



REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DELLA SPEZIA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE

In composizione monocratica, in persona del giudice Lucia Sebastiani, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Nella causa iscritta al n. **2128/2023** R.G.A.C., avente ad oggetto: **DIRITTI REALI** e promossa

DA

Parte_1, nato il 3.7.1970 a Pisa e residente in Viareggio (LU)

c.f. *C.F._1*

Avv. MIRACOLO FABRIZIO

-PARTE ATTRICE-

C O N T R O

Controparte_1 in persona del suo rappresentante *pro tempore*, con sede in Genova

P.I. *P.IVA_1*

Avv. CALEVRO GABRIELE e avv. LEONI PIER GIORGIO

-PARTE CONVENUTA-

Sulle seguenti

C O N C L U S I O N I

precisate dalle parti come da note scritte in sostituzione d'udienza depositate entro il termine del 19.2.2026:

PER PARTE ATTRICE:

“in via preliminare insiste nell'ammissione dei mezzi istruttori già formulati con la memoria istruttoria ex art. 171-ter n. 2 cpc ritualmente depositata, da intendersi qui integralmente richiamati e ritrascritti, in quanto non ammessi dal G.I. e comunque non espletati in corso di causa e ribadisce le proprie eccezioni istruttorie di cui alla memoria ex art. 171-ter n. 3 cpc avverso le istanze di prova e produzioni documentali avversarie;

nel merito, dichiarando sin d'ora di non accettare il contraddittorio su domande nuove eventualmente proposte dalla controparte, rassegna le seguenti conclusioni:

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, previa ogni più utile declaratoria del caso o di legge, ogni diversa e contraria istanza ed eccezione disattesa anche in via istruttoria ed incidentale:

- Accertare l'esclusiva proprietà in capo al Sig. Parte_1 del bene immobile identificato al NCT del Comune di Follo (SP) al mapp. 388, fg. 20 e per l'effetto,

- condannare la società Controparte_1 alla restituzione del bene immobile suindicato ed a ripristinare il suo stato quo ante e dunque a rimuovere entro prefiggendo termine perentorio, a propria cura e spese, ogni fabbricato, costruzione e manufatto, tutti, nessuno escluso, indebitamente edificati sul terreno di proprietà dell'attore, fissando contestualmente la misura della somma di denaro dovuta dall'obbligato per ogni violazione o inosservanza successiva all'emananda sentenza ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento, determinandone la decorrenza;

- condannare la società *Controparte_1* a retrocedere entro prefiggendo termine perentorio, a propria cura e spese, le costruzioni sulle sue proprietà confinanti con il terreno di proprietà dell'attore nel rispetto dei limiti e delle distanze legali previsti dagli artt. 873 e s.s. c.c., dalle norme di regolamento e/o strumento urbanistico del Comune di Follo all'epoca della costruzione, fissando contestualmente la misura della somma di denaro dovuta dall'obbligato per ogni violazione o inosservanza successiva all'emananda sentenza ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento, determinandone la decorrenza;

- condannare la società *Controparte_1* al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dal Sig. *Parte_1* e comunque alla corresponsione di un'indennità di occupazione, da quantificarsi mediante espletanda consulenza tecnica d'ufficio per quale si chiede sin d'ora l'ammissione, per il periodo compreso dal 18.12.2008 fino alla data dell'effettivo rilascio ed in ogni caso determinata nella somma che risulterà provata in corso di causa ovvero ritenuta equa o di giustizia, anche in via equitativa;

-rigettare ogni avversa domanda ed istanza ed in particolare la domanda riconvenzionale svolta dalla convenuta *Controparte_1* in comparsa di risposta, in quanto infondata in fatto ed in diritto; in denegato subordine, limitare l'accertamento del diritto di controparte nei soli termini effettivamente accertati all'esito dell'istruttoria di causa;

-In ogni caso con condanna della parte convenuta *Controparte_1* in persona del suo legale rappresentante pro tempore, al pagamento delle spese di lite, diritti ed onorari del presente giudizio, oltre rimborso forfettario 15 %, IVA e CPA come per legge, da distrarsi in favore del sottoscritto difensore antistatario".

PER PARTE CONVENUTA:

“Voglia l’Ill.mo Tribunale della Spezia, in funzione del Giudice nominato, rigettare tutte le domande di parte attrice in quanto infondate in fatto ed in diritto e in via riconvenzionale accertare e dichiarare a favore della società convenuta l’intervenuta usucapione, anche ai sensi dell’art. 1159 c.c., del terreno sito in Follo, e censito al NCEU al fg. 20, mapp. 388 siccome meglio descritto in atti. Il tutto con vittoria di spese”

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Parte attrice, dando atto dell’esito negativo del procedimento di mediazione, ha instaurato il presente giudizio, chiedendo l’accertamento della sua esclusiva proprietà del terreno agricolo sito in Follo (SP) censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al fg. 20 mapp. 388 e dell’illegittima occupazione del suddetto terreno da parte di Controparte_1 nonché, conseguentemente, la condanna di quest’ultima: a) al rilascio ed alla rimessione in pristino del terreno e all’arretramento nel rispetto dei limiti e distanze di legge delle costruzioni realizzate sul fondo confinante a propria cura e spese, entro termine prefissato e con previsione di sanzione per il ritardo nell’adempimento; b) al risarcimento dei danni; c) in ogni caso al pagamento di indennità di occupazione per il periodo compreso tra il 18.12.2008 a la data di effettivo rilascio; d) al pagamento delle spese processuali.

