

N. R.G. 1499/2024



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE D'APPELLO DI MILANO**

Sezione seconda civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Maria Caterina Chiulli	Presidente
dr. Elena Mara Grazioli	Consigliere rel
dr. Andrea Francesco Pirola	Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. r.g. **1499/2024** promossa in grado d'appello

DA

*Parte\_1* (C.F. *C.F.\_1*), elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED], che lo rappresenta e difende come da delega in atti, unitamente all'avv.

APPELLANTE

CONTRO

*Controparte\_1* (C.F. *P.IVA\_1*), elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED], che lo rappresenta e difende come da delega in atti,

avente ad oggetto: Usucapione  
sulle seguenti conclusioni.

**Per** [redacted] *Parte\_1* :

Nel merito: in principalità

**a) Accertare e dichiarare**, per le motivazioni in atti che sono di proprietà dell'attore, per

compiuta usucapione ultraventennale, i seguenti beni immobili:

- **porzione di terreno** sito in Comune di [redacted] -  
contraddistinto al Catasto Terreni della Provincia di Como a [redacted]  
quota parte del mapp. 246, qualità Bosco Ceduo, classe 1, sup. catastale are 12 ca 50,  
R.D. € 2,58 R.A. € 0,32 ,

- **porzione di terreno** sito in Comune di [redacted] -  
contraddistinto al Catasto Terreni della Provincia di Como al f. [redacted]  
quota parte del mapp. 246, qualità Bosco Ceduo, classe 2, sup. catastale are 10 ca 80,  
R.D. € 3,22 R.A. € 0,54, ( s. & e.o.),

il **tutto identificabile** nell'area delimitata in colore rosso nell'allegata planimetria (All. 1 fascicolo primo grado) e nell'area delimitata dalle lettere da A) ad E) in senso orario nella

prima citata Planimetria raffigurante i mappali sui quali insiste la porzione di terreno posseduta dall'attore e formalmente intestata a [redacted] *Controparte\_1* **per totali mq 1.975,20.**

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, e per l'effetto

b) emettere ogni conseguente provvedimento di legge anche ai fini del frazionamento e della trascrizione, ivi incluso l'ordine per il Conservatore dei pubblici registri di trascrizione dell'emananda sentenza.

c) con vittoria di spese e compensi di lite del doppio grado di giudizio in favore del procuratore antistatario e restituzione di quanto pagato in esecuzione della sentenza di prime cure.

In via istruttoria: si reitera la richiesta di ammissione delle istanze istruttorie, inclusa la CTU , per come dedotte ed articolate nella memoria ex art 186 c.6 n 2 datata 22.06.2020 e n. 3 datata 13.07.2020 e non ammesse dal Giudice di primo grado, e più precisamente dei capitoli di prova di seguito integralmente riportati con i testi indicati:

4 -Vero che l'attività di demolizione della costruzione/baracca sub. Cap 31 iniziò, proseguì

1 Cap. 3 - Vero che nell'anno 1989 eseguì su incarico del sig. *Parte\_2* la demolizione di una costruzione/baracca adibita a ricovero mattoni, laterizi, allora esistente e si concluse indisturbata da parte di terze persone ; *Parte\_3* .

6 -Vero che l'attività posa dei pilastrini a delimitazione dei confini sub. Cap 52 iniziò, proseguì e si concluse indisturbata da parte di terze persone ; Teste: sig. [...] *Testimone\_1* .

7 bis -Vero che prima della realizzazione del tratto strada sub 7 [redacted], siti in I [redacted] distinti al foglio [redacted] erano attraversati da altro tratto di strada sterrata come da doc 1 .a) fasc attore che le si rammostra? Teste [...] *Testimone\_1* .

8 -Vero che l'attività di formazione del tratto di strada sub. Cap 73 iniziò, proseguì e si concluse indisturbata da parte di terze persone; Teste *Testimone\_1* .

9 -Vero che nell'anno 2014 su incarico del sig. *Parte\_4* con mezzi meccanici

stese il catrame sul tratto di strada sterrato presente sul terreno dello stesso sito in I [redacted]

distinto al foglio 9 [redacted], meglio rappresentato nei docc n 1, 4, 7, 13 bis, e 22 fasc attore che le si rammostrano? Teste *Tes\_2* .

10 - Vero che l'attività di stesura del catrame sul tratto di strada sterrato sub. Cap 9 iniziò,

proseguì e si concluse indisturbata da parte di terze persone ; Teste *Tes\_2* .

12 -Vero che che ricevette dal sig. *Parte\_1* l'assenso al parcheggio sub 11)4;

Teste: sig. *Tes\_3* ;

13- Vero che alcuna persona le chiese di rimuovere la sua autovettura parcheggiata all'interno dell'area sub. Cap 11; Teste: sig. *Tes\_3* ;

15- Vero che l'attività di pulizia e liberazione dalle erbacce con falce e falchetto del piazzale e dell'aera boschiva sub. Cap 14)5 iniziò e proseguì e si concluse indisturbata da parte di sulla parte dei mapp. li *[redacted]* siti in *[redacted]* distinti al foglio *[redacted]* meglio rappresentati nei docc n 1, 2, 5, 9, 13 e 13 bis fasc attore che le si rammostrano?

2 Cap. 5 -Vero che nell'anno 1993 eseguì con mezzi meccanici su incarico del sig. *Parte\_2* la posa dei pilastrini a delimitazione dei confini dei terreni dello stesso siti in *[redacted]* distinti al *[redacted]* parte del mapp. 246 mapp. 275, meglio rappresentati nei docc n 8, 14, 17, 18 e 19 fasc attore che le si rammostrano?

