDACTED] [REDACTED], quali eredi di [REDACTED], al fine di accertare e dichiarare l'acquisto della proprietà per possesso *ad usucapionem*, protrattosi per il termine di legge, dell'immobile sito nel comune di [REDACTED], in via [REDACTED] al catasto al fg. 53, p.lla 938, sub 4, 5 e 6 e del terreno al catasto al fg. 53, p.lle 685 e 985, in origine intestati al fratello [REDACTED]. A sostegno della domanda deduceva che agli inizi degli anni '60 [REDACTED] acquistava i predetti beni immobili con l'intenzione di costruire su uno di essi, che la stessa, al fine di dare seguito all'incarico conferitogli dal fratello emigrato in [REDACTED], procedeva ad occuparsi di tutte le pratiche necessarie alla realizzazione dell'immobile e che, una volta completata la struttura "grezza", sempre su invito del fratello, ne prendeva possesso per evitarne l'inevitabile degrado derivante dallo stato di abbandono, ponendo in essere anche opere di completamento a proprie spese. Deduceva, inoltre, di aver avviato nei locali a pian terreno un'attività commerciale, alla quale si erano succedute negli anni altre attività commerciali intestate a membri della sua famiglia, di aver versato, successivamente, a titolo di rimborso forfettario delle spese sostenute dal fratello per la realizzazione iniziale dell'immobile la somma di Lire 30.000.000 e di aver



realizzato ulteriori locali attigui all'immobile de qua (cantina, garage, bagno al pian terreno, lavanderia con terrazza annessa e casetta per il ricovero degli animali da cortile e ripostiglio di attrezzi agricoli), avendo ritenuto, a suo avviso, concordatamente chiusa la questione relativa al diritto proprietà dei beni immobili originariamente acquistati dal fratello [REDACTED]. Su tali ulteriori premesse, parte attrice chiedeva, in via subordinata, di accertare e dichiarare l'esclusiva proprietà della cantina, del garage, del bagno a pian terreno e della lavanderia al primo piano con terrazza annessa, nonché del terreno summenzionato e di condannare controparte al pagamento della somma corrispondente alle migliorie apportate nel corso degli anni sui predetti beni e alla restituzione di lire 30.000.000. Si costituiva in giudizio parte convenuta che in via preliminare eccepiva la nullità della notifica della citazione e, nel merito, sulla premessa di vantare il diritto di proprietà sui beni immobili predetti e di aver sempre gestito tali beni attraverso i relativi procuratori generali (tra i quali, in passato, l'odierna parte attrice) chiedeva il rigetto della domanda come in atti motivato.

3. Preliminarmente si rileva la validità della notifica dell'atto di citazione effettuata nei confronti di [REDACTED], quale procuratore generale delle parti convenute in virtù della procura generale del 20/9/2017, conferita da [REDACTED], ricevuta dal notaio [REDACTED] in data 31/8/2018, tradotta in lingua italiana, con la quale i rappresentati hanno conferito anche il potere di agire e resistere in giudizio (in atti). A conferma *“l'esistenza e la conoscenza da parte di chi agisce in giudizio della procura generale consente di notificare legittimamente la citazione alla persona del rappresentante in essa indicato, purchè ritualmente prodotta in atti, producendosi così l'effetto di porre il procuratore nella medesima posizione del mandante e di costituirlo quale alter ego dello stesso, in modo che i terzi possano indifferentemente trattare con l'uno o con l'altro”* (Cass., Sez. I, sent nr. 23973/2020). Posto che il procuratore generale delle parti convenute è residente in [REDACTED] sono stati rispettati anche i termini per comparire di cui all'art. 163 bis c.p.c.

4. Ciò premesso, ai sensi del disposto di cui all'art. 1141 c.c. il possesso è presunto nei confronti di colui che esercita il potere di fatto sulla cosa, quando non si prova che ha cominciato ad esercitarlo semplicemente come detentore. Inoltre, è espressamente specificato che chi ha cominciato ad averne la detenzione non può acquistare il possesso finché il titolo non venga a essere mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il possessore. Tale norma va posta in relazione con l'art. 1164 c.c. che sancisce il principio secondo il quale il possessore di un diritto reale su cosa altrui non può usucapire la proprietà se non abbia “invertito” il titolo del suo possesso. Pertanto, il mancato mutamento del titolo del possesso, derivante per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione fatta dall'iniziale detentore contro il proprietario, ha implicazioni sull'acquisto della proprietà che non può essere usucapita.

5. Nel caso di specie, dalla ricostruzione operata dalla stessa parte attrice si rileva che la disponibilità materiale dei beni immobili di cui è causa è stata esercitata sin dall'inizio a titolo di detenzione. Sul punto, infatti, ha dedotto di aver dato seguito alla volontà del fratello, emigrato in [REDACTED] di voler costruire con denaro proprio un immobile su uno dei terreni dallo stesso acquistati agli inizi degli anni '60, che, completata la prima fase relativa alla realizzazione dell'immobile, la stessa, su richiesta del fratello



preoccupato per il potenziale e inevitabile degrado derivante dallo stato di abbandono, ne acquisiva la disponibilità ponendo in essere anche opere di completamento con l'intesa ulteriore di gestire per conto dello stesso anche i beni restanti e di inviare periodicamente il ricavato da questi ultimi prodotto. Da tali premesse, sulla base delle stesse affermazioni della parte attrice, è evidente che [REDACTED] ha iniziato ad esercitare il potere di fatto come detentore degli immobili nell'interesse del fratello. Pertanto, in virtù dei principi summenzionati al punto che precede, per poter usucapire la proprietà dei predetti beni era onere della parte attrice fornire la prova dell'interversione nel possesso, derivante, lo si ripete nuovamente, per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il proprietario o il possessore. Tale prova non è stata fornita da [REDACTED].