In particolare, l’attore ha allegato di essere venuto a conoscenza della presenza di opere abusive realizzate da terzi sul terreno oggetto di causa solo nel 2017, a seguito di un’ingiunzione di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi emessa dal Comune di Follo (ingiunzione n. 4 del 18.7.2017).

In tale frangente, infatti, era stata riscontrata la presenza di costruzioni e manufatti di varia natura destinati all'esercizio di un centro ippico, nonché di una livellatura del terreno ad uso galoppatoio realizzati sui terreni adiacenti (foglio 20, mappali 391 e 2096) di proprietà della società "*Controparte_1*" e poi concessi in locazione con contratto sottoscritto in data 1.07.2016 alla società "Centro Ippico Val di Vara S.r.l.", ma sconfinanti anche sul terreno oggetto di causa (come risulta anche dalla relazione tecnica depositata nel procedimento instaurato dinanzi al *CP_2* nell'anno 2017 dalla società Promessa Immobiliare Srl (attuale *Controparte_1* e dai successivi accertamenti svolti nel 2023 dal geom. *CP_3* tecnico incaricato dall'attore, il quale ha verificato che i manufatti sarebbero stati realizzati tra il 6.2.2026 e il 16.5.2012.

Alla data della notifica dell'ingiunzione di demolizione il terreno era in comproprietà di *Parte_1* della di lui madre *Persona_1* e della zia paterna *Persona_2* queste ultime entrambe in seguito decedute, lasciando il terreno in esclusiva proprietà dell'odierno attore.

L'attore, con pec del 18.5.2022, ha intimato e diffidato la società sportiva Centro Ippico Val di Vara S.r.l. e la società *CP_1* *CP_1* al rilascio del terreno di proprietà indebitamente occupato ed al ripristino dello stato dei luoghi, senza tuttavia ottenere alcun esito.

Si è costituita in giudizio *Controparte_1* (già Promessa Immobiliare s.r.l.), chiedendo il rigetto delle domande attoree e proponendo in via riconvenzionale domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione decennale del terreno oggetto di causa.

A tal fine la convenuta ha allegato che:

- a) la sua dante causa, *Persona_3*, aveva svolto su un ampio sito del Comune di Follo (loc. Mulini), comprendente diversi mappali, tra cui anche quello oggetto di causa, l'attività di allevamento cavalli e di

maneggio, fin dal 1997 attraverso l'Associazione Ippica Val Di Vara, e da allora ha edificato varie strutture funzionali all'esercizio del maneggio (stalle, fienili, ecc.) sconfinando, anche per il pascolo dei cavalli, sul terreno oggetto di causa, in allora libero ed in evidente stato di abbandono, ed in tal modo esercitando una signoria ad immagine del diritto di proprietà sullo stesso: tale circostanza sarebbe comprovata anche dalla sentenza penale del Tribunale della Spezia n. 942 del 2008 con la quale la *Per_3* era stata assolta per i reati edilizi ed urbanistici contestati nel capo di imputazione per maturata prescrizione, essendo stati realizzati prima del 2000);

- b) proprio dalla relazione tecnica depositata da controparte, si rileva che già prima dell'anno 2006 vi era una porzione di manufatto sconfinante nel terreno che oggi appartiene all'attore;
- c) dal 1997 fino all'instaurazione dell'odierno giudizio nessuno ha mai rivendicato il terreno nei confronti dei possessori che si sono succeduti nel tempo, senza soluzione di continuità (*Per_3* , Associazione Ippica Val di Vara, Centro Ippico Val di Magra s.r.l., *Controparte_1* [...] .
- d) Ad ulteriore comprova dell'assoluto disinteresse dei titolari del diritto di proprietà sul terreno, nell'anno 2011, a seguito di evento alluvionale, che colpì tutta l'area, compresa quella oggetto di causa (evento ignorato dai titolari del diritto di proprietà), era stata la *Controparte_1* a ripristinare tutta la zona, compreso il terreno oggetto di causa, a propria cura e spese.

Espletata l'istruttoria, consistente nell'espletamento delle prove orali e della CTU sui luoghi, la causa giunge ora in decisione.

In via preliminare, va rigettata la richiesta di parte attrice di rimessione della causa in istruttoria, non essendo sopravvenuto alcun elemento che giustifichi la modifica dell'ordinanza in data 2.5.2024.

Tanto premesso, la domanda va qualificata come azione di rivendicazione ex art. 948 c.c. (cfr. sul punto Cass. S. U. n. 7305 del 28.3.2014).