3 Cap. 7 -Vero che nell'anno 1990 su incarico del sig. *Parte\_4* realizzò con mezzi meccanici il fondo sterrato del tratto di strada sul terreno dello stesso sito in *[redacted]* distinto al foglio *[redacted]*, meglio rappresentata nei docc n 1, 4, 7, 13 bis,e 22 fasc attore che le si rammostrano?

4 Cap. 11- Vero che nell'anno 1990 chiese al sig. *Parte\_1* l'autorizzazione per posteggiare la sua autovettura all'interno dell'area sita in *[redacted]*, distinta al foglio *[redacted]*, meglio rappresentati nei docc nn 1, 2, 5, 9, 13 e 13 bis fasc attore che le si rammostrano?

5 Cap. 14 -Vero che durante gli anni dal 1990 al 2006 veniva richiesto e aiutava il sig.

*Parte\_1* a pulire e liberare dalle erbacce con falce e falchetto, il piazzale e l'aera terze persone; Teste *Tes\_3* ;

18- Vero che l'attività di sfalcio dell'erba con falce e falchetto e liberazione dalle erbacce dei terreni sub. Cap 17)6 iniziò, proseguì e si concluse indisturbata da parte di terze persone;

Testi *Testimone\_4* e *Parte\_3* ;

20- Vero che l'attività di pulizia e liberazione dalle erbacce con falce e falchetto del piazzale sub. Cap 19)7 iniziò, proseguì e si concluse indisturbata da parte di terze persone; Testi *Testimone\_5* e *Parte\_3*

22- Vero che l'attività di taglio dei rami, tronchi per legna sub. Cap 21)8 iniziò, proseguì e si concluse indisturbata da parte di terze persone ; Testi *Testimone\_5* e *[...]*

*Parte\_3* ;

24- Vero che per ulizzare il piazzale come deposito sub. Cap 23)9 chiese l'autorizzazione/ permesso al sig. *Parte\_1* Teste *Testimone\_6* ;

25- Vero che ricevette dal sig. *Parte\_1* l'autorizzazione all'uso del parcheggio sub 23; Teste : sig. *Testimone\_6*

26- Vero che prima del 2019 alcuno ha rivendicato o contestato il suo utilizzo/uso dei terreni sub cap 23 ) come deposito concessole dal sig. *Parte\_1* Teste

*Testimone\_6* ;

boschiva dello stesso siti in F *[REDACTED]* distinti al foglio *[REDACTED]* ( parte) dei mapp. 246 e mapp. 275, meglio rappresentati nei docc nn 1,5,9,14,15,20, e 22 bis fasc attore che le si rammostrano?

---

6 Cap. 17- Vero che nell'anno 1987 veniva richiesto e aiutava il sig. *Parte\_1*

*[...]* a pulire e liberare dalle erbacce con falce e falchetto, il piazzale e l'aera

boschiva dello stesso siti in [redacted] distinti al foglio [redacted] ( parte) dei mapp. 246 e mapp. 275, meglio rappresentati nei docc nn 1,5,9,14,15,20, e 22 bis fasc attore che le si rammostrano?

7 Cap. 19- Vero che nell'anno 1994/95 veniva richiesto e aiutava il sig. *Parte\_1*

[...] a a pulire e liberare dalle erbacce con falce e falcetto, il piazzale e l'aera boschiva dello stesso di cui ai terreni siti in [redacted] distinti al foglio [redacted] ( parte) dei mapp. 246 e mapp. 275, meglio rappresentati nei docc nn 1,5,9,14,15,20, e 22 bis fasc attore che le si rammostrano?

8 Cap. 21- Vero che nell'anno 1995 veniva richiesto dal sig. *Parte\_1* di tagliare i rami e dei tronchi per legna da ardere nella parte boschiva della porzione di terreni dello stesso siti in [redacted] distinti al foglio [redacted] dei mapp. 246 e mapp. 275, e lo aiutava a caricarli su un veicolo c.d “ tigrotto”, come da docc nn 8, 9, 14, 17, 20 fasc attore che le si rammostrano?

9 Cap. 23- Vero che a far data dall'anno 1980 utilizza come deposito per autovetture il piazzale sito in [redacted] istinto al foglio [redacted] ( parte) dei mapp. 246 e mapp. 275, meglio rappresentati nei docc nn 1, 2, 5, 9, 13 e 13 bis fasc attore che le si rammostrano?

27 - Vero che su incarico del sig. *Parte\_1* nel luglio 2019 ha effettuato il rilievo dei confini della parte dei mappali n 246 e mapp. 275 dello stesso in [redacted] distinti al foglio [redacted] da all 1 .a ) fascicolo attore che le si rammostra;

Teste geom *Testimone\_7*

28- Vero che i confini dei mapp. 246 e mapp. 275 utilizzati dal sig. *Parte\_1*

[...] in [redacted] distinti al foglio [redacted] sez. [redacted] sono quelli riportati nella Planimetria e Estratto mappa sub docc. 1a) e 1b) fascicolo attore che le si rammostrano;

Teste geom *Testimone\_7*

29 Vero che in esecuzione dell'incarico sub. 27 ha constatato la presenza dei seguenti segni lapidei delimitanti la parte dei mapp. 246 e mapp. 275 utilizzati dal sig.

Parte\_1

[...] distinti al foglio 9 [redacted]: -muri in calcestruzzo ( mostrare al teste i docc.10, 11e 16) - tubolari in ferro e rete ( mostrare al teste i docc. 15 e 15 bis) - pilastrini in calcestruzzo ( mostrare al teste i docc.12, 14, 17, 18, 19 e 20) Teste geom

Testimone\_7

30- Vero che a tutt'oggi il sig [redacted] Parte\_1 continua a possedere, utilizzare, concedere in godimento a terzi le porzioni di terreno siti in [redacted] distinti al foglio [redacted] sez. [redacted] parte dei mapp. 246 e mapp. 275, meglio rappresentati nei docc nn 1, 2, 5, 9, 13 e 13 bis fasc attore che le si rammostrano? Testi: tutti i testi indicati.

