Cassazione Civile - Sezione II - Sentenza del 23/02/2024 n. 4391

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. ORILIA Lorenzo - Presidente -
Dott. MOCCI Mauro - Consigliere -
Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere -
Dott. PICARO Vincenzo - Consigliere -
Dott. OLIVA Stefano - Rel. Consigliere -
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 4948-2019 proposto da:
A.A. e B.B., elettivamente domiciliate in ROMA, VIA PIERLUIGI DA PALESTRINA n. 63, nello studio dell'avv. STEFANIA CONTALDI, che le rappresenta e difende unitamente agli avv.ti MASSIMO GIRO E MASSIMO ANDREIS
- ricorrenti -
contro
COMUNE DI ARONA, in persona del Sindaco pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA TACITO n. 23, nello studio dell'avv. CINZIA DE MICHELI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avv. ELENA UTTINACCI
- controricorrente -
avverso la sentenza n. 1229/2018 della CORTE D'APPELLO di LECCE, depositata il 29/06/2018;
udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal Consigliere Oliva;
udito il P.G., nella persona del dott. FULVIO TRONCONE;
uditi l'avv. Stefania Contaldi per la parte ricorrente e l'avv. Cinzia De Micheli per la parte controricorrente

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato A.A. e B.B. evocavano in giudizio il Comune di Arona innanzi il Tribunale di Verbania, invocando l'accertamento dell'usucapione di un'area scoperta antistante l'immobile di loro proprietà esclusiva.
Nella resistenza del Comune convenuto il Tribunale, con sentenza n. 663/2016, accoglieva la domanda.
Con la sentenza impugnata, n. 1229/2018, riformava la decisione di prime cure, rigettando la domanda di usucapione.
Propongono ricorso per la cassazione di tale pronuncia A.A. e B.B., affidandosi a quattro motivi.
Resiste con controricorso il Comune di Arona.
Con atto depositato il 31.5.2023 si è costituita per la parte ricorrente, in sostituzione dell'avv. Mario Contaldi ed in aggiunta agli altri difensori in precedenza nominati, anche l'avv. Stefania Contaldi.
Il ricorso, chiamato una prima volta all'adunanza camerale del 7.7.2023, in prossimità della quale la parte ricorrente aveva depositato memoria, è stato rinviato a nuovo ruolo con ordinanza interlocutoria n. 22970 del 2023, per essere trattato in pubblica udienza.
Sono comparsi all'udienza pubblica del 16.1.2024 l'avv. Stefania Contaldi per la parte ricorrente, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso, l'avv. Cinzia De Micheli per la parte controricorrente, che ha concluso per il rigetto, ed il P.G., che ha concluso per l'accoglimento.

Motivi della decisione

Con il primo motivo, la parte ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 824 e 822 c.c., perché la Corte di Appello avrebbe ravvisato la natura demaniale dell'area, in

