



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Mauro MOCCI	- Presidente
Riccardo GUIDA	- Consigliere
Davide DE GIORGIO	- Consigliere
Stefano OLIVA	- Consigliere
Cesare TRAPUZZANO	- Rel. Consigliere

R.G.N. 11401/21

C.C. 25/11/2025

Proprietà –
Usucapione –
Nuda proprietà
– Usufrutto

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 11401/2021) proposto da:

██████████ rappresentato e difeso da sé medesimo ex art.
86 c.p.c., con domicilio digitale eletto presso il proprio indirizzo
PEC;

- ricorrente -

contro

██████████ e ██████████
rappresentati e difesi, giusta procura in calce al controricorso,
dall'Avv. ██████████ ██████████, con domicilio digitale eletto presso
l'indirizzo PEC del difensore;

- controricorrenti -

e

██████████ e ██████████
quali eredi di ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ e ██████████
quali eredi di ██████████



- intimati -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Palermo n. 40/2021, pubblicata il 13 gennaio 2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 25 novembre 2025 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

letta la memoria illustrativa depositata nell'interesse del ricorrente, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione notificato in riassunzione il 18 febbraio 2011, [REDACTED] – quale proprietario dell'immobile sito in [REDACTED] località [REDACTED], via [REDACTED] conveniva, davanti al Tribunale di Palermo, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] – quali nude proprietarie degli immobili siti in via [REDACTED] – nonché [REDACTED] [REDACTED] – quale usufruttuaria dei suddetti immobili –, al fine di sentire pronunciare: A) nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente usufruttuaria e proprietaria della villetta sita in via [REDACTED] confinante con quella dell'attore, il risarcimento dei danni da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dall'immobile delle convenute nonché la *negatoria servitutis*, con la rimozione dello stendibiancheria ancorato alla ringhiera prospiciente la proprietà attorea, tale da provocare il gocciolamento di acqua e da togliere luce e aria all'immobile dell'attore; B) nei confronti di tutte le convenute, la rivendica della comproprietà della stradella



condominiale che collegava via [REDACTED] con il parcheggio interno del complesso edilizio, con l'ordine di rimozione degli ostacoli che impedivano il libero godimento di tale stradella – tra cui una tettoia – e di sgombero dell'area dagli autoveicoli delle convenute che ostruivano il transito, con il riconoscimento a proprio favore della servitù di uso dell'acqua di un pozzo insistente nella proprietà di [REDACTED]

Si costituivano separatamente in giudizio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] le quali contestavano la fondatezza delle domande avversarie e chiedevano, in via riconvenzionale, che fosse dichiarata l'intervenuta usucapione della proprietà della suddetta stradella per il loro possesso indisturbato e *uti dominus* ultraventennale.

Si costituiva altresì [REDACTED] la quale concludeva per il rigetto delle domande avversarie.

Interrotto il giudizio in ragione della dichiarazione di decesso di [REDACTED] [REDACTED] seguiva la riassunzione a cura dell'attore e la costituzione degli eredi [REDACTED] e [REDACTED]

Era poi assunta la prova orale ammessa.

A fronte della domanda riconvenzionale di usucapione, era ordinata l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini del complesso residenziale di via [REDACTED]

All'esito, si costituivano [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] – i quali chiedevano che la domanda di rivendicazione proposta dall'attore fosse respinta e che fosse accolta la domanda riconvenzionale di accertamento dell'acquisto a titolo originario per usucapione proposta dalle



convenute – mentre rimanevano contumaci [REDACTED] e [REDACTED]

Si costituiva ancora [REDACTED] – quale erede di [REDACTED] Domenico –, la quale eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 3456/2017, depositata il 22 giugno 2017: - estrometteva dal giudizio [REDACTED] [REDACTED] - rigettava la domanda proposta dall'attore di risarcimento danni da infiltrazioni provenienti dal muro posto sul confine con la proprietà delle convenute; - dichiarava la cessazione della materia del contendere in ordine alla rimozione dello stendino, avvenuta nelle more del giudizio, con la verifica della soccombenza virtuale delle convenute; - rigettava la domanda di rivendica del diritto di comproprietà in favore dell'attore sulla stradella condominiale che collegava via [REDACTED] con il parcheggio interno; - accertava che [REDACTED] e [REDACTED] nella qualità di eredi di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nonché [REDACTED] e [REDACTED] avevano acquistato, per effetto di usucapione ventennale, la proprietà della stradella indicata; - rigettava la domanda di rimozione della tettoia costruita su tale stradella di accesso nonché la domanda di riconoscimento del diritto di attingere acqua dal pozzo posto nel fondo di [REDACTED]