Richieste istruttorie a prova contraria.

Si chiede Ctu sulla natura del terreno costituente il piazzale di cui ai mapp 246 e 275 ( parte usucapenda) e pregresse coltivazioni a prato.

Si chiede si essere ammessi a prova contraria sui seguenti capitoli:

31 vero che 1 giugno 2019 Ella si trovava presso la Carrozzeria del sig. [...]

Parte\_5

[...] ubicata in via alla Fornace nel Comune di Faloppio;

32 vero che nella circostanza sub 31 il Maresciallo dei Carabinieri di [redacted] chiedeva al sig. [redacted] Parte\_5 " la cortesia di liberare momentaneamente il piazzale antistante detta carrozzeria dalle auto ivi presenti in quanto doveva fare delle foto al piazzale?

33 vero che il sig. [redacted] Parte\_5 aderiva alla richiesta del Maresciallo dei Carabinieri di [redacted] sub. circostanza 32 e il Maresciallo dei Carabinieri di [redacted]

rispondeva che " sarebbe tornato l'indomani per scattare le foto al piazzale";

34 vero che nella data del 1 giugno 2019 aiutò il sig. [redacted] Parte\_5 ha

liberato il piazzale antistante la Sua Carrozzeria ubicata in via alla F. [redacted]  
di [redacted] dalle auto ivi presenti ;

35 vero che nell' occasione sub capitolo 34 collocaste le autovetture rimosse dal piazzale  
nella via adiacente la Carrozzaria del sig. [redacted] *Parte\_5* ubicata in via  
alla F. [redacted] ;

36 vero che nei giorni successivi il 2 giugno 2019 Ella aiutò il sig. [redacted] *Parte\_5*  
[redacted] [...] a riportare sul piazzale antistante la Sua Carrozzeria ubicata in via alla  
F. [redacted] le auto rimosse in precedenza come da circostanza  
sub.34;

Testi : sui capitoli da 31 a 36 sig. [redacted] *Testimone\_8*

37 vero che su incarico del sig. [redacted] *Parte\_5* dal 1993 ad oggi, con  
cadenze bi-trimestrali, Ella ha ritirato dal piazzale sito presso la Carrozzeria del sig.  
[redacted] *Parte\_5* ubicata in via alla F. [redacted]  
carcasse , relitti di autovetture da smaltire e/o rottamare; Teste: sig. [redacted] *Testimone\_9* di  
[redacted]

Si indicano a testi i signori :

[redacted] *Parte\_3* via T. [redacted] ;

[redacted] *Testimone\_4* via C. [redacted] ;

[redacted] *Testimone\_1* via [redacted] ;

[redacted] *Tes\_3* , Via P. [redacted] ;

[redacted] *Tes\_2* , [redacted] *Testimone\_6* , Via P. [redacted] ;

[redacted] *Controparte\_2* ; Geom [redacted] *Testimone\_7* ; [redacted] *Testimone\_5* ;

[redacted] *Controparte\_3*

[redacted] [...]



La difesa dell'appellata **CP\_1** nel dichiarare di non accettare il contraddittorio in ordine a nuove domande ed eccezioni formulate da parte avversa, precisa le proprie conclusioni come segue:

Piaccia all'Ill.ma Corte d'Appello adita, contrariis rejectis, così giudicare:

Nel merito: respingere l'appello proposto e per l'effetto confermare l'impugnata sentenza.

Col favore di tutte le spese.

Respingersi altresì ogni avversa richiesta istruttoria.

In subordine: si richiamano le istanze istruttorie rassegnate in primo grado, come richiamate in sede di precisazione delle conclusioni.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

**Parte\_1** conveniva in giudizio, avanti al Tribunale di Como, la società **CP\_1** per far accertare e dichiarare l'acquisto per usucapione ultraventennale di alcune porzioni di terreni (site nel Comune di **H**, Via **Snc**, contraddistinte al CT, foglio n. **6**, quota parte dei mappali 246 e 275) identificabili in un' area delimitata in colore rosso (in planimetria) e dalle lettere A ed E per totali mq 1975,20, previa richiesta di frazionamento e trascrizione della sentenza.

La soc. **CP\_1** si costituiva in giudizio contestando le pretese attoree di cui chiedeva il rigetto perché infondate, con condanna di parte attrice ex art. 96 cpc.

Il tribunale con sentenza n. 354/2024 pubblicata in data 27 marzo 2024 rigettava la domanda avendo ritenuto sulla base delle dichiarazioni testimoniali raccolte che parte attrice non avesse fornito la prova dell'animus possidenti.

In particolare il Tribunale così osservava: “ *Sulla base delle dichiarazioni dei testi **[...]** **Pt\_3** **Tes\_5** ), che hanno riferito di un utilizzo di parti dei mappali oggetto di causa come piazzale destinato a parcheggio di auto e sul quale venivano eseguite operazioni*

*di taglio erba, deve ritenersi che la relazione che l'attore invoca sul bene non è idonea a dimostrare il possesso uti dominus.”..... “ L'aver utilizzato le parti dei terreni indicate in citazione per il parcheggio auto o taglio dell'erba, in assenza di un atto apprensivo della proprietà, è inidoneo al possesso ad usucapionem, perché, di per sé, non esprime, in modo inequivocabile, l'intento di possedere, occorrendo, invece, che tale attività materiale, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, sia accompagnata da univoci indizi, i quali consentano di presumere che essa è svolta uti dominus.*

