

Tribunale di Reggio Calabria

Osservatorio sulla giustizia civile di Reggio Calabria

Vademecum

per i giudizi di usucapione

1. Premessa.

Il rilevante numero di giudizi di usucapione promossi innanzi al Tribunale di Reggio Calabria (n. 260 cause iscritte nel 2013, su un totale di n. 1191 sopravvenienze di competenza tabellare della seconda sezione civile, pari ad oltre il 20 % di queste ultime) e la ricorrenza di questioni problematiche in materia di individuazione del convenuto e di prova della legittimazione passiva dello stesso, ma anche di ulteriori profili, hanno stimolato nel 2011 all'interno della seconda sezione civile di quell'Ufficio una riflessione che, in raccordo con la prima sezione, ha portato alla elaborazione di un *Vademecum* per quella tipologia di cause.

Tale documento, discusso ed approvato nella riunione dell'Osservatorio sulla giustizia civile di Reggio Calabria del 27 febbraio 2012, ha costituito la base per un ulteriore approfondimento, condotto da un gruppo di studio dell'Osservatorio, appositamente costituitosi, con il contributo di esponenti della magistratura e del Foro – di Reggio Calabria ma anche di Locri –, del notariato, del mondo accademico, del Ministero dell'Economia¹.

Le conclusioni di questo lavoro (approvato nella riunione della seconda sezione civile del Tribunale *ex art. 47 quater* ord. giud. in data 14 marzo 2014 ed in quella del predetto gruppo dell'Osservatorio in data 20 marzo 2014) vengono rese pubbliche come contributo di chiarezza in ordine agli orientamenti giurisprudenziali del Tribunale di Reggio Calabria e come *Vademecum* per chi intenda promuovere siffatti giudizi, anche in un'ottica deflattiva e di "prevedibilità" della decisione.

2. Legittimazione attiva.

2.1 - Può agire in giudizio, ai sensi dell'art. 1158 c.c., chi allegghi di avere tenuto per il periodo di legge una relazione di fatto con la cosa,

¹ Hanno contribuito con le loro riflessioni i magistrati Giuseppe Minutoli, Laura Cantore, Giuseppe Cardona, Elisabetta Larosa, Rosaria Leonello, gli avv. Felice Domenico Retez e Clementina Scarfò, il Conservatore dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria Margherita Denisi, il notaio Stefano Poeta, il prof. avv. Raffaele Tommasini.

continua e non interrotta, intesa inequivocabilmente ad esercitare sulla stessa un potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di un diritto reale, manifestato con il compimento di atti tali da rivelare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria, in contrapposizione all'inerzia del titolare.

2.2 - Quanto alle **persone giuridiche** (ad esempio, le società di capitali e le fondazioni), dotate di soggettività giuridica ed autonomia patrimoniale, esse debbono allegare un possesso direttamente riferibile alle stesse, pur se, in ipotesi, esercitato da un soggetto estraneo alla loro organizzazione, ma animato dalla volontà di riferire quel possesso alla medesima persona giuridica.

2.3 - Quanto agli **enti non personificati** (es. associazione), poiché essi non sono organismi unitari, né giuridicamente hanno una propria indipendente volontà, essendo il possesso e la detenzione autonoma un rapporto materiale diretto tra un soggetto e una cosa, con la volontà di esclusione di altri, solo i soci (o gli associati o i partecipanti) sono in una situazione di immanenza sulla cosa direttamente o a mezzo di un rappresentante e manifestano all'esterno la volontà di escludere chiunque altro da un'analogha situazione di immanenza sulla cosa stessa (cfr. Cass. 27 febbraio 1997, n. 1798 in tema di società semplice, in cui i soci sono da considerarsi possessori del patrimonio sociale).