6. Parte attrice, infatti, ha disatteso tale onere essendosi limitata a dedurre ed allegare i miglioramenti apportati sui beni di cui è causa nel corso degli anni e a riferire circostanze che non trovano riscontro di prova. Sul punto, si osserva, che per consolidata giurisprudenza se è vero che *“l'interversione nel possesso non può aver luogo mediante un semplice atto di volizione interna, ma deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore, dalla quale sia consentito desumere che il detentore abbia cessato di esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui e abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio, con correlata sostituzione al precedente animus detinendi dell'animus rem sibi habendi”* è altrettanto necessario che *“tale manifestazione deve essere rivolta specificatamente contro il proprietario, in maniera che questi sia posto in grado di rendersi conto dell'avvenuto mutamento, e quindi tradursi in atti ai quali possa riconoscersi il carattere di una concreta opposizione all'esercizio del possesso da parte sua”* (Cfr. Cass., Sez. II, sent. nr. 30134/2022). Applicando tali principi, è evidente la necessità del compimento di un'attività materiale che renda esteriormente riconoscibile al proprietario che il detentore abbia iniziato a possedere in maniera esclusiva. Ciò in quanto il detentore, sebbene qualificato, non può mutuare la detenzione in possesso attraverso un semplice atto di volizione interna, né attraverso l'inottemperanza alle pattuizioni in virtù delle quali la detenzione è stata costituita, né attraverso semplici atti di esercizio del possesso, idonei soltanto a sostanziare un abuso della situazione di vantaggio determinata dalla materiale disponibilità del bene. Ciò posto, e in considerazione che [REDACTED] era emigrato in [REDACTED], ove vi ha trascorso il resto della vita, ai fini dell'integrazione dell'interversione nel possesso, attraverso il compimento di atti idonei a manifestare una concreta opposizione contro il proprietario, non possono rilevare i miglioramenti e gli ampliamenti apportati da [REDACTED] che per gli stessi motivi summenzionati si traducono in un abuso derivante dalla materiale disponibilità dei beni che parte attrice ha avuto sin dall'origine. Invero, neppure può desumersi tale “interversione” nel presunto pagamento della somma di Lire 30.000.000, che la parte attrice avrebbe effettuato in favore di [REDACTED] [REDACTED] titolo di rimborso forfettario delle spese sostenute per la realizzazione dell'immobile grezzo. Tuttavia, tale circostanza, specificamente contestata dalla parte convenuta, non è stata provata, atteso che, in atti, è stato allegato un foglio redatto e sottoscritto esclusivamente da [REDACTED] nel quale si evince che detta somma è stata consegnata a un tale [REDACTED] per conto di [REDACTED], documento da cui non può essere tratta alcuna prova ai fini della effettiva corresponsione della somma in mancanza di altri riscontri di prova, tenuto conto anche che, dato il valore elevato della somma, è improbabile che sia avvenuto in contanti. D'altronde, proprio l'iniziativa della parte attrice di pagare tale



acconto, unitamente alla preesistenza di un rapporto con i beni qualificabile, come già detto, in termini di detenzione, appare denotare, a maggior rigore, di per sé un animus incompatibile con il possesso.

7. Dal mancato esercizio del possesso sui beni oggetto di causa per difetto, in particolare *dell'animus possidendi*, deriva l'infondatezza della domanda subordinata posto che il diritto all'indennità per i miglioramenti arrecati alla cosa stessa di cui all'art. 1150 c.c. è di natura eccezionale e non può essere applicato in via analogica al detentore ancorché qualificato. A conferma *“la previsione di cui all'art. 1150 del codice civile, la quale attribuisce al possessore, all'atto della restituzione della cosa, il diritto al rimborso delle spese fatte per le riparazioni straordinarie ed all'indennità per i miglioramenti recati alla cosa stessa è di natura eccezionale e non può essere pertanto applicata in via analogica al detentore qualificato, cui pertanto non spetta né il diritto all'indennità per i miglioramenti previsto dall'art. 1150 c.c., né quello di ritenzione previsto dall'art. 1152 c.c., dalla legge attribuiti unicamente al possessore di buona fede, e non anche al detentore ancorché qualificato”* (Cass., Sez. III, sent. nr. 29924/2022).

8. Tutto quanto innanzi premesso, la domanda è infondata ed è rigettata.

9. Le spese di lite seguono la soccombenza, incluse quelle di C.T.U., e si liquidano come in dispositivo in applicazione dei parametri di cui al D.M. 147/2022 – valore della lite compreso tra [REDACTED] ex art. 5, co. 6 DM cit. – valori medi di liquidazione.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED], ogni ulteriore, contraria o diversa domanda, istanza, eccezione e/o deduzione disattesa, così provvede:

- rigetta la domanda;
- condanna parte attrice alla refusione delle spese di lite in favore di parte convenuta, che liquida in [REDACTED] onorari, oltre rimb. forf. ed oneri di legge, se dovuti, ed oltre spese C.T.U.

Benevento, 22 dicembre 2023

Il Giudice  
dott. Aldo De Luca

Ufficio per il Processo  
dott.ssa Maria Nives Fonzone Caccese