*Non può ravvisarsi usucapione, relativamente al deposito di auto in parcheggio, ove ci si limiti all'uso di una striscia di terreno come parcheggio e spazio di manovra. Non si tratta di una condotta di per sé espressione di un'attività materiale incompatibile con l'altrui diritto di proprietà e non avendo la relativa esteriorizzazione la valenza inequivoca di una signoria di fatto sul bene. D'altra parte, l'utilizzo di un'area a scopo di parcheggio può risultare transitoriamente consentito per mera tolleranza dal proprietario fondiario. Non risulta, peraltro, che lo spazio era stato delimitato con sbarramenti, catene, cancelli.*

*Né comunque il semplice uso di una parte di terreno per il taglio dell'erba o previa pulizia dello stesso, è idoneo ad integrare il possesso, non essendo tale attività incompatibile con l'altrui diritto di proprietà e potendo essere consentito per mera tolleranza, tenuto conto che il semplice taglio dell'erba e degli arbusti non comporta certo una trasformazione permanente del terreno.”.*

Avverso detta sentenza ha interposto appello Parte\_I chiedendo l'accoglimento delle domande formulate in primo grado.

Si è costituita Controparte\_I che ha eccepito preliminarmente l'inammissibilità dell'appello ex artt. 32-348 bis c.p.c e nel merito la sua infondatezza, chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata.

All'udienza dell'8 ottobre 2024 il Consigliere Istruttore, riservato ogni provvedimento sulle istanze istruttorie, visti gli artt. 127 ter e 352 c.p.c., ha fissato davanti a sé l'udienza del 7 gennaio 2025 per la rimessione della causa in decisione al collegio della medesima udienza, assegnando termini perentori alle parti, calcolati a ritroso rispetto alla data della detta udienza, di giorni 60 per il deposito di note scritte contenenti la sola precisazione delle conclusioni, di giorni 30 per il deposito delle comparse conclusionali, di giorni 15 per il deposito delle note di replica; ha assegnato altresì termine perentorio alle parti sino alla data del 7 gennaio 2025 per il deposito di note scritte sostitutive dell'udienza, salva l'applicazione di quanto disposto dal quarto comma del citato art. 127 ter c.p.c., ricorrendone i presupposti.

Esaminati gli scritti conclusionali e le note scritte ex art. 127 ter c.p.c. la causa giunge ora in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

*Parte\_1* ha interposto appello, affidando il gravame a due motivi di censura.

Con il primo denuncia: *“Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1140, 1141 cc comma 1, art. 1142 e seguenti e 1158 cc- mancata applicazione della presunzione di possesso nel potere di fatto esercitato dall'appellante. Omesso esame di un fatto decisivo, per non avere la sentenza rispettato la presunzione di cui all'art. 1141 c.c., comma 1, in contrasto con le evidenze di causa, sulla base di una motivazione contraddittoria e illogica. Ritenuta inesistenza dell' animus possidendi in capo all' appellante”*.

Lamenta che il Tribunale abbia ritenuto non provato l'animus possidendi sulla base di una errata valutazione delle risultanze istruttorie e abbia ritenuto che le operazioni di taglio erba e di parcheggio auto non siano significativi del possesso ad usucapionem.

Afferma, invece, che le dichiarazioni raccolte avevano confermato l'elemento temporale, la indisturbata modificazione e trasformazione dei luoghi, avendo l'appellante creato un piazzale da adibire a parcheggio/ deposito con la posa di "stabilizzato" e rimosso una baracca, il compimento di atti dispositivi a favore di terzi e la delimitazione e recinzione dei terreni per cui è causa.

Con il secondo motivo, l'appellante denuncia “ **Erronea ricostruzione dei fatti – erronea e/o incompleta valutazione, da parte del giudice di primo grado, degli elementi probatori acquisiti; erronea identificazioni dei terreni usucapendi.**”

Lamenta che il Tribunale, valorizzando la testimonianza resa da Tes\_10 abbia errato nell'identificare i terreni oggetto di causa in quanto i terreni, effettivamente utilizzati da terzi per il taglio erba e foraggio, si riferivano al “ pratone”, non oggetto di usucapione.

Va, preliminarmente, disattesa l'eccezione di inammissibilità dell'appello ex art. 342 c.p.c. sollevata dalla appellata.

Il gravame per vero si profila conforme ai requisiti essenziali di forma/contenuto espressi nell'articolo citato, dovendo ritenersi che l'onere di specificità dei motivi di appello possa ritenersi assolto quando, anche in assenza di una formalistica enunciazione, le argomentazioni contrapposte dall'appellante a quelle esposte nella decisione gravata siano tali da inficiarne il fondamento logico giuridico (cfr. Cass., Sez. 3, sent. 18 settembre 2015, n. 18307).

In concreto, dalla lettura dell'atto è dato ricavare, non solo le statuizioni oggetto di gravame, ma anche in che termini è stata richiesta la modifica della valutazione operata dal giudice di primo grado: le censure formulate presentano un grado di contenuto critico adeguatamente articolato e si esprimono in termini di chiara contrapposizione ai passaggi motivazionali della decisione impugnata.

L'appellata ha eccepito, altresì, l'inammissibilità dell'appello ex art.348 *bis* c.p.c.

Tale eccezione può ritenersi superata in quanto implicitamente disattesa con l'ordinanza con la quale il Consigliere Istruttore ha rimesso la causa in decisione.

Ciò detto l'appello non può essere accolto.

Occorre rilevare che, ai fini dell'acquisto della proprietà di un fondo per usucapione, l'art. 1158 c.c. così prescrive: “*La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù' del possesso continuato per venti anni*”.