In ordine al **condominio**, non essendo né persona giuridica, né ente non personificato (sebbene la recente riforma *ex lege* 11 dicembre 2012, n. 220 contenga indici sintomatici di una tendenza ad attribuire una più marcata soggettività), il problema della legittimazione ad agire per le domande di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione di un immobile viene risolto nel senso che o agiscono tutti i condomini ovvero l'amministratore con mandato conferito da ciascun condomino ovvero lo stesso sulla base dell'unanime positiva deliberazione di tutti i condomini (T Monza 16.1.2013, n. 222).

3. Legittimazione passiva ed onere probatorio in capo all'attore.

3.1 - Va ricordato che nel giudizio ordinario di usucapione, legittimato passivo è il proprietario (o il possessore) del bene² e che, comunque, la sentenza dichiarativa dell'acquisto per usucapione non potrà avere alcun effetto di giudicato nei confronti dell'eventuale proprietario pretermesso, il quale potrà agire con l'opposizione di terzo.

Ciò premesso, il nostro ordinamento processuale impone l'identificazione del convenuto (*rectius*: che l'azione abbia un contraddit-

² Cass. 26 aprile 2000, n. 5335; Cass. 26 maggio 1990, n. 4907, secondo cui la legittimazione passiva *ad causam*, rispetto alla domanda diretta all'accertamento dell'acquisto per usucapione della proprietà di un bene, va riconosciuta a chi contesti detta proprietà, vantando un diritto proprio, mentre ogni questione sul fondamento della relativa pretesa attiene al merito, non a quella legittimazione. Si ricordi che ai sensi dell'art. 3, co. 2, legge 10 maggio 1976, n. 346 in caso di usucapione speciale della piccola proprietà rurale il ricorso va notificato a "...coloro che nei registri immobiliari figurano come titolari di diritti reali sull'immobile..." e "coloro che, nel ventennio anteriore alla presentazione..." dell'istanza, "...abbiano trascritto contro l'istante o i suoi danti causa domanda giudiziale non perenta diretta a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento...".

tore legittimato avuto riguardo alla situazione sostanziale dedotta in giudizio), non essendo ammissibili domande giudiziali contro ignoti: ne consegue che l'attore che agisca per la dichiarazione di acquisto della proprietà di bene immobile per usucapione deve convenire in giudizio una persona specifica e, quindi, deve **provare di avere fatto tutto il possibile** secondo ordinari criteri di diligenza (anche in base al principio della vicinanza della prova) per individuare compiutamente il convenuto, e quindi il soggetto nei confronti del quale deve essere svolta la domanda.

3.2 - In tema di **identificazione della controparte** legittimata a contraddire alla domanda di usucapione ed alla corretta instaurazione del contraddittorio, sovente in giudizio viene prodotto soltanto il **certificato catastale** del bene oggetto di causa (che non è prova del diritto di proprietà, potendone, al limite, costituire semplice indizio), da cui risulta una più o meno completa identificazione dell'intestatario, in quanto sino al 23 luglio 1957 per l'intestazione catastale era sufficiente indicare nome, cognome e paternità del soggetto. Ciò premesso:

- a) ove in quel certificato risultino le generalità complete dell'intestatario (sicché la certificazione catastale è successiva al 24 luglio 1957), attraverso tali dati anagrafici di norma l'attore potrà risalire agevolmente all'identità del soggetto, attraverso idonee ricerche presso i registri di stato civile;
- b) ove nel certificato catastale siano indicati solo nome, cognome e paternità, l'attore deve provare di avere fatto tutte le possibili ed idonee ricerche anagrafiche anche inerenti tutti gli eventuali omonimi, residuando, in caso di esito infruttuoso, le seguenti alternative, per poter instaurare, almeno formalmente, un regolare contraddittorio:
 1. l'attore dovrà attivare la procedura per la **nomina di un curatore dello scomparso ai sensi dell'art. 48 c.c.**, quando è presumibile che l'intestatario formale del bene sia ancora in vita (potendosi ciò ipotizzare per soggetti nati non oltre 100 anni prima, secondo un criterio statistico-convenzionale), ma di esso non vi siano tracce, nonostante l'ordinaria diligenza spiegata dall'attore in ricerche effettive (es. mancata notizia della residenza, mancanza del nominativo nel registro delle persone emigrate all'estero o, viceversa, risultanze di emigrazione, senza più notizie, neanche dopo ricerche attraverso le autorità consolari)³;

