

**INTESTAZIONE**

**(OMISSIS)**

**FATTI DI CAUSA**

Lu.Il. ed Va.An. citarono la Srl GE.IM.V avanti il Tribunale di Roma, invocando la declaratoria di acquisto per usucapione della proprietà di un'unità immobiliare di R, via omissis.

Nella contumacia di parte convenuta, intervenne in giudizio il Condominio di Via omissis, affermando di aver azionato una procedura esecutiva nei confronti della GE.IM.V., volta ad ottenere il recupero degli oneri condominiali non pagati.

Intervennero altresì in giudizio il Monte dei Paschi di Siena, rilevando che il Va.An., socio e consigliere della Srl, si era costituito quale terzo garante nel contratto per l'erogazione di un mutuo a favore della società (che si era dichiarata unica proprietaria del cespite e che poi si era resa morosa nel pagamento delle rate).

Il Tribunale adito respinse la domanda.

Su gravame dei soccombenti, con sentenza n. 1771, depositata il 22 febbraio 2023, la Corte d'appello di Roma rigettò l'impugnazione.

Il giudice di secondo grado osservò che, come emerso dalla documentazione prodotta, il Va.An. rivestiva la carica di consigliere della GE.IM.V. - società di capitali costituita in ambito familiare - tanto da essere intervenuto quale garante del mutuo fondiario erogato da Mediocredito Toscano Spa. Nel relativo contratto la GE.IM.V. aveva dichiarato di essere unica proprietaria del bene ipotecato, sicché il Va.An. - apponendo anche la sua firma - aveva riconosciuto la proprietà degli stessi in capo alla società, così da escludere in radice la sussistenza dell'elemento soggettivo dell'animus possidendi. E la posizione della Lu.Il., coniuge convivente, non avrebbe potuto essere scissa da quella del marito, in mancanza di deduzione e prova circa un utilizzo distinto.

Lu.Il. ed Va.An. hanno proposto ricorso per cassazione, sulla scorta di cinque motivi, illustrati da successiva memoria.

Si è costituita con controricorso la Spa Cherry Bank, quale ultima cessionaria del credito nei confronti di GE.IM.V.

**RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con la prima doglianza, i ricorrenti denunciano la nullità della sentenza impugnata per omessa pronunzia, ai sensi dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., che avrebbe altresì determinato la violazione degli artt. 91 c.p.c. e 13 comma 1 quater del DPR n. 115/2002.

La Corte distrettuale, a loro dire, avrebbe mancato di esprimersi sull'eccezione di carenza di titolarità e di legittimazione in capo a Siena NPL 2018 Srl e, conseguentemente, in capo alla sua rappresentante processuale Italfondario Spa. In atti non vi sarebbe stata traccia né della copia dell'avviso in G.U. né del contratto di cessione, sicché sarebbe stata inammissibile la partecipazione al giudizio d'appello. Di conseguenza, sarebbe stata illegittima anche la condanna dei ricorrenti alle spese del grado di appello in favore della suddetta cessionaria.

Il motivo è fondato.

1.1. Come riporta il ricorso a pag. 9 all'udienza del 6.12.2018 il difensore degli appellanti aveva eccepito a verbale "la carenza di legittimazione e la carenza di interesse ad agire di Siena NPL 2018 per quanto dedotto nella propria comparsa di costituzione....". L'eccezione veniva poi richiamata anche nella comparsa conclusionale.

In effetti, la sentenza impugnata non ha esaminato l'eccezione, che era stata puntualmente sollevata - come risulta dall'esame degli atti - e che sarebbe stata idonea a far escludere la regolare partecipazione al giudizio della società, con evidenti conseguenze in ordine alla liquidazione delle spese del grado.

La sentenza va pertanto cassata con rinvio perché si proceda ad esame dell'eccezione.

2. Con la seconda censura, la Lu.Il. ed il Va.An. denunciano, ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., la falsa applicazione degli artt. 1140, 1141, 1158, 1165 e 2944 c.c.

La Corte territoriale avrebbe errato nel ritenere insussistente l'animus possidendi, sul solo presupposto della qualità di socio del medesimo Va.An. e della firma dello stesso in calce al contratto di mutuo. Tali profili sarebbero stati irrilevanti, a fronte di una partecipazione del 34%, inidonea ad influire sui processi decisionali della GE.IM.V., nonché del pagamento - da parte dei ricorrenti - di tutte le utenze e di gravosi lavori di ristrutturazione. Rispetto a tale palese manifestazione esteriore della proprietà, la società sarebbe rimasta totalmente inerte, nonostante la funzione e l'obiettivo tipici di un'impresa di gestione immobiliare, ossia la massimizzazione dei profitti, attraverso la piena valorizzazione dei mezzi di produzione. D'altronde, la sottoscrizione del contratto di mutuo fondiario da parte del Va.An. avrebbe avuto l'unico intento di garantire col proprio patrimonio il prestito erogato dalla Banca, senza riconoscere alcun diritto di proprietà in capo a terzi.