Dalla lettura dell'art. 1158 c.c., si deduce altresì che i presupposti fondamentali per poter acquistare la proprietà del bene per usucapione sono i seguenti:

- possesso continuato e ininterrotto del bene (non rileva la buona ovvero la mala fede del possessore);
- decorso di un certo periodo di tempo (venti anni per l'usucapione ordinaria)
- *animus possidendi* l'intenzione, resa palese a tutti, di esercitare sul bene una signoria di fatto, corrispondente al diritto di proprietà (o altro diritto reale di godimento) che si protragga per il tempo stabilito dalla legge, cui corrisponda per la stessa durata la completa inerzia del proprietario, il quale si astenga dall'esercitare le sue potestà e non reagisca al potere di fatto esercitato dal possessore.

In particolare, per quanto ci occupa, occorre precisare che il principio fondamentale dell'usucapione di un terreno agricolo si basa sulla necessità di risolvere le incertezze riguardanti la proprietà, al fine di agevolare la circolazione, e sulla decisione della legge di favorire coloro che utilizzano e rendono produttivi tali beni rispetto a coloro che non mostrano interesse nei confronti degli stessi (i legittimi proprietari).

Ora, in punto di diritto, la domanda di accertamento dell'usucapione posta da *Parte\_I* presuppone la prova della sussistenza di una situazione di fatto caratterizzata dal mancato esercizio del diritto da parte del proprietario e dal possesso pacifico, continuo e non interrotto, protratto per un lasso di tempo previsto dalla

legge e diretto inequivocabilmente ad esercitare sulla cosa un potere corrispondente a quello del titolare del diritto del diritto reale.

Come ribadito dalla Corte di Cassazione, “è onere di chi invoca l'intervenuta usucapione dimostrare di aver esercitato sul bene un potere di fatto che si è estrinsecato in attività corrispondenti all'esercizio del diritto di proprietà. Egli deve provare non solo di essere nella disponibilità del bene, ma anche l'animus possidendi per il tempo necessario per usucapire” (Cass. 20508/2019).

Nel caso in esame, dall'insieme delle prove testimoniali raccolte in primo grado è emerso quanto segue.

Il teste di parte attrice Parte\_3 parente, all'udienza del 9 febbraio 2022 dichiarava: “ l'attore è mio cognato in quanto marito di mia sorella . Interrogato sui capitoli di prova della memoria istruttoria attorea dichiara: conosco i luoghi di causa perché andavo spesso a trovare da prima degli anni 1980 e sino al 1990/2000 mio nipote Parte\_5 (figlio dell'attore) che aveva una carrozzeria. Dal 2000 non ci vado più molto spesso in quei luoghi. Vengono rammostrate al teste le foto di cui alla perizia attorea (foto allegate alla perizia attorea) e lo stesso riconosce il piazzale destinato a parcheggio auto . Il teste dichiara: aiutavo mio nipote a tagliare l'erba, e qualche arbusto. Non mi ricordo di aver visto i pilastrini che mi si rammostrano sui terreni di causa a delimitazione del confine. Mi sembra di aver visto una recinzione vicino alla carrozzeria (foto doc. 6 - 8 convenuta e perizia attora all 5 ). Non mi ricordo che ci fosse una baracca con attrezzi sui terreni . ADR Conosco Testimone\_5 che è mio pronipote . Anche lui mi è capitato di vederlo sui luoghi. Non mi ricordo di avere visto sui luoghi a pulire dalle erbacce il terreno Testimone\_1 . Interrogato a prova contraria sui capitoli di parte convenuta dichiara: ho già risposto. Non ho mai sentito parlare della società agricola di cui mi si chiede. ADR: Preciso che sin dal 1980 quando mi recavo sui luoghi esisteva l'attività di carrozzeria. ”

Il successivo teste di parte attrice Testimone\_11, parente, così dichiarava:

*“sono il nipote dell’attore. Interrogato sui capitoli di prova della memoria istruttoria attorea dichiara: conosco i luoghi di causa sin da quando avevo 2 anni, perché mia madre mi portava con sé quando lavorava nella porzione di capannone dedicata a taglio e cucito e dunque a partire dal 1986. Il capannone dove lavorava mia madre è proprio di lato rispetto alla carrozzeria del figlio dell’attore. Frequentavo i luoghi spesso perché andavo a trovare i miei zii. E’ da 8 anni a questa parte ci vado meno spesso. Vengono rammostrate al teste le foto di cui alla perizia attorea (foto allegate alla perizia attorea) e lo stesso riconosce il piazzale sterrato. Davo una mano all’attore per tagliare l’erba e gli arbusti: mi ricordo che sul terreno sterrato c’erano sempre delle auto parcheggiate. Sino a 3 / 4 mesi fa or sono ho visto ancora lì le auto. Mi ricordo di aver visto i pilastrini che mi si rammostrano sui terreni di causa a delimitazione del confine, ma non so dire quando siano stati impiantati. Mi ricordo di aver sempre visto la recinzione che c’è vicino alla carrozzeria (foto doc. 6 8 convenuta e allegato foto 5 della perizia attorea). Non mi ricordo che ci fosse una baracca con attrezzi sui terreni. ADR Conosco Parte\_3 e ho visto che anche lui ha aiutato mio nonno (cioè l’attore) a fare le pulizie del piazzale, ma non ricordo il periodo. Mi ricordo di avere visto sui luoghi a pulire dalle erbacce e anche ad eseguire lavori di spianatura del piazzale Luca Tes\_1. Non mi ricordo il periodo.*

*Interrogato a prova contraria sui capitoli di parte convenuta dichiara: ho già risposto. Non ho mai sentito parlare della società agricola di cui mi si chiede. E’ la prima volta che sento parlare della società agricola di cui mi chiede”.*

L’ulteriore teste di parte attrice Parte\_5, parente, così dichiarava: *“conosco i luoghi di causa sin da quando avevo 16 anni, perché svolgevo l’attività di carrozziere e dunque sin dal 1980 e attualmente dopo la mia separazione sono andato ad abitare in carrozzeria (in un locale attiguo).*