L'art. 948 c.c. pone a carico del soggetto che agisce in rivendicazione la c.d. "probatio diabolica" e cioè la prova della proprietà del bene, risalendo, anche attraverso i propri danti causa, fino all'acquisto a titolo originario, ovvero dimostrando il compimento dell'usucapione da parte sua o dei suoi danti causa; ed è pacifico che tale onere probatorio, particolarmente rigoroso, non possa essere attenuato *"per il fatto che la controparte proponga domanda riconvenzionale ovvero eccezione di usucapione, in quanto chi è convenuto nel giudizio di rivendicazione non ha l'onere di fornire alcuna prova, potendo avvalersi del principio "possideo quia possideo", anche nel caso in cui opponga un proprio diritto di dominio sulla cosa rivendicata, dal momento che tale difesa non implica alcuna rinuncia alla più vantaggiosa posizione di possessore"* (per tutte Cass. sez. II sent. n. 28865 del 19.10.2021).

Detto altrimenti, all'attore non basta esibire un titolo di acquisto derivativo, perché un tale titolo non prova con certezza che egli è divenuto proprietario del bene (che potrebbe avere acquistato dal non proprietario) ma deve dimostrare: 1) o che egli è fornito di un valido titolo derivativo proveniente, direttamente o tramite i suoi autori, da un soggetto cui possa attribuirsi la qualità di dominus nel senso precisato, di legittimo titolare della proprietà del bene in contestazione, per averlo acquistato a titolo originario; 2) o che egli stesso possa vantare un acquisto a titolo originario, per avere posseduto il bene per il tempo necessario all'usucapione (potendo a tal fine sommare il proprio possesso al possesso dei precedenti danti causa per effetto dell'accessione o successione del possesso ex art. 1146 c.c.).

Il rigore dell'onere probatorio gravante sul rivendicante non trova attenuazione nel caso in cui il convenuto formuli eccezione o domanda riconvenzionale di usucapione (cfr. Cass. sez. III ord. n. 14734 del 7.6.2018).

Tantomeno il rigetto per infondatezza dell'eccezione o della domanda riconvenzionale di usucapione proposte dal convenuto comporta di per sé ed automaticamente la prova della proprietà in capo al rivendicante (per averla acquistata o usucapita).

La Corte di Cassazione ha più volte ribadito che *“mancando la prova positiva della proprietà, l'attore in rivendica soccombe, anche se il convenuto non dimostra la sua proprietà a sostegno del proprio possesso; questi ha infatti il possesso in suo favore e se l'attore non dà la prova del suo diritto di proprietà, la domanda deve essere rigettata anche quando il possesso del convenuto non risulti corroborato da alcun titolo. Neppure se il convenuto abbia invocato il proprio diritto sulla cosa e la sua prova sia fallita, viene meno il rigore probatorio a carico dell'attore, perché il sistema difensivo del convenuto non può tornare a suo pregiudizio, non implicando di per sé rinuncia alla posizione di vantaggio derivantegli dal possesso”* (cfr. sul punto già Cass. sez. II sent. n. 2668 del 14.12.1970).

Il rigore probatorio si attenua solo nel caso in cui il bene conteso provenga da un dante causa comune all'attore e al convenuto, nel senso che, in tale ipotesi, il rivendicante non ha l'onere di provare il diritto dei suoi autori fino all'acquisto a titolo originario, dovendo limitarsi a dimostrare l'originaria appartenenza del bene al comune dante causa e che il bene abbia formato oggetto del proprio titolo di acquisto (cfr. tra le altre Cass. sez. II sent. n. 4556 del 27.8.1985 ma anche Cass. sez. 6-2 ord. n. 1569 del 19.1.2022); ovvero nel caso in cui il convenuto non contesti esplicitamente gli specifici fatti storici su cui si fonda la proprietà allegati dal rivendicante, in applicazione del principio di non

contestazione ex art. 115 comma 1 c.p.c. (cfr. Cass. sez. II ord. n. 32820 del 27.11.2023); ovvero infine, come già rilevato, nel caso in cui il convenuto, nell'opporre l'usucapione, abbia riconosciuto, seppure implicitamente, o comunque non abbia specificamente contestato, l'appartenenza del bene al rivendicante o ad uno dei suoi danti causa all'epoca in cui assume di avere iniziato a possedere (principi tutti autorevolmente riassunti e ribaditi dalla Suprema Corte anche nella recente ord. della sez. II n. 14540 del 30.5.2025). La prima e fondamentale indagine che il giudice del merito deve compiere concerne dunque l'esistenza, la validità e la rilevanza del titolo dedotto dall'attore a fondamento della pretesa, che costituisce uno degli elementi costitutivi della domanda di rivendicazione e ciò prescindendo - come detto - da qualsiasi eccezione del convenuto.

Applicando i suddetti principi al caso di specie, si rileva quanto segue.