³ Al riguardo, Corte cost. n. 220/1986 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale degli artt. 75 e 300 c.p.c. nella parte in cui non prevedono, ove emerga una situazione di scomparsa del convenuto, la interruzione del processo e la segnalazione, ad opera del giudice, del caso al Pubblico Ministero perché promuova la nomina di un curatore, nei cui confronti debba l'attore riassumere il giudizio). E' ben vero che il presupposto fattuale della questione alla sottoposta al giudizio della Corte costituzionale atteneva a soggetto emigrato all'estero (e del quale, pertanto, era quanto meno nota la pregressa esistenza in vita e la data di nascita): tuttavia, la successiva giurisprudenza di merito, oltretutto la dottrina, hanno ritenuto di dover interpretare la **nozione di "scomparsa"** e, pertanto, il presupposto per la nomina del curatore ex art. 48 c.c., in senso estensivo, sino a ricomprendere le ipotesi di soggetto del quale non sono note né il luogo né la

2. l'attore dovrà attivare la procedura per la **nomina di un curatore dell'eredità giacente, ai sensi dell'art. 528 c.c.** quando:
 - a. **è certo che l'intestatario del bene sia deceduto** (anche per dichiarazione di morte presunta);
 - b. siano **accertati la data ed il luogo della morte** (in quanto quella procedura presuppone l'apertura della successione), anche ai fini della competenza funzionale del tribunale cui richiedere quella nomina;
 - c. **non si abbia alcun indizio circa l'esistenza di eventuali eredi** e pur tuttavia non si abbia ancora nemmeno la "giuridica certezza" della loro inesistenza;
 - d. non è ancora decorso il termine decennale di **prescrizione** per l'accettazione dell'eredità *ex art.* 480 c.c.
3. in caso di **soggetto presumibilmente morto** secondo criteri di ragionevolezza (nel qual caso si dovrebbe attivare la procedura per la dichiarazione di morte presunta, cui sono legittimati, tuttavia, solo il P.M. o gli eredi, *ex art.* 58 c.c. e che potrebbe essere in concreto eccessivamente dispendiosa e macchinosa) e di **impossibilità o estrema difficoltà di individuare gli eredi**, ed in tutti i casi in cui, nonostante l'utilizzo dell'**ordinaria diligenza** residui l'**obiettiva difficoltà nella identificazione del titolare del bene**, potrà ricorrersi all'istituto (residuale ed eccezionale) della **notificazione per pubblici proclami *ex art.* 150 c.p.c.**⁴: in tale ipotesi, comunque, il giudice della causa valuterà, in rapporto alle circostanze del caso concreto ed al fine di garantire una maggiore conoscibilità, se imporre anche la **pubblicazione sintetica su un quotidiano locale *ex art.* 150, co. 2, c.p.c.**;
4. in estremo subordine, l'attore dovrà convenire in giudizio il **Ministero dell'Economia** (per effetto della devoluzione dell'eredità allo Stato *ex art.* 586 c.c.) qualora, a fronte della certezza o della presunzione di morte dell'intestatario del bene, vi sia la giuridica certezza dell'assenza di chiamati all'eredità o della mancata accettazione da parte degli stessi o quando sia prescritto il diritto di accettare l'eredità⁵.

data di nascita e, in definitiva, delle quali non è nota l'identità (cfr. Trib. Pisa 18 settembre 1989, n. 22).