Vengono rammostrate al teste le foto di cui alla perizia attorea (foto allegate alla perizia attorea) e lo stesso riconosce il piazzale sterrato. Io provvedevo ad aiutare mio padre a pulire il piazzale dalle erbacce. Ci dava una mano anche mio nipote e mio zio che si chiamano rispettivamente Parte\_3 e Testimone\_11. Mi ricordo che sul terreno sterrato c'erano sempre delle auto parcheggiate ed erano auto da demolire ovvero di clienti. Mi ricordo di aver visto i pilastrini che mi si rammostrano sui terreni di causa a delimitazione del confine (foto all 8 perizia) e li ha posizionati Tes\_1 nell'anno 1990 o 1991. ADR: viene rammentato al teste ciò che aveva detto ai Carabinieri di XXXXXXXXXX. Il verbale SIT reca la seguente dichiarazione "il fondo sterrato ...è stato da me delimitato con una linea di paletti di cemento uniti tra loro con del nastro di plastica". Preciso, letto il verbale, che i paletti, come ho detto oggi, li ha posizionati Tes\_1 mentre io ho soltanto delimitato il piazzale con il nastro sui paletti, perché c'è la pista ciclabile ed era opportuno per evitare danni a terzi per i paletti non visibili. Mi ricordo che la recinzione antistante la carrozzeria (foto doc. 6 8 convenuta e allegato foto 5 della perizia attorea) che racchiude una porzione di terreno tra il muro della carrozzeria e la stessa recinzione è relativa ad un terreno che è stato donato ai miei figli da parte di mio padre (attore). Sul piazzale c'era negli anni 1980 una baracca con attrezzi che è stata demolita. ADR Parte\_3 ci dava una mano già negli anni 1980 e il nipote Testimone\_11 già dal 1987. Mi ricordo che la mamma di [...] Tes\_11 lo portava sui luoghi di causa perché lavorava nel capannone di lato alla carrozzeria al taglio e cucito. Interrogato a prova contraria sui capitoli di parte convenuta dichiara: ho già risposto. Non ho mai visto né sentito parlare della società agricola di cui mi si chiede. Nessuno oltre a noi ha mai tagliato l'erba sul piazzale oggetto di causa. ADR: non conosco il Sig Tes\_10 della società agricola".

Il teste Tes\_10, non parente, così dichiarava: " Sono contitolare dal 2000 insieme a mio fratello della società agricola Parte\_6 che si



occupa della lavorazione dei terreni di proprietà della convenuta con taglio dell'erba per foraggio. In precedenza, sin dagli anni 1960/1970, si occupava di coltivare i terreni l'azienda dei miei genitori. Dal 1989 coadiuvavo i miei genitori a coltivare a foraggio i terreni oggetto di causa. L'azienda dei miei genitori aveva in uso i terreni da parte della sig.ra Parte\_7 (forse si chiamavano Re – Per\_1 ma non ricordo) e successivamente i terreni sono divenuti di proprietà Per\_2 ma non so dire da quando. Interrogato sui capitoli di prova della memoria istruttoria attorea dichiara: conosco i luoghi di causa sin dal 1989 come ho detto. Mi reco sui terreni per fare lo sfalcio dell'erba 3 volte all'anno. Spargevo anche il liquame come concime. Vengono rammostrate al teste le foto di cui alla perizia attorea (foto allegate alla perizia attorea) ed anche quelle di parte convenuta (fot 6 e 8) e lo stesso dichiara: confermo che seguivo lo sfalcio dell'erba passando dalla stradina che si vede nelle foto ed effettuavo lo sfalcio nelle parti in verde ed anche del piazzale con colore più grigio da un lato e dall'altro rispetto alla stradina. Dal 1989 non ho mai visto auto parcheggiate nei terreni che lavoravo. Forse a partire da qualche anno a questa parte (e cioè dal 2017) ho visto qualche auto parcheggiata sullo sterrato. Non mi ricordo di aver mai visto i pilastrini che mi si rammostrano sui terreni di causa a delimitazione del confine. Non mi ricordo di aver visto la recinzione che c'è antistante la carrozzeria (foto doc. 6 8 convenuta e allegato foto 5 della perizia attorea). ADR: Non ho mai visto sui luoghi di causa i testi che hanno oggi depresso. Interrogato a prova contraria sui capitoli di parte attore: ho già risposto.”

Il teste Testimone\_12, così dichiarava: “ sono il geologo che ha curato il piano d'indagine della convenuta a [REDACTED] dal 2004. Interrogato sui capitoli di prova della memoria istruttoria convenuta dichiara: conosco i luoghi di causa sin dal 2004 come ho detto. Ho scattato io le foto che mi vengono rammostrate (allegati doc 6 e 8 parte convenuta). Come si vede le foto sono scattate dall'alto dalla parte della cava di proprietà di terzi verso i terreni in contestazione. Le mie frequentazioni

*si limitavano ad una volta all'anno per eseguire il rilievo. In una foto che mi si rammostra del 2016 vedo anche delle auto nel piazzale. Interrogato a prova contraria sui capitoli di parte attorea dichiara: ho già risposto”.*

Il teste *Testimone\_13*, dipendente della convenuta dal 1995 così dichiarava “ *Non presto servizio sui terreni di causa ma qualche volta mi recavo sulla pista ciclabile per eliminare alcuni residui di arbusti che provenivano dagli alberi siti nella proprietà della cava della convenuta. Vengono rammostrate al teste le foto (allegati doc 6 e 8 parte convenuta) e lo stesso riconosce ni luoghi di causa. In particolare percorrevo la stradina i cui segni si vedono nelle parti in verde. Come si vede nelle foto, c'erano alcune macchine parcheggiate sui terreni, ma non so precisare l'anno. Aggiungo che le prime volte che sono andato sui terreni non c'era alcuna auto. Potevo capitare sui luoghi una volta all'anno, o due volte o addirittura saltare. Interrogato a prova contraria sui capitoli di parte attorea dichiara: ho già risposto”.*