Parte convenuta non ha mai contestato specificatamente né la qualità di proprietario del Pt_1 e i titoli di acquisto della proprietà dello stesso.

Nella comparsa di costituzione si legge espressamente: *“La ricostruzione in fatto operata dall’attrice è sostanzialmente fedele a quanto accaduto tra le odierne controparti”* e nella ricostruzione dei fatti narrata in atto di citazione il Pt_1 ha ricostruito i vari passaggi di proprietà che lo hanno portato ad essere oggi l'unico proprietario del terreno oggetto di causa.

Neppure nella memoria ex art. 171 ter c.p.c. e nei successivi atti difensivi è stata contestata la proprietà del terreno in capo all'attore, né la proprietà in capo ai danti causa di quest'ultimo nel 1997, anno in cui la Controparte_1 [...] o, meglio, la sua dante causa, avrebbe iniziato a possedere uti dominus: la società convenuta si è imitata ad affermare testualmente che *“quanto alla domanda di rivendicazione della proprietà avversaria si evidenzia che la stessa è infondata stante l'intervenuta usucapione delle aree oggetto di causa. Sicché*

ogni argomentazione spesa da controparte onde affermare l'assolvimento del proprio onere probatorio è comunque recessiva rispetto all'accertamento della domanda riconvenzionale dell'odierna convenuta".

Tale tesi difensiva non coglie il punto della questione; infatti una cosa è l'accertamento del diritto di proprietà in capo ad un soggetto ai fini e per gli effetti dell'art. 948 c.c., altra cosa è l'eventuale riconoscimento dell'intervenuto acquisto della proprietà sul medesimo bene da parte di altro soggetto che invochi l'usucapione.

E mai, infine, la convenuta ha contestato il contenuto dei documenti, in parte anche dalla stessa prodotti in giudizio (e provenienti anche da autorità ed enti pubblici), in cui si identifica nel `Pt_1` I proprietario del terreno.

A fronte della mancata contestazione deve quindi ritenersi che l'attore benefici di un'attenuazione del rigore probatorio posto a suo carico.

In tale contesto vengono allora ad assumere diversa e rilevante pregnanza probatoria anche atti e documenti che di per sé non costituirebbero prova idonea ai sensi e per gli effetti dell'art. 948 c.c., ma che valutati globalmente portano a comprovare inequivocabilmente la proprietà del terreno in capo all'attore.

In primo luogo si fa riferimento al decreto del Pretore della Spezia in data 6.1.1984, con il quale `Controparte_4` e `Persona_2` rispettivamente padre e zia paterna dell'attore, sono stati riconosciuti proprietari per usucapione ex art. 1159 bis c.c. di vari appezzamenti di terreni tra i quali anche quello oggetto di causa.

Dell'esistenza e del contenuto del decreto pretorile non vi è ragione di dubitare, pur essendo stata prodotta in causa solo la sua nota di trascrizione: nella fattispecie non si tratta di atto negoziale tra le parti, bensì di atto pubblico giudiziale, chiaramente e specificatamente riportato nella nota di trascrizione (cfr. Cass. sez. II sent. n. 20641 del 9.9.2013: *"L'attore in rivendica è tenuto a*

dimostrare la proprietà del bene che assume a lui appartenente e, a tal fine, non può ritenersi sufficiente la mera produzione della nota di trascrizione, la quale non costituisce né atto di parte, né valida fonte di prova in ordine al contenuto del titolo cui si riferisce, ma solo uno degli elementi sui quali il giudice può fondare il proprio convincimento”).

Sono poi in atti la dichiarazione di successione del padre dell'attore, CP_4 [...] deceduto nel 2011, che indica in Persona_1 (moglie del defunto e madre dell'attore) e nel Pt_1 gli eredi, che hanno quindi volturato catastalmente a proprio nome i beni costituenti il patrimonio morendo dismesso dal de cuius; la dichiarazione di successione di Persona_1, deceduta nel 2019 e relativa richiesta di volturazione catastale, presentate da Parte_1 e la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale quest'ultimo si è riconosciuto erede anche della zia paterna, deceduta nel 2022.

E' ben vero, come già rilevato, che le dichiarazioni di successione, e tantomeno una mera dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, di per sé non costituiscono prova della qualifica di erede, e quindi del trasferimento del diritto di proprietà sui beni che compongono l'asse ereditario, in quanto non integrano inequivocamente accettazione dell'eredità, tuttavia nel caso di specie la valenza probatoria dei suddetti atti va valutata contestualmente a quella dell'atto di costituzione in giudizio del Pt_1 nel procedimento pendente dinanzi al TAR Liguria (per l'annullamento dell'ingiunzione n. 4 in data 18.7.2017, prot. n. 5207, a firma del responsabile del Settore edilizia privata del Comune di Follo, notificata il 19.8.2017, ed avente ad oggetto “la demolizione di opere abusive eseguite in assenza di titolo autorizzativo e il ripristino dello stato dei luoghi”).