2.- Con atto di citazione notificato il 17 novembre 2017, proponeva appello avverso la pronuncia di prime cure [REDACTED] [REDACTED] il quale lamentava: 1) l'erroneo mancato accoglimento della domanda di risarcimento danni da infiltrazioni nonostante la prova del danno e la sua imputabilità alle controparti; 2) la



mancata valorizzazione della ritenuta soccombenza virtuale quanto alla rimozione in corso di causa dello stendibiancheria in sede di regolamentazione delle spese di lite; 3) l'erroneo accoglimento della domanda riconvenzionale di usucapione, benché le nude proprietarie non fossero legittimate ad usucapire in difetto del "possesso" della cosa, con la deduzione, in ogni caso, dell'assoluta carenza probatoria della signoria di fatto sulla stradella; 4) l'erroneo mancato accoglimento delle domande di rimozione della tettoia costruita sulla stradella condominiale e di riconoscimento della servitù di attingere acqua dal pozzo posto nel fondo di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] 5) l'infondatezza e sproporzione della condanna dell'attore alla refusione delle spese legali del giudizio di primo grado in favore non solo delle convenute ma anche dei terzi chiamati *iussu iudicis*.

Resistevano separatamente al gravame [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] quali eredi di [REDACTED] [REDACTED] nonché [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] i quali chiedevano che l'appello fosse dichiarato inammissibile o comunque che fosse rigettato.

Rimanevano contumaci le altre parti evocate in giudizio.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Palermo, con la sentenza di cui in epigrafe, respingeva l'appello e, per l'effetto, confermava integralmente la pronuncia impugnata.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che il Tribunale aveva ritenuto – in base alle dichiarazioni rese dai proprietari delle altre villette, che non avevano mai rivendicato la comproprietà dell'area in contestazione e non erano perciò interessati all'esito della



controversia – che fosse provato l’esercizio del possesso da parte delle convenute, che – in particolare – avevano delimitato la stradella, sin dalla stipula dell’atto pubblico di trasferimento in loro favore, con due cancelli, di cui detenevano in via esclusiva le chiavi, uso esclusivo ultraventennale che l’attore non aveva contestato; *b)* che, a fronte di siffatte risultanze processuali, era infondata la contestazione sulla capacità a testimoniare degli altri condomini, estranei alla disputa, dal momento che – come rilevato dal Tribunale – nei loro atti di acquisto era indicato come accesso al parcheggio condominiale solo quello di via [REDACTED] e non quello di via [REDACTED] *c)* che la condanna alle spese di lite in favore dei chiamati su ordine del giudice doveva essere confermata, poiché colui che attivamente o passivamente si fosse esposto all’esito del processo, oltre a conseguire i vantaggi, avrebbe dovuto sopportare le eventuali conseguenze sfavorevoli che, in ordine alle spese, erano stabilite a suo carico in base al principio della soccombenza, e ciò anche se si fosse trattato di spese non rigorosamente consequenziali e strettamente dipendenti dalla sua attività, come quelle liquidate in favore del chiamato *iussu iudicis*, atteso che, nel caso di specie, le domande proposte dall’attore appellante erano state tutte rigettate.

3.– Avverso la sentenza d’appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a quattro motivi, [REDACTED]

Hanno resistito, con controricorso, [REDACTED]

e [REDACTED]

Sono rimasti intimati [REDACTED]

e [REDACTED] quali eredi di [REDACTED]



██████████ ██████████ ██████████ e
██████████ quali eredi di ██████████

4.- In prossimità della fissata adunanza camerale non partecipata, il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., il vizio di omessa pronuncia, in relazione all'art. 112 c.p.c., per avere la Corte di merito completamente mancato di esprimersi sulla questione preliminare con la quale l'appellante aveva dedotto l'impossibilità ontologica delle convenute, quali nude proprietarie, di acquisire la proprietà della stradella per usucapione, in ragione della spiegata domanda riconvenzionale, poiché unica parte asseritamente legittimata ad ottenere l'accertamento dell'acquisto per usucapione – e gravata dal relativo onere probatorio – sarebbe stata l'usufruttuaria, quale possessore materiale e giuridico degli immobili, questione della cui trattazione nella sentenza d'appello non vi era traccia, nemmeno implicita, né del correlativo rigetto.

Osserva l'istante che la sentenza impugnata avrebbe del tutto mancato di affrontare il tema della legittimazione a chiedere l'accertamento dell'intervenuta usucapione della stradella a cura delle nude proprietarie, avendo il possesso della cosa la sola usufruttuaria che, nel caso di specie, non aveva avanzato la domanda di usucapione (aspetto, questo, specificamente sviluppato a pag. 23 dell'atto di citazione introduttivo dell'appello).

1.1.- Il mezzo di critica è infondato.