All'udienza del 19 ottobre 2022 veniva sentito

*Testimone\_1*

*[...] , non parente, che così dichiarava: “ Convivo da 2 anni con la figlia dell'attore. Interrogato sui capitoli di prova della memoria istruttoria attorea dichiara: Mi ricordo di aver conosciuto il figlio di *Parte\_1* che si chiama *Parte\_5* , nel 1992/1993 poiché avevo necessità di sistemare la mia auto da rally sapendo che aveva una carrozzeria. Avevo concordato di fare dei lavori edili presso la carrozzeria in cambio della riparazione dell'auto e ho chiesto di poter lasciare parcheggiato l'escavatore e un camioncino. *Parte\_5* (figlio dell'attuale attore) mi disse che doveva chiedere il permesso al padre poiché il terreno dove avrei parcheggiato i miei mezzi era del padre. Vengono rammostrate al teste le fotografie in atti e lo stesso dichiara: riconosco il terreno destinato a parcheggio a ridosso dell'edificio destinato a carrozzeria. I mezzi saranno stati parcheggiati sui terreni per un mese. Dopo la fine dei lavori alla carrozzeria sono poi tornato*

periodicamente a trovare sia il padre che il figlio con cui abbiamo intrattenuto un rapporto di amicizia. ADR. Preciso di aver eseguito inizialmente dei lavori edili all'interno della carrozzeria e successivamente ho provveduto sia a spianare il terreno dove ora vedo parcheggiate le auto nelle foto (preciso che in occasione dei lavori le auto sono state spostate per facilitare i lavori; preciso altresì di aver posato sul terreno una quantità di stabilizzato) e ho sistemato la strada asfaltata che si vede ora. Tali lavori sono stati eseguiti da me nel 1995/1996. ADR: fino a 4 anni fa ero titolare di un'impresa edile denominata [REDACTED]. Mi ricordo, dopo aver visto la fotografia, di aver riposizionato i paletti che erano per terra a delimitazione del confine su incarico dell'attore. Non mi ricordo l'anno. Mi ricordo che era l'attore, anche con la collaborazione del nipote [REDACTED] Tes\_5, di recente (forse dal 2007/2008 con il nipote, mentre negli anni precedente l'ho visto pulire le erbacce sempre da solo), provvedeva alla pulizia del terreno destinato a parcheggio. Interrogato a prova contraria: mi ricordo di avere visto persone con il trattore che tagliavano l'erba nel pratone che si vede nelle fotografie che ho visto quando ho parlato della posa dei paletti nella parte di terreno in direzione della pista ciclabile. Ed, infine, sempre all'udienza del 19 ottobre 2022 veniva sentito il teste [REDACTED] Testimone\_14, non parente, che, interrogato a prova contraria sui capitoli di prova dell'attore così dichiarava: "svolgo lavori di pulizia e taglio erba in favore della società convenuta dall'anno 2005. Venivo incaricato di eseguire i lavori di taglio dell'erba, anche nel terreno ove sono parcheggiate le auto, almeno 2 volte all'anno. Vengono rammostrate al teste le foto e lo stesso dichiara: all'inizio del mio rapporto con la convenuta ho provveduto a tagliare a fondo anche gli arbusti esistenti sul terreno. Successivamente, anche perché il terreno non era piano, non abbiamo più provveduto a tagliare gli arbusti in ricrescita. ADR: quando sono arrivato nel 2005 su incarico della convenuta mi ricordo che c'erano delle auto parcheggiate sul terreno. Il terreno che provvedevo a pulire era spianato

*diversamente da quella parte di terreno con gli arbusti in ricrescita che abbiamo lasciato andare.”*

Oltre alle prove testimoniali sopra testualmente riportate, *Controparte\_1* ha depositato in primo grado copiosa documentazione, tra cui copia pagamenti ICI e IMU, copia accertamento Comune di [REDACTED], copia SIT [REDACTED] [REDACTED] copia denuncia querela CC di [REDACTED], copia esposto Procura della Repubblica di Como unitamente a foto dei luoghi e mappe catastali, decreto di citazione a giudizio, Copia contratto Comodato Azienda Agricola [REDACTED] – [REDACTED] A [REDACTED]

Ora, in punto di diritto, dev'essere ricordato che sebbene non vi siano dubbi circa l'ammissibilità della prova testimoniale ai fini dell'accertamento del possesso *ad usucapionem*, essendo questo una mera situazione di fatto (Cass. n. 2977/2019), il giudice è chiamato a porre una rigorosa valutazione del materiale probatorio, soggetto alla regola della "*preponderanza dell'evidenza*" o "*del più probabile che non*" propria del processo civile (Cass. 3487/2019). Peraltro, quando l'istruzione probatoria è avvenuta sulla base di prove testimoniali, il giudice è chiamato a porre il giudizio di attendibilità dei testi, che afferisce alla veridicità delle dichiarazioni, alla stregua di elementi oggettivi (la precisione e la completezza della deposizione, le possibili contraddizioni) ed elementi soggettivi (le qualità personali ed i rapporti con le parti, oltre all'eventuale interesse determinato dall'esito della lite) (Cass. 21239/2019).

Ciò detto nel caso di specie, ritiene la Corte di condividere la valutazione del Tribunale, atteso che il contesto probatorio è risultato insufficiente a dimostrare l'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1158 e ss. c.c.