L'ingiunzione di demolizione era stata infatti notificata anche a Parte_1 [...] , Persona_1 e Persona_2 quali comproprietari del mapp. 388, sul

quale erano stati parzialmente edificati i manufatti abusivi da parte del Centro Ippico Val di Vara o suoi danti causa.

Risulta dalla sentenza pubblicata in data 25.7.2024, allegata alla CTU redatta dalla d.ssa *Per_4* che in quel procedimento si erano costituiti *Parte_1* e *Persona_1* quali controinteressati e che, a seguito del sopravvenuto decesso di quest'ultima, il *Pt_1* si è costituito in proprio e quale erede di *Persona_1* e di *Persona_2* anch'essa nel frattempo deceduta.

L'art. 476 c.c. stabilisce che vi è accettazione tacita dell'eredità quando il chiamato compie un atto che presuppone necessariamente la volontà di accettare e che non avrebbe diritto di compiere se non nella qualità di erede.

La costituzione in giudizio compiuta spendendo la qualità di erede dell'originaria parte del giudizio integra atto di accettazione tacita di eredità se ed in quanto intervenuta entro il termine decadenziale decennale previsto per l'accettazione dell'eredità da parte di chi non sia in possesso dei beni ereditari e decorrente dall'apertura della successione del de cuius, poiché implica l'assunzione della titolarità del rapporto giuridico facente capo al defunto.

Quindi la costituzione in giudizio di *Persona_1* e di *Parte_1* integra accettazione tacita dell'eredità di *Controparte_4* (deceduto nel 2011) e la successiva costituzione in giudizio di *Parte_1* anche quale erede di *Persona_1* (deceduta nel 2019) e di *Persona_2* (deceduta nel 2022) integra parimenti accettazione tacita di eredità della madre e della zia paterna da parte dell'odierno attore

Infine, per le stesse ragioni, la stessa proposizione di azione di rivendicazione del terreno oggetto di causa integra accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa dalla madre *Persona_1* ed anche dalla zia paterna *Persona_2*.
Può dunque ritenersi comprovata la proprietà attuale del mapp. 388 in capo all'attore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 948 c.c. (corrispondente alla titolarità del diritto risultante anche dalla visura catastale del terreno, anch'essa

di per sé prova insufficiente del diritto di proprietà, ma diversamente valutabile nel contesto del quadro probatorio acquisito).

Questione diversa, che non incide sulla titolarità del diritto, è invece il mancato esercizio delle facoltà di uso e di godimento connaturate al diritto di proprietà, che assume rilievo solo nel caso in cui all'inerzia del proprietario corrisponda l'esercizio di un possesso esclusivo, pacifico e continuato di un altro soggetto che possa così invocare l'intervenuto acquisto della proprietà sul medesimo per usucapione.

Occorre sul punto preliminarmente evidenziare che il perseguimento della finalità dell'istituto dell'usucapione della proprietà (o di altro diritto reale) – che è quello di attribuire maggiore rilevanza ad una situazione di fatto che consenta un adeguato utilizzo del bene a fronte dell'inerzia assoluta e prolungata del proprietario – deve essere necessariamente temperato con la tutela del diritto di proprietà, costituzionalmente riconosciuto a livello costituzionale (art. 42 Cost) e ricomprensivo, come più sopra rilevato, anche la facoltà di astenersi dal godere ed usufruire del bene.

Proprio tenendo conto del riconoscimento a livello costituzionale del diritto di proprietà, la prova del maturarsi della usucapione, deve essere particolarmente rigorosa, tale da non lasciare spazio a perplessità sulla veridicità e attendibilità delle circostanze asserite, nonché sulla concludenza e sufficienza delle medesime a dimostrare un costante comportamento corrispondente all'esercizio della proprietà esclusiva ed estrinsecantesi in un possesso pacifico e pubblico, ossia non acquistato in modo violento o clandestino, continuo (precisandosi che a tale fine quel che rileva è il comportamento del possessore, non già la volontà contraria del proprietario – cfr. Cass. sez. II sent. n. 15092 del 9.10.2003) ed ininterrotto nel tempo.

L'onere della prova di un dominio esclusivo sulla res da parte dell'interessato, esercitato attraverso un'attività apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, grava, secondo i più basilari principi in materia di prove, su colui che invochi l'avvenuta usucapione del diritto (cfr. Cass. sez. II n. 8152 del 15.6.2001, Cass. civile sez. II, 18 febbraio 1999, n. 1367 ed ancora Cass. 27-7-1983 n. 5159; Cass. 27-1-1983 n. 741); ed al riguardo non è sufficiente fornire la prova del mero non uso da parte del proprietario, stante l'imprescrittibilità del diritto di proprietà (cfr. Cass. sez. II n. 2261 del 2.3.1998).

Parte convenuta ha chiesto di essere dichiarata proprietaria del terreno oggetto di causa per usucapione invocando in modo altalenante in corso di giudizio sia l'art. 1158 c.c. sia l'art. 1159 c.c.