⁴ Cass. 4 gennaio 2005, n. 121: in tema di notificazioni per pubblici proclami (art. 150 cod. proc. civ.), la mancata specificazione delle generalità dei destinatari comporta l'inesistenza dell'atto e della relativa "*vocatio in ius*" solo quando tale tipo di notificazione sia reso necessario da difficoltà dovute all'elevato numero dei destinatari (essendo onere del notificante procedere alla specifica individuazione di ciascuno di essi), ma non anche quando esso sia conseguente a difficoltà nella identificazione stessa di tutti i possibili destinatari.

⁵ Trib. Messina 4 dicembre 1999: "*Secondo i principi affermati dall'incontrastata pronuncia di Cass. 31 marzo 1987, n. 3087, deve infatti ritenersi che: a) la successione legittima dello Stato ai sensi dell'art. 586 c.c. opera solo ove si abbia la certezza giuridica della mancanza di altri eredi; b) in mancanza di tale condizione occorre l'istituto dell'eredità giacente *ex art.* 528 cod. civ., atteso che c) non è necessario che sia certa l'esistenza di un chiamato all'eredità il quale non l'abbia accettata e non sia nel possesso di beni ereditari, ma è sufficiente che si ignori se il "de cuius" abbia eredi e se questi siano ancora in vita, e ciò fin quando, essendo acquisita la certezza della loro*

Va chiarito che, qualora sia convenuto in giudizio il chiamato all'eredità dell'intestatario formale del bene, il quale eccepisca il proprio difetto di legittimazione passiva per rinuncia all'eredità, quest'ultima integra un atto solenne, che deve compiersi con dichiarazione resa innanzi ad un notaio o al cancelliere competente e va inserita nel registro delle successioni *ex art. 519 c.c.*, quale adempimento che la rende opponibile ai terzi (Cass. 30.10.1991, n. 11634). Ciò premesso, pur se, a norma dell'art. 53, co. 2, disp. att. c.c. quest'ultimo registro può essere consultato da chiunque, il convenuto ha l'onere di documentare quella registrazione, ai fini indicati.

4. La mediazione (non) obbligatoria ex d. lgs. 4 marzo 2010, n. 68.

Alla luce delle considerazioni che seguono, è da ritenere che le cause in materia di usucapione non rientrano nella previsione degli artt. 2 e 5 d. lgs. n. 68/2010 e, pertanto, non sono assoggettate alla mediazione obbligatoria, per le criticità derivanti dalla natura del diritto azionato, dalla funzione e dalla natura della sentenza conclusiva del giudizio (sentenza di accertamento, dichiarativa di un effetto che si verifica *ipso iure* e non *ope iudicis*) e dalla valutazione dell'efficacia del verbale di conciliazione o accordo di mediazione.

4.1 – Premesso che, a norma dei citati artt. 2 e 5 d. Lgs. n. 68/2010, chiunque intenda promuovere una *causa civile o commerciale vertente su diritti disponibili in materia (...) di diritti reali*, deve previamente attivare la procedura di mediazione obbligatoria ivi prevista, quale condizione di procedibilità dell'azione giudiziaria e che, pertanto, l'autonomia privata incontra alcuni limiti alla facoltà di risolvere o prevenire bonariamente i conflitti, come la capacità di disporre dei diritti che formano oggetto della controversia, va precisato che⁶:

- a) l'usucapione, quale modo di acquisto della proprietà o di altro diritto reale, è un effetto legale, sganciato dalla volontà negoziale delle parti (e del proprietario formale *in primis*), posto che la fattispecie acquisitiva si perfeziona ricorrendo i requisiti di legge (cfr., *ex multis*, Cass. 20 febbraio 1992, n. 2088);
- b) l'eventuale accordo accertativo potrà avere ad oggetto (il riconoscimento de)i fatti che possono dar luogo all'effetto legale dell'usucapione e, quindi, dare certezza dell'esistenza di uno o più presupposti previsti dalle norme di legge, ma non potrà costituire un titolo su cui fondare un acquisto a titolo originario in assenza di quei requisiti;
- c) le dichiarazioni (di scienza o negoziali) dell'ipotetico usucapito sono di per sé insufficienti al fine di tale ultimo acquisto, dovendo co-