Infatti, la sentenza impugnata ha confermato la statuizione del Tribunale, nella parte in cui aveva ritenuto che fosse stato provato l'esercizio del possesso da parte delle convenute, che – in particolare – avevano delimitato la stradella, sin dalla stipula dell'atto pubblico di trasferimento in loro favore, con due cancelli, di cui detenevano in via esclusiva le chiavi, posteggiandovi le loro autovetture, uso esclusivo ultraventennale che l'attore non aveva contestato.

Sicché espressamente la Corte d'appello ha fatto riferimento all'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà esclusiva posta in essere sulla stradella direttamente dalle convenute [REDACTED] mediante l'installazione di due cancelli di cui detenevano in via esclusiva le chiavi.

Tanto implica che – indipendentemente dalla qualità di nude proprietarie che tali convenute avevano sulle tre villette di cui la madre era usufruttuaria –, in ordine al diverso bene rappresentato dalla stradella, le convenute medesime si sarebbero comportate – secondo la ricostruzione cui si è aderito – come piene proprietarie, esercitando in via immediata la signoria di fatto attraverso le condotte debitamente descritte per un periodo ultraventennale.

Ebbene, se il nudo proprietario ha, di fatto, la disponibilità del bene, possono assumere rilievo anche gli atti di possesso dal medesimo compiuti, l'esercizio dei quali costituisce onere probatorio della parte che invochi la relativa tutela (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21231 del 14/10/2010; nello stesso senso Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 18623 del 27/07/2017).



Ed in effetti, nel caso in esame, l'acquisto per usucapione è stato dichiarato ad immagine della piena proprietà, indipendentemente dal titolo che le usucapienti vantavano sulle tre villette oggetto di usufrutto.

Non viene pertanto in gioco nella fattispecie il tema relativo alla possibilità che sia configurabile un possesso utile *ad usucapionem* a vantaggio del nudo proprietario in quanto tale, alla stregua del possesso esercitato dall'usufruttuario (tema per il quale si rinvia a Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 15468 del 03/06/2024; Sez. 2, Sentenza n. 4448 del 20/03/2012; Sez. 2, Sentenza n. 3872 del 18/06/1980; Sez. 2, Sentenza n. 1735 del 15/03/1980; Sez. 2, Sentenza n. 3567 del 29/10/1969).

2.- Con il secondo motivo il ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione o falsa applicazione degli artt. 2697 e 1158 c.c., in ordine alla ritenuta prova della dedotta usucapione in favore delle sorelle [REDACTED] per avere la Corte territoriale reputato soddisfatto l'*onus probandi* quanto all'intervenuta usucapione in capo alle nude proprietarie degli immobili mentre, al più, l'acquisto per usucapione avrebbe potuto essere vantato dall'usufruttuaria, che invece non aveva proposto alcuna domanda riconvenzionale.

Obietta l'istante che il dedotto possesso continuato e ininterrotto per almeno vent'anni, a partire dal 1989, non sarebbe stato minimamente provato in mancanza di alcuna produzione documentale e di alcuna prova costituenda sul punto – quanto alla installazione dei cancelli e alla gestione dei costi di manutenzione della stradella – e, in ogni caso, tale disponibilità di fatto non avrebbe potuto essere dimostrata sulla base delle



mere dichiarazioni e difese degli altri condomini evocati in causa, quali parti del processo e, dunque, incompatibili a rendere testimonianza.

3.– Con il terzo motivo il ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione o falsa applicazione degli artt. 246 e 102 c.p.c., per avere la Corte distrettuale ritenuto acquisita la prova dell'intervenuta usucapione per possesso ultraventennale sulla base delle dichiarazioni rese dagli altri condomini chiamati in causa in qualità di litisconsorti necessari, sebbene questi non avessero la capacità a testimoniare.

Deduce l'istante che sarebbe stata profondamente contraddittoria e smentita *per tabulas* l'affermazione secondo cui detti terzi sarebbero stati del tutto estranei alla disputa e, dunque, non interessati all'esito del giudizio, sussistendo, al contrario, un'effettiva e concreta incapacità a deporre di tali condomini.

3.1.– I due superiori motivi – che possono essere scrutinati congiuntamente, in quanto avvinti da evidenti ragioni di connessione logica e giuridica – sono fondati nei termini che seguono.

Ed invero, la Corte d'appello ha reputato raggiunta la prova del possesso esclusivo della stradella in favore delle convenute [REDACTED] in spregio alle ragioni degli altri comunisti ex art. 1102, secondo comma, c.c. – mediante atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed *animo domini* della cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui (vedi apposizione di due



cancelli di chiusura della stradella, di cui solo le germane [REDACTED] avrebbero detenuto le chiavi, con il posteggio delle proprie autovetture), non essendo al riguardo sufficienti atti soltanto di gestione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9100 del 12/04/2018; Sez. 2, Sentenza n. 16841 del 11/08/2005; Sez. 2, Sentenza n. 11419 del 22/07/2003) –, in base alle dichiarazioni rese dai proprietari delle altre villette (evocati quali parti in giudizio), che non avevano mai rivendicato la comproprietà dell'area in contestazione e non erano perciò interessati all'esito della controversia.