2.1. Il terzo mezzo di ricorso si appunta sulla nullità della sentenza

impugnata, in merito all'affermato riconoscimento della proprietà dell'immobile, desunta dal fatto che il Va.An. aveva partecipato all'atto pubblico del 2 maggio 2000, ai sensi degli artt. 115 e 132 comma 2° n. 4 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.

La Corte d'appello avrebbe mancato di spiegare in base a quale iter logico la firma del contraente avrebbe determinato un suo riconoscimento della proprietà altrui, non considerando, fra l'altro, la presunzione di possesso di cui all'art. 1141 c.c. E la sentenza impugnata avrebbe fatto riferimento ad una norma contrattuale del tutto inconferente.

2.2. I predetti motivi, che possono essere scrutinati congiuntamente per la loro connessione logica, sono infondati.

2.3. Giova ricordare che, in tema di ricorso per cassazione, il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è, invece, esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità (Sez. 1, n. 3340 del 5 febbraio 2019).

Il vizio denunziato non ricorre: la Corte d'appello ha affermato testualmente "nel caso in esame, come emerge dalla documentazione prodotta, Va.An. rivestiva la carica di consigliere di amministrazione della GE.IM.V. Srl, società di capitali costituita in ambito familiare i cui soci erano Va.An. Davide, Va.An. e Va.An. Maria Teresa; Va.An. interveniva quale garante nell'atto sottoscritto in data 2-52000 con il quale Mediocredito Toscano Spa - cui era succeduto il Monte dei Paschi di Siena - aveva concesso alla GE.IM.V. Srl mutuo fondiario per Euro.258.228,45; all'art.5 del contratto di mutuo ipotecario nella descrizione dell'immobile oggetto della garanzia reale (bene sito in Roma, via Val di Non n.39) la GE.IM.V. Srl dichiarava di essere unica proprietaria del bene ipotecato e non può dubitarsi che con la sottoscrizione del succitato contratto Va.An. abbia riconosciuto la proprietà dei beni ipotecati in capo alla società appellata; tale circostanza induce ad escludere in radice la sussistenza dell'elemento soggettivo dell'animus possidendi,

presupposto imprescindibile ai fini della declaratoria di acquisto a titolo originario; -va condiviso il rilievo del giudice di primo grado il quale evidenziava come non ravvisabile un possesso degli appallanti esercitato in maniera autonoma e distinta rispetto a quello della GE.IM.V. Srl"

2.4. Come si vede, la motivazione della Corte d'appello appare plausibile ed immune da vizi logici nella concatenazione e nella valutazione degli elementi documentali.

Inoltre, il richiamo erroneo della sentenza impugnata all'art. 5 del contratto di mutuo, per mero lapsus calami, é in realtà riferito al contenuto del successivo art. 6.

2.5. Nessuna violazione dell'art. 1141 c.c. è d'altronde ipotizzabile, posto che la Corte distrettuale ha applicato il principio per il quale la presunzione di possesso utile ad usucapionem, di cui alla predetta norma, non opera quando la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario di apprensione, ma derivi da un iniziale atto o fatto del proprietario-possessore (Sez. 2, n. 25 ottobre 2019 n. 27411; Sez. 2, n. 27432 del 30 dicembre 2014).

Né la sentenza impugnata presta il fianco alla critica sulla motivazione, giacché la riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., deve essere interpretata come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione. Pertanto, è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che 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. Tale 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 (Sez. U., n. 8053 del 7 aprile 2014; Sez. 1, n. 7090 del 3 marzo 2022).

In definitiva, le doglianze si risolvono in una critica alla ricostruzione dei fatti da parte dei giudici di merito.

2.6. È dunque opportuno ricordare che la valutazione delle prove raccolte, anche se si tratta di presunzioni, costituisce un'attività riservata in via esclusiva all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, le cui conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione, sicché rimane estranea al presente giudizio qualsiasi censura volta a criticare il "convincimento" che il giudice si è formato, a norma dell'art. 116, commi 1 e 2, c.p.c., in esito all'esame del materiale istruttorio mediante la valutazione della maggiore o minore attendibilità delle fonti di prova, contrapponendo alla stessa una diversa interpretazione al fine di ottenere la revisione da parte del giudice di legittimità degli accertamenti di fatto compiuti dal giudice di merito.