inesistenza, non ne derivi la posizione di erede dello Stato, con l'ulteriore logica conseguenza che d) fin quando, e tutte le volte in cui, tale giuridica certezza non sia acquisita o non sia raggiungibile, legittimato passivo per l'azione che un terzo svolga in relazione a beni relitti, deve ritenersi non lo Stato ma il curatore dell'eredità giacente, da nominarsi ai sensi dell'art. 528 c.c. su istanza dell'interessato".

⁶ Si veda lo studio del Consiglio nazionale del notariato n. 718-2013/C su *La trascrizione dell'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione*, in *CCN Notizie*, 10 febbraio 2014, reperibile al link <http://www.notariato.it/it/primo-piano/studi-materiali/studi-materiali/proprietà-e-diritti-reali/718-13-c.pdf>.

munque passare attraverso il vaglio giurisdizionale, nel contesto dell'intero compendio probatorio acquisto al processo.

Ne deriva che il diritto azionato con l'azione di usucapione non rientra tra quelli *disponibili*, previsti dall'art. 5 d. Lgs. n. 68/2010 e, quindi, per esso non vale la previsione della obbligatorietà della mediazione, potendo l'attore tentare la strada di quella facoltativa: al riguardo T Roma 8.2.2012 ha affermato che *“solo l'accertamento del possesso ad usucapionem con effetti limitati alle parti può essere demandato all'autonomia negoziale e non anche l'accertamento del diritto di proprietà per intervenuta usucapione con valenza erga omnes: sicché si può ritenere che la mediazione in materia di usucapione debba essere circoscritta solo al superamento della lite riguardo all'esistenza dei presupposti di fatto. Pertanto, si potrà, anzi meglio si dovrà, attesa l'obbligatorietà della mediazione, ricorrere alla via conciliativa solo quando sussiste una controversia in fatto, con la conseguenza che se il fatto è pacifico tra le parti, l'usucapiente potrà direttamente instaurare il processo innanzi all'autorità giudiziaria, la quale, preso atto della mancanza della lite da conciliare, non potrà rilevare l'improcedibilità della domanda”* (nello stesso senso, T Varese, 20.12.2011);

4.2 – In contrario non vale osservare che, a norma dell'art. 2643, co. 12 bis, c.c. (introdotto con il d.l. 21 giugno 2013, n. 69, conv. nella legge 9 agosto 2013, n. 98), *“gli **accordi di mediazione che accertano l'usucapione** con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato”* sono trascrivibili nei pubblici registri immobiliari.

Infatti, se tale previsione normativa ha fatto venir meno uno degli argomenti posto a fondamento della tesi della non obbligatorietà della mediazione, rimane la seguente fondamentale differenza:

- a) la sentenza di accertamento dell'usucapione è idonea a far nascere in capo all'usucapiente un diritto nuovo che, in base all'art. 2651 c.c. (che disciplina la trascrizione avente valore di pubblicità-notizia), sarà opponibile ai terzi, senza i limiti previsti dagli artt. 2644 e 2650 c.c. (priorità e continuità delle trascrizioni ed effetto c.d. prenotativo), contenendo un accertamento valevole *“erga omnes”* nel senso che la valutazione giuridica del rapporto operata dal giudice che ha pronunciato la sentenza, pur non esplicando tra la parte ed il terzo rimasto estraneo al giudizio la forza di giudicato nell'aspetto tipico considerato dall'art. 2909 c.c., fa parte tuttavia di quell'affermazione obiettiva di verità i cui effetti anche i terzi sono tenuti a subire (così Cass. 2 luglio 2003, n. 10435);
- b) l'efficacia del negozio di accertamento dell'usucapione incontra, invece, i suddetti limiti, essendo inidoneo ad incidere su posizioni giuridiche prevalenti (si pensi, a tacer d'altro, agli eventuali titolari di diritti reali di garanzia iscritti contro il precedente titolare del diritto usucapito), non avendo effetto (al pari degli altri atti elencati nell'art. 2643 c.c.) riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi.