Ed, infatti, premesso che il taglio erba e il parcheggio di autovetture, per costante giurisprudenza, non costituiscono di per sé sole espressione di un'attività materiale incompatibile con l'altrui diritto di proprietà, non avendo la relativa esteriorizzazione

la valenza inequivoca di una signoria di fatto sul bene, ciò che rileva è, invece, *la prova dell'intervenuta recinzione del fondo in quanto costituisce, in concreto, la più rilevante dimostrazione dell'intenzione del possessore di esercitare, sul bene immobile, una relazione materiale configurabile in termini di ius excludendi alios, e dunque di possederlo come proprietario, escludendo i terzi da qualsiasi relazione di godimento con il cespite predetto*" (Cass. 1796/2022; conf. Cass. 6123/2020).

L'interversione nel possesso, dunque, non può aver luogo mediante un semplice atto di volizione interna ma deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore dalla quale sia possibile desumere che il detentore abbia iniziato ad esercitare il potere di fatto sulla cosa esclusivamente in nome proprio e non più in nome altrui, e detta manifestazione deve essere specificamente rivolta contro il possessore in modo che quest'ultimo sia posto in grado di rendersi conto dell'avvenuto mutamento e delle concreta opposizione al suo possesso (cfr. *ex multis* Cass. ord. n. 17376 del 03.07.2018; Cass. sent. n. 4404 del 28.02.2006).

Nel caso di specie, l'attività di recinzione allegata da *Parte\_1* peraltro non adeguatamente provata stante la genericità e la contraddittorietà delle dichiarazioni rese, in ogni caso è inidonea a provare il possesso esclusivo, poiché è emerso dalla dichiarazione resa dal teste *Parte\_5* che ciò avveniva al solo fine di evitare danni a terzi perché c'era la pista ciclabile e non per escludere l'accesso a soggetti terzi ed al formale intestatario.

Conclusivamente le dichiarazioni dei testi e l'assenza di prova in ordine all'adozione di misure/chiusure utili a rendere palese l'esclusione di altri dall'utilizzo, non consentono di raggiungere la rigorosa prova del possesso *uti dominus*.

Sul punto, la Cassazione ha precisato che: *"...il possesso utile ai fini della configurazione dell'acquisto del diritto di proprietà a titolo originario per usucapione non si risolve nella mera utilizzazione del fondo, ma deve concretarsi in atti idonei ad esprimere, in concreto, l'esercizio della signoria uti dominus sul bene.*

*Sotto questo profilo, poiché la connotazione principale del diritto di proprietà è la facoltà di escludere i terzi dal godimento del bene che ne costituisce oggetto (cosiddetto ius excludendi alios), il giudice di merito deve accertare, in concreto, se il soggetto che si trova in relazione materiale con la res abbia dimostrato non soltanto di averlo utilizzato, ma di averne, per l'appunto, precluso ai terzi la fruizione” (ordinanza n. 18528/23 e Cass. civ. n. 1796/2022).*

È di tutta evidenza, dunque, che nel caso di specie, non ci sia stata la volontà *excludendi alios* richiesta dalla Giurisprudenza prevalente al fine di manifestare l'interversione del possesso necessaria a desumere che il detentore abbia iniziato ad esercitare il potere di fatto sulla cosa non più in nome altrui ma in nome proprio. Difetta quindi totalmente l'elemento psicologico necessario ai fini dell'usucapione ovvero la volontà del sig. Parte\_1 di comportarsi e farsi considerare come il proprietario del bene.

Oltretutto, nel caso *de quo*, Controparte\_1 non si è disinteressata delle proprietà per cui è causa in quanto, come risulta dalla documentazione in atti, ha sempre pagato l'imposta comunale e provveduto ad effettuare denuncia- querela ai CC di Faloppio una volta appresa la presenza di numerose carcasse di autovetture sul mappale 275 adiacente al mappale 246, provenienti dalla Parte\_8 per il reato di occupazione abusiva, nonché a proporre esposto alla Procura della Repubblica di Como conclusosi con decreto penale di condanna a carico di [...] Parte\_5 .

Per i motivi su esposti, l'appello deve essere rigettato e la sentenza impugnata confermata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno poste a carico di [...] Parte\_1 ed in favore di Controparte\_1

Esse si liquidano, tenuto conto del valore della controversia, dell'attività defensionale svolta e dei parametri previsti dal D.M. n. 147/2022 in complessivi euro 6.946,00 di

cui euro 2.058,00 per la fase di studio, euro 1.418,00 per la fase introduttiva ed euro 3.470,00 per la fase decisionale, esclusa la fase di trattazione non celebratasi, oltre rimborso spese generali, Iva e c.p.a. come per legge.

Infine, la pronuncia di rigetto dell'impugnazione principale proposta comporta la declaratoria, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.p.r. n. 115/2002, dell'obbligo dell'appellante di pagare l'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la rispettiva impugnazione.

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

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando, sull'appello proposto da *Parte\_I* nei confronti di *Controparte\_I* avverso la sentenza del Tribunale di Como n. 354/2024, pubblicata in data 27 marzo 2024 così dispone:

- 1) Rigetta l'appello e per l'effetto conferma la sentenza impugnata;
- 2) Condanna l'appellante al pagamento delle spese di lite in favore di *CP\_I* [...] che si liquidano in complessivi euro 6.946,00 oltre rimborso spese generali, Iva e c.p.a. come per legge;
- 3) visto l'art. 13, comma 1-quater, del d.p.r. n. 115/2002, dichiara l'obbligo dell'appellante di pagare l'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'appello principale.

Così deciso in Milano 15 gennaio 2025

Il Consigliere est.

Elena Mara Grazioli

Il Presidente

Maria Caterina Chiulli