La domanda proposta ai sensi dell'art. 1159 c.c. è infondata, dal momento che non è stato prodotto alcun titolo idoneo a trasferire la proprietà del terreno oggetto di causa.

Parte convenuta non ha dimostrato di avere acquistato a non domino e in buona fede la proprietà del terreno oggetto di causa, in base ad un titolo idoneo a trasferire alla stessa la proprietà; nessuno degli atti notarili prodotti ha avuto ad oggetto tale bene.

Ai fini e per gli effetti dell'art. 1158 c.c., invece, la convenuta ha dichiarato di voler unire il proprio possesso a quello della sua dante causa, Persona_3 [...], ex art. 1146 c.c..

L'applicazione del disposto di cui all'art. 1146 comma 2 c.c. presuppone che il soggetto che chiede l'accertamento dell'usucapione della proprietà abbia acquistato il possesso in forza di un titolo astrattamente idoneo a trasferire a titolo particolare la proprietà sul bene (cfr. da ultimo Cass. sez. II sent. n. 8579 del 27.3.2023: *"In tema di accessione nel possesso ex art. 1146, comma 2,*

c.c., affinché operi il trapasso del possesso dall'uno all'altro dei successivi possessori ed il successore a titolo particolare possa unire al proprio quello del dante causa, è necessario che il trasferimento sia giustificato da un titolo astrattamente idoneo al passaggio della proprietà od altro diritto reale sul bene”).

La Promessa Immobiliare S.r.l. (oggi *Controparte_1*) è divenuta proprietaria dei terreni limitrofi a quello oggetto di causa con gli atti notarili del 2007 e del 2008, prodotti in giudizio (docc. 7,8,9 e 10 parte convenuta), ma il mapp. 388 fg. 20 non è mai stato oggetto di atti di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale: in assenza di titolo idoneo, la convenuta non può dunque avvalersi del possesso esercitato dai suoi danti causa (sempre che tale possesso possa ritenersi comprovato).

La *Per_3* in data 28.11.2008 ha venduto a Promessa Imm.re (oggi *[...]*) *CP_1* “ Alcuni manufatti destinati ad attrezzature sportive e in particolare ad uso ricovero cavalli, siti in Comune di Follo, Pian di follo, località Mulini di Sotto con pertinenziale circostante terreno.”.

Nell'atto si legge che il compendio oggetto di compravendita è censito al fg 20 mapp.li 2097, 2098, 2099, 2100 e 2077 e che era pervenuto in proprietà della venditrice per acquisto fattone con atto a rog. Not. in data 26.11.2003.

Sul mapp. 2100, al momento della compravendita, era presente il manufatto adibito a bar/ristoro.

L'ampliamento del manufatto adibito a bar/ristoro si estende all'interno del mapp. 388 per una superficie di circa 20 mq, e questo ampliamento, secondo la tesi difensiva della convenuta costituirebbe, unitamente ad altri elementi, prova del possesso esercitato sul terreno oggetto di causa ai fini della domanda di usucapione.

Tuttavia, come rilevato anche dalla CTU, l'ampliamento del fabbricato adibito a bar/ristoro non è rappresentato in mappa, non è stato censito unitamente alla struttura originaria (realizzata sui mapp. 2100 e 2008 di proprietà della convenuta) che risulta essere stata accatastata nel 2004 come stalla e magazzino, e risulta essere stato costruito successivamente, come riportato anche nella relazione redatta dall'ing. *Per_5* per conto di Promessa Immobiliare s.r.l. (nell'ambito del procedimento dinanzi al TAR contro l'ordinanza comunale di demolizione n. 4/2017): se ne desume che la sua costruzione risale quantomeno al 2004, se non ad anni successivi.

Quindi, quand'anche tale porzione immobiliare volesse ritenersi trasferita nel possesso dalla *Per_3* a Promessa Immobiliare s.r.l. quale parte di uno dei manufatti oggetto del rog. notarile del 28.11.2008, il termine ventennale richiesto ai fini dell'usucapione (anche della sola porzione in ampliamento del manufatto adibito a bar/ristoro) sarebbe comunque stato interrotto con l'atto introduttivo del presente giudizio, notificato nel novembre 2023.

Tutti gli altri manufatti insistenti sul mapp. 388 (e tutti oggetto dell'ordinanza comunale di demolizione n- 4/2017), sono successivi al 2006, come si desume anche dalla foto aerea del 6.2.2006, contenuta nella relazione del ct di parte attrice (doc.16 parte attrice).

In particolare la tettoia in mannelli di lamiera (dalle dimensioni di mt.10,66 x 7,15) per quanto dichiarato nella stessa relazione redatta dall'ing. *Per_5* è stata edificata nel 2006; il container prefabbricato posto in aderenza alla tettoia sul lato est e la porzione di ulteriore container non sono menzionati nell'elenco della relazione dell'ing. *Per_5* del 2.8.2017, e non risultano nell'elenco e nella rappresentazione planimetrica dell'ingiunzione di demolizione del Comune; la soletta in calcestruzzo costituiva il basamento di un prefabbricato realizzato nel 2016.