Pertanto, poiché la soluzione del conflitto di interessi tra presunto usucapiente e terzi, secondo il meccanismo degli artt. 2644 e 2650 c.c., costituisce la differenza sostanziale tra gli effetti della pubblicità della

sentenza di usucapione e gli effetti della pubblicità dell'accordo conciliativo⁷, l'efficacia del verbale di conciliazione non può ritenersi pienamente equiparabile alla sentenza accertativa dell'acquisto per usucapione (nel senso della sua inidoneità a fornire all'attore un risultato a quest'ultima pienamente equivalente: T Varese, 20.12.2011), ma al limite spendibile nel giudizio ai fini di una facilitazione probatoria (cfr. Trib. Catania, decr. 1 marzo 2012, secondo cui *“i negozi di accertamento della proprietà e degli altri diritti reali non hanno efficacia costitutiva e non rientrano tra i modi di acquisto dei diritti reali, ma hanno piuttosto valore probatorio, nel senso che valgono a provare tra le parti l'esistenza della situazione giuridica accertata, salva la possibilità per ciascuna parte di offrire prova contraria (ossia di provare che la situazione reale è diversa da quella accertata). Ed infatti, secondo il sistema del diritto privato, l'atto ricognitivo di diritti reali non può essere ricompreso tra i mezzi legali di acquisto della proprietà, configurandosi invece come semplice atto dichiarativo che, in quanto tale, presuppone che il diritto stesso effettivamente esista secondo un titolo, onde – in difetto di tale titolo - esso non può crearlo e neppure rappresentarlo se non a quest'ultimo effetto, attraverso l'esplicito richiamo e la menzione del titolo stesso (vedi Cass. n. 20198/04, Cass. n. 8365/00).*

5. Documenti da produrre in giudizio.

Oltre ai documenti eventualmente significativi di un possesso *uti dominus* (come ricevute di pagamenti di imposte e/o tasse, atti dispositivi, come locazioni o affitti, vendita di prodotti), si richiede di norma il certificato speciale relativo alle trascrizioni a favore e contro ed alle iscrizioni a favore e contro inerenti il soggetto intestatario del bene ed l'immobile stesso, con decorrenza dalla data di acquisto (ove nota: potrebbe essere indicata, come avviene dal 1992, nello stesso certificato catastale) ovvero dall'impianto dei registri immobiliari⁸;

Potrebbe essere necessaria una visura storica catastale, anche per ricostruire eventuali frazionamenti verificatisi nel corso del tempo;

E', poi, opportuno che l'attore produca una **consulenza tecnica di parte**, descrittiva dell'immobile da usucapire, anche mediante planimetria e documentazione fotografica (utile per l'eventuale esame testimoniale) e con attestazione del consulente della corrispondenza tra bene asseritamente posseduto dall'attore medesimo e particelle indicate in citazione ed oggetto di futura trascrizione della sentenza di accoglimento della domanda.

In mancanza (o in caso di necessità di chiarimenti), potrebbe rendersi necessaria una c.t.u.

⁷ CCN, *op. cit.*, 20.

⁸ La ricerca presso l'Agenzia del territorio – Servizio di pubblicità immobiliare per le trascrizioni a favore e contro e le iscrizioni a favore e contro, può essere fatta:

1. per le vicende anteriori al 1957 solo con nome, cognome e paternità;
2. per quelle intermedie sino al 23 marzo 1992 solo con nome, cognome e data di nascita;
3. per quelle successive al 24 marzo 1992 anche attraverso il nome, cognome e i dati identificativi del bene.