Nessun altro elemento probatorio è stato utilizzato, nonostante l'attore rivendicante (quale ulteriore comunista) avesse disconosciuto tale potere di fatto, quantomeno ai fini della maturazione dell'usucapione – domanda riconvenzionale verso cui vi è stata l'opposizione dell'originario attore – e alcuni dei comunisti, verso cui il contraddittorio era stato esteso, fossero rimasti contumaci.

Ebbene, il riconoscimento dell'usucapione a cura dei soli comunisti costituiti chiamati in causa non avrebbe potuto avere rilevanza decisiva ai fini della prova del possesso utile per l'acquisto della stradella a titolo originario (poiché la condotta descritta solo da alcuni dei comunisti circa la disponibilità esclusiva dell'area, con l'apposizione dei cancelli, non integrava gli estremi del fatto "pacifico"), costituendo, invece, circostanza liberamente apprezzabile, sicché detto riconoscimento della fondatezza della pretesa avversaria avrebbe dovuto essere corroborato da altri elementi desunti dalla condotta proprietaria



delle convenute che hanno spiegato la domanda riconvenzionale di usucapione, il che non è stato.

La circostanza che alcuni dei comunisti, contro cui è stata proposta la domanda di usucapione, avessero ammesso l'esistenza del presupposto per l'acquisto della proprietà a titolo originario – ossia il possesso continuato, pacifico e ininterrotto ultraventennale della stradella mediante installazione dei cancelli, disponibilità esclusiva delle chiavi e parcheggio delle loro autovetture, quale attività attraverso la quale la signoria di fatto si manifesta (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22720 del 24/10/2014; Sez. 2, Sentenza n. 1824 del 18/02/2000) – non avrebbe, dunque, esonerato le parti richiedenti dall'onere di fornire elementi probatori a riscontro di tale situazione di fatto, idonei a legittimare l'acquisto del diritto.

E, al contempo, non avrebbe giustificato – a cura del giudicante – l'accoglimento della domanda di usucapione sulla scorta delle sole ammissioni provenienti dai terzi chiamati costituiti (verso cui è stata disposta l'integrazione del contraddittorio).

Infatti, la mancata specifica contestazione di un fatto costitutivo del diritto dedotto da uno dei contendenti (nel caso di specie il possesso utile ad usucapire) – ed anzi la puntuale ammissione di tale fatto – proveniva solo da alcuni dei litisconsorti necessari, sicché non sarebbe stata idonea a rendere incontrovertibile e non più bisognoso di prova il fatto medesimo.

4.– Con il quarto motivo il ricorrente si duole, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., della violazione o falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c., per avere la Corte del gravame



disposto la condanna dell'appellante al pagamento delle spese di lite in favore dei chiamati *iussu iudicis*, confermando la condanna in primo grado, in spregio ai principi di causalità e di soccombenza posti a fondamento del governo (e della regolamentazione) delle spese di lite.

Espone l'istante che la chiamata dei terzi non si sarebbe resa necessaria in virtù delle pretese e delle difese proposte dall'attore, bensì avrebbe tratto origine dalle difese delle convenute, che – con il proprio comportamento processuale – ne avevano determinato il coinvolgimento, con la conseguenza che le spese di lite sostenute da tali terzi avrebbero dovuto essere rfuse dalle stesse convenute.

4.1.– Il motivo è assorbito dall'accoglimento dei precedenti motivi, accoglimento che determina la caducazione del capo dipendente sulla regolamentazione delle spese di lite ex art. 336, primo comma, c.p.c.

5.– In conseguenza delle argomentazioni espone, il secondo e il terzo motivo del ricorso devono essere accolti, nei sensi di cui in motivazione, mentre il primo motivo va respinto e il restante motivo è assorbito.

La sentenza impugnata va dunque cassata, limitatamente ai motivi accolti e nei sensi precisati, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Palermo, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi al seguente principio di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

“Laddove la mancata specifica contestazione di un fatto costitutivo del diritto dedotto da uno dei contendenti (nel caso di



specie il possesso utile ad usucapire) – o anche la puntuale ammissione di tale fatto – provenga solo da alcuni dei litisconsorti necessari, tale contegno processuale non è idoneo a rendere incontroverso e non più bisognoso di prova il fatto medesimo ai sensi dell’art. 115, primo comma, c.p.c.”.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il secondo e il terzo motivo del ricorso, rigetta il primo motivo, dichiara assorbito il rimanente motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa alla Corte d’appello di Palermo, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 25 novembre 2025.

Il Presidente
Mauro Mocci