Non vi è certezza neppure in relazione alla data di apposizione della recinzione di parte del terreno oggetto di causa, destinato a sgambamento dei cavalli (attività che di per sé non può certo ritenersi espressione di un dominio uti dominus ai fini dell'usucapione).

L'intera deposizione testimoniale della *Per_3* è contrastante con quella del teste *Tes_1* che può ritenersi più attendibile non solo per il fatto che la *Per_3* [...] è la dante causa della Promessa Immobiliare (oggi *CP_1* , ma anche perché le dichiarazioni della *Per_3* , in generale, sono farraginose e non ben circostanziate anche sotto il profilo temporale.

Ugualmente confuse e non circostanziate sono le dichiarazioni rese dal teste *Tes_2* che ha riferito di non meglio identificati manufatti realizzati nel corso degli anni e dal teste *Tes_3* , già Presidente della Società Ippica Val di Vara che ha gestito l'attività di maneggio sui luoghi di causa quantomeno fino al 2012 (quando il teste ha cessato la carica di Presidente), le cui dichiarazioni sull'epoca di realizzazione dei vari manufatti sono smentite dalla documentazione in atti, già richiamata.

Del tutto irrilevante infine è la deposizione della teste *Tes_4* , la quale ha potuto riferire solo dal 2009-2010 in poi.

E parimenti irrilevanti sono sia la sentenza penale del Tribunale della Spezia in data 16.7.2008, relativa a vari manufatti abusivi realizzati su mapp. 2074, sia la sentenza del TAR Liguria in data 13.1.2022, anch'essa relativa ad altri mappali e ad altri soggetti (peraltro inopponibile all'attore).

In conclusione, la domanda riconvenzionale di usucapione deve essere rigettata sotto tutti i profili.

All'accoglimento dell'azione di rivendicazione ed al contestuale rigetto della domanda riconvenzionale seguono la condanna della *Controparte_1*

- alla restituzione del terreno, libero da cose e persone ed al ripristino dello status quo ante, mediante demolizione di ogni manufatto e costruzione ivi insistente entro un termine che si ritiene congruo indicare in mesi otto dalla comunicazione della presente sentenza;
- all'arretramento a distanza di legge dei seguenti manufatti realizzati sul proprio terreno da parte della convenuta.

La CTU ha accertato infatti che la distanza minima delle costruzioni dai confini prevista dal Regolamento Edilizio del Comune di Follo approvato con D.P.G.R. n. 850 del 03/08/1987, in vigore fino al 2017 era di mt. 5 (art. 6 Reg. Edilizio). La d.ssa *Per_4* ha altresì accertato che nella fascia di mt.- 5 dal confine con il mappale 388 del foglio 20 insistono:

- sui mappali 391 e 2069 una porzione del locale *Parte_2* (parzialmente accatastata con il mappale 2100 il 27.08.2004 pratica SP0081812 e soggetta all'ingiunzione di demolizione n. 4 emessa dal Comune di Follo in data 18.7.2017) .

- sul mapp. 2069 una porzione del "container" utilizzato come spogliatoio e una porzione del manufatto in muratura (accatastato con il mappale 2099 il 27.08.2004 e soggetto all'ingiunzione di demolizione n. 4/20117 già citata)

Trattandosi di condanna ad un facere non infungibile, in quanto eseguibile anche da terzi ovvero dallo stesso attore, con addebito delle spese pesate a carico della convenuta rimasta inadempiente, spetterà al giudice dell'esecuzione determinare modalità specifiche dell'adempimento a quanto statuito in sentenza, spese a ciò necessarie ed eventuali sanzioni di cui all'art. 614 bis c.p.c.

Venendo infine alla domanda di condanna al risarcimento dei danni, si rileva quanto segue.

Parte attrice ha parametrato il risarcimento dei danni subiti alla corresponsione di indennità di occupazione del terreno a far data dall'acquisto dei terreni limitrofi da parte della società convenuta (data in cui quest'ultima ha iniziato ad occupare il terreno oggetto di causa).

Occorre al riguardo premettere che il risarcimento del danno da occupazione senza titolo non integra un'obbligazione indennitaria tipica, ma costituisce ristoro di un danno patrimoniale da fatto illecito, che, laddove sia accertata la perdita della concreta possibilità di godimento del bene, può essere liquidato, in via equitativa, assumendo come parametro il controvalore economico del godimento stesso, con funzione meramente quantificatoria (così dovendosi intendere l'indennità richiesta per tutto il periodo di occupazione a sua volta da parametrarsi al valore locativo del bene).

Tanto premesso, nel caso di specie la domanda attorea di risarcimento del danno da occupazione senza titolo del terreno oggetto di causa non può trovare accoglimento.