6. Prova testimoniale.

La prova testimoniale chiesta dall'attore non deve tendere ad una mera affermazione di un generico possesso ultraventennale, con clausole di stile, ma attenere a specifiche circostanze di fatto, realmente probanti (anche a livello presuntivo) della concreta esplicazione del potere di fatto sulla cosa per il periodo ininterrotto richiesto dalla legge, corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno "*ius in re aliena*".

7. Usucapione di immobili di enti pubblici.

Se i beni oggetto di possesso *ad usucapionem* appartengono a soggetti pubblici (*in primis*: Enti pubblici territoriali), è opportuno che la parte istante chiarisca sin dall'inizio la natura del bene in questione, anche riguardo l'appartenenza o meno al demanio, al patrimonio indisponibile (ad es., sottoposto a qualsivoglia vincolo pubblicistico) o disponibile, in ragione del diverso regime che a ciascuna categoria si ricollega e dell'efficacia di un'eventuale effettiva sdemanializzazione, anche tacita, o di una concreta sottrazione del bene alla sua destinazione *ex art. 828 c.c.*

Tale prova può, con tutta evidenza, avvenire anche attraverso attestazioni provenienti dall'ente stesso.

8. Usucapione di immobili di edilizia residenziale pubblica.

L'attore, ove intenda usucapire immobili di e.r.p., deve chiarire se si tratta di beni costruiti o meno in base ad apposita legislazione che abbia previsto che abbia previsto una tale realizzazione per il perseguimento di una finalità pubblica a carico della finanza pubblica: in tal caso, infatti, in cui non sia la pubblica amministrazione a destinare un immobile ad un pubblico servizio, ma sia il legislatore, che ne decida la costruzione (come avvenuto per esempio con il d.l.C.P.S. 10 aprile 1947, n. 261 per le assegnazioni di alloggi ai senza tetto per cause di guerra; o, ancora, alloggi artt. da 252 a 255 del Testo Unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, costruiti a carico dello Stato in conseguenza di terremoti; o, ancora gli immobili della INA- CASE etc) il bene rientra senz'altro nella categoria dei beni indisponibili non appena tale costruzione sia realizzata, non essendo necessario che la sua destinazione ad un pubblico servizio, già affermata dalla legge, abbia concreta ed effettiva attuazione attraverso un successivo provvedimento amministrativo (cfr. Cass n. 7269/2003; Cass. n. 2962/2012); correlativamente, la declassificazione dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile per specifica determinazione legislativa deve avvenire in virtù di atto di pari rango, e non può, dunque, trarsi da una condotta concludente dell'ente proprietario. senza che a tal fine sia sufficiente la semplice circostanza obiettiva che detto uso sia stato sospeso per lunghissimo tempo (cfr. Cass. n. 3667/1998, secondo cui, in ordine alla possibilità giuridica di acquistare per usucapione la proprietà di beni che fanno parte del patrimonio indisponibile dell'ente pubblico non territoriale perché destinati a soddisfare il bisogno primario di una casa di abitazione di cittadini non abbienti, soccorre l'art. 828 c.c. e, tenuto conto che quel bene non è stato mai sottratto alla sua destinazione in uno dei modi stabiliti dalle leggi che lo riguardano, non è ammissibile l'usucapione della proprietà ne' di altro diritto reale incompatibile con la

sua pubblica destinazione; conf., Cass. 24 marzo 1955 n 869, Cass. 9 giugno 1987 n 5024).

Tale ragionamento vale anche nel caso di immobili appartenenti e/o gestiti dallo IACP o da altri enti non territoriali come l'agenzia del demanio.

Reggio Calabria, 20 marzo 2014.

Il coordinatore del gruppo "Vademecum usucapioni"

Giuseppe Minutoli

(Presidente della seconda sezione civile)