2.7. Per il resto, va ribadito che l'esame dei documenti esibiti e la valutazione degli stessi, come anche il giudizio sull'attendibilità dei testi e sulla credibilità di alcuni invece che di altri, come la scelta, tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito, il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata (Sez. 1, n. 19011 del 31 luglio 2017; Sez. 1, n. 16056 del 2 agosto 2016).

2.8. In altri termini, la differente lettura delle risultanze istruttorie proposta dalla ricorrente non tiene conto del principio per il quale la doglianza non può tradursi in un'inammissibile istanza di revisione delle valutazioni e del convincimento del giudice di merito, tesa all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, certamente estranea alla natura ed ai fini del giudizio di cassazione (Sez. U, n. 24148 del 25 ottobre 2013).

D'altronde, per dedurre la violazione dell'art. 115 c.p.c., occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di

considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio), mentre - come detto - è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'art. 116 c.p.c. (Sez. U., n. 20867 del 30 settembre 2020).

3. Col quarto motivo, i ricorrenti assumono la falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., degli artt. 1140, 1141, 1158, 1165 e 2944 c.c. Sostengono che, rispetto alla posizione della Lu.II., la sentenza impugnata si sarebbe limitata ad affermarne la mera qualità di coniuge convivente, peraltro in regime di separazione patrimoniale dei beni, per escludere in capo alla stessa un possesso utile ai fini dell'usucapione, laddove ella sarebbe sempre rimasta totalmente estranea tanto alla compagine sociale quanto al rogito del mutuo ed alla fideiussione.

3.1. Col quinto rilievo, si sostiene la nullità della sentenza impugnata, per carente motivazione in ordine al non ritenuto compossesso della Lu.II. sull'immobile, in violazione dell'art. 115 c.p.c., ex art. 360 n. 4 c.p.c.

Il compossesso sarebbe stato esercitato pro indiviso liberamente sull'immobile nella sua interezza per più di vent'anni.

3.2. I predetti motivi - anch'essi esaminabili congiuntamente - sono destituiti di fondamento.

3.3. Il compossesso non consiste nell'esercizio, solidaristico e comunitario, di un'unica signoria, rappresentando, piuttosto, la situazione della confluenza su di una stessa cosa di poteri plurimi, corrispondenti, nella loro estrinsecazione, ad altrettanti distinti diritti, di identico o di differente tipo. Ne consegue che il convivente "more uxorio" del soggetto detentore dell'immobile in cui risiede la famiglia, in ragione di tale sola convivenza, pur qualificata dalla stabilità della relazione e protetta dall'ordinamento, non è compossessore con quello, ma detentore autonomo dell'immobile stesso, che, dunque, non può usucapire (Sez. 2, n. 9786 del 14 giugno 2012).

Nel caso in esame, la Corte d'Appello, con apprezzamento in fatto qui non sindacabile ha accertato la mancanza di deduzione e prova circa l'utilizzo della res in forma distinta rispetto a quella del coniuge (v. pag. 6 sentenza) e quindi la decisione non contrasta col citato principio, posto che nel caso di specie, neppure il marito è stato riconosciuto come titolare di animus possidendi.

In altri termini, va fissato il seguente principio di diritto: "Se un soggetto è privo dell'animus possidendi, ai fini della pretesa usucapione, non può ritenersi differente la posizione del convivente, comunque partito da una posizione di detenzione qualificata, esercitabile finché duri lo stato di convivenza".

Il ricorso va in definitiva accolto limitatamente al primo motivo, con rigetto dei rimanenti, e la causa va rinviata alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, che dovrà accertare la legittimazione in capo a Siena NPL 2018 Srl e, conseguentemente, in capo alla sua rappresentante processuale Italfondario Spa, anche ai fini del regolamento delle spese di lite del grado di appello.

Il giudice del rinvio statuirà altresì in ordine alle spese di lite del presente grado di legittimità.

#### **P.Q.M.**

La Corte Suprema di Cassazione, Seconda Sezione civile, accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta i restanti, cassa la sentenza impugnata in ordine alla censura accolta e rinvia alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, anche per il regolamento delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 4 giugno 2024, nella camera di consiglio delle Seconda Sezione Civile.

Depositato in Cancelleria il 27 giugno 2024.