Secondo l'ormai consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, a seguito dell'intervento nomofilattico delle Sezioni Unite il danno da occupazione sine titolo non è configurabile in re ipsa, non potendo identificarsi automaticamente con la mera privazione della disponibilità del bene, ma richiede la specifica allegazione e dimostrazione della perdita della concreta possibilità di godimento del bene, diretto o indiretto, economicamente apprezzabile (cfr. Cass., Sez. U., 15 novembre 2022, n. 33645: *"In tema di risarcimento del danno da occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, il proprietario è tenuto ad allegare, quanto al danno emergente, la concreta possibilità di godimento perduta e, quanto al lucro cessante, lo specifico pregiudizio subito (sotto il profilo della perdita di occasioni di vendere o locare il bene a un prezzo o a un canone superiore a*

quello di mercato), di cui, a fronte della specifica contestazione del convenuto, è chiamato a fornire la prova anche mediante presunzioni o il richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza”; cfr. anche, più di recente, Cass. sez III ord. n 6909 del 15.3.2025)

Detto altrimenti, il fatto costitutivo del diritto al risarcimento non è rappresentato dall’occupazione abusiva in quanto tale, bensì dalla lesione patrimoniale conseguente alla perdita di una utilità che il proprietario avrebbe potuto conseguire in assenza dell’illecita protrazione del possesso altrui.

Nel caso di specie, l’attore non ha allegato in modo specifico quali concrete possibilità di utilizzo del fondo siano state impedita dall’occupazione, né sotto il profilo del godimento diretto (uso personale, trasformazione, coltivazione), né sotto quello del godimento indiretto (concessione in locazione, affitto agrario, sfruttamento economico).

Ed anzi dagli atti di causa emerge che per anni lo stesso Pt_1 si è disinteressato del terreno, almeno da decenni incolto, dando modo ai danti causa della odierna convenuta di usare del terreno a proprio indisturbato piacimento e di realizzarvi manufatti abusivi in un arco temporale significativo (approssimativamente 2004/2016), di cui è venuto a conoscenza solo nel 2017. Né, secondo criteri di comune esperienza, può presumersi un particolare utilizzo e godimento del terreno (ed ancora meno una possibile specifica utilità patrimoniale perduta dal proprietario per tutto il periodo di occupazione), secondo criteri di comune esperienza, dalla sua conformazione naturale, trattandosi di area di modeste dimensioni circondata per tre lati dalla proprietà della convenuta e confinante per il restante lato con la strada demaniale.

Non sussistono pertanto i presupposti per il riconoscimento di un danno risarcibile a favore dell’attore conseguente all’occupazione del terreno da parte della convenuta.

La domanda risarcitoria va quindi rigettata.

Le spese, anche quelle di CTU come già liquidate in corso di giudizio, seguono la soccombenza prevalente e vanno pertanto poste a carico di parte convenuta e liquidate come in dispositivo in applicazione della tab. 2 del D.M. 55/2014. A tal fine deve tenersi conto dello scaglione di riferimento in relazione al valore della controversia calcolato secondo i criteri di cui all'art. 15 c.p.c., con applicazione dei massimi tabellari dello scaglione applicabile per adeguare il compenso all'effettiva intensa attività processuale espletata ed ai risultati conseguiti.

P.Q.M.

Il Tribunale, in persona del Giudice monocratico, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, nella causa iscritta al n. **2128/2023** R.G.A.C. avente ad oggetto: **DIRITTI REALI** così provvede:

DICHIARA che *Parte_1* proprietario esclusivo del terreno censito al fg. 20 mapp. 388 del Comune di Follo

RIGETTA la domanda riconvenzionale di usucapione proposta da parte convenuta e conseguentemente

DICHIARA TENUTA E CONDANNA *Controparte_1* n persona del suo legale rappresentante:

- alla restituzione del terreno al suo proprietario libero da cose e persone;
- alla rimozione dei manufatti insistenti sul terreno entro il termine di mesi otto dalla pubblicazione della presente sentenza;
- all'arretramento a distanza di legge dal confine dei seguenti manufatti:
 - porzione del locale *Parte_2* insistente sui mapp. 391 e 2069 (parzialmente accatastata con il mappale 2100 il 27.08.2004 pratica

SP0081812 e soggetta all'ingiunzione di demolizione n. 4 emessa dal Comune di Follo in data 18.7.2017) .

- porzione del “container” utilizzato come spogliatoio e una porzione del manufatto in muratura insistente sul mapp. 2069 (accatastato con il mappale 2099 il 27.08.2004 e soggetto all'ingiunzione di demolizione n. 4/20117 già citata);

RIGETTA la domanda risarcitoria e la domanda ex art. 614 bis c.p.c. proposte da parte attrice;

CONDANNA la *Controparte_1* in persona del suo legale rappresentante:

- al pagamento integrale delle spese di CTU, come già liquidate in istruttoria con separato decreto;
- al pagamento delle spese processuali sostenute dall'attore liquidate in € 547,00 per spese ed € 3830,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfetario spese generali, Iva e Cpa come per legge da distrarsi a favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

Così deciso alla Spezia l'8 aprile 2026

Il Giudice
Lucia Sebastiani