difetto di prova. Ad avviso delle ricorrenti, l'area in contestazione sarebbe posta ad una quota lievemente superiore a quella della piazza del Popolo in Arona e sarebbe stata da sempre considerata, o comunque utilizzata, come area pertinenziale della sacrestia e delle botteghe situate sotto la chiesa, come accertato anche dal CTU (cfr. pag. 13 della sua relazione), le cui conclusioni erano state dichiarate dalla Corte distrettuale come integralmente condivisibili.
Con il secondo motivo, la parte ricorrente si duole invece della violazione o falsa applicazione degli artt. 824 e 22 della legge n. 2248 del 1985, all. F), perché la Corte di Appello non avrebbe considerato che l'area oggetto di causa, in quanto non inclusa nel tessuto viario della città, non poteva essere ritenuta demaniale.
I due motivi, suscettibili di esame congiunto, sono infondati, poiché la sentenza impugnata ha motivatamente escluso la natura privata dell'area, ravvisandone la natura demaniale, sulla scorta di una serie di elementi, tutti emergenti dalla CTU, che il giudice di merito ha condiviso nella sua totalità. La sentenza impugnata dà atto che l'ausiliario aveva evidenziato, in particolare, che sia nel catasto di Maria Teresa d'Austria del 1723, sia in quello del Regno di Sardegna del 1867, l'area oggetto di causa era stata rappresentata graficamente quale porzione della piazza, oggi denominata piazza del P. (cfr. pag. 15 della sentenza); che nel corso dei secoli lo spazio antistante la chiesa, che comprende l'area di cui è causa, era stata "adibita ad area mercatale" (cfr. pag. 16); che né l'atto per notar C.C. del 15.10.1960, né l'atto per notar C.C. del 23.7.1970, con i quali il dante causa delle odierne ricorrenti aveva acquistato le porzioni immobiliari poi trasferite alle predette, contenevano alcun riferimento all'area scoperta di cui è causa (cfr. pagg. 16 e s.); che il documento del 16.9.1988, con il quale la Polizia Municipale del Comune di Arona aveva autorizzato le odierne ricorrenti ad usare lo spazio contestato come parcheggio, apponendovi relativi cartelli mobili, non era idoneo a dimostrare la proprietà privata dell'area (cfr. pag. 17); ed infine che, con autorizzazioni degli anni dal 2014 al 2017 compresi, il Comune aveva autorizzato le odierne ricorrenti ad utilizzare l'area controversa, occupandola con tavoli e sedie e tenda ombreggiante (cfr. pagg. 17 e s.). Sulla base di tale complessiva valutazione, il giudice di merito ha ravvisato la natura demaniale dell'area. Trattasi di accertamento di fatto, fondato su una complessiva valutazione delle risultanze istruttorie, che la parte ricorrente attinge proponendo una lettura alternativa del fatto e delle prove, senza considerare che il motivo di ricorso non può mai risolversi in un'istanza di revisione delle valutazioni e del convincimento del giudice di merito tesa all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, estranea alla natura ed ai fini del giudizio di cassazione (Cass. Sez. U, Sentenza n. 24148 del 25/10/2013, Rv. 627790). Né è possibile proporre un apprezzamento diverso ed alternativo delle prove, dovendosi ribadire il principio per cui "L'esame dei documenti esibiti e delle deposizioni dei testimoni, nonché la valutazione dei documenti e delle risultanze della prova testimoniale, il giudizio sull'attendibilità dei testi e sulla credibilità di alcuni invece che di altri, come la scelta, tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito, il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 12362 del 24/05/2006, Rv. 589595; conf. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 11511 del 23/05/2014, Rv. 631448; Cass. Sez. L, Sentenza n. 13485 del 13/06/2014, Rv. 631330).
Nel caso di specie, infine, la motivazione della sentenza impugnata non risulta viziata da apparenza, né appare manifestamente illogica, ed è idonea ad integrare il cd. minimo

costituzionale e a dar atto dell'iter logico-argomentativo seguito dal giudice di merito per pervenire alla sua decisione (cfr. Cass. Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014, Rv. 629830).
Peraltro, il ragionamento complessivamente seguito dal giudice di merito è condivisibile, poiché, una volta acclarato che da tempo immemorabile l'area oggetto di causa faceva parte della piazza, oggi denominata piazza del P. (cfr. pag. 17 della sentenza), sussiste la presunzione di demanialità, alla luce del principio, al quale va data continuità, secondo cui "In tema di strade comunali, l'art. 22, comma 3, della l. n. 2248 del 1865, all. F (disposizione non abrogata, neppure tacitamente, dall'art. 7, lett. b), della l. n. 126 del 1958), il quale include tra le strade comunali le piazze, gli spazi ed i vicoli ad esse adiacenti aperti sul suolo pubblico (ossia le aree che, per l'immediata accessibilità a dette strade, debbono considerarsi parte integrante, come pertinenze, del complesso viario del Comune), pone una presunzione iuris tantum di demanialità, la cui prova contraria è circoscritta all'esistenza di consuetudini (che escludano la demanialità per il tipo di aree di cui faccia parte quella considerata), o di convenzioni che attribuiscano la proprietà a soggetto diverso dal Comune, ovvero alla preesistente natura privata della proprietà dell'area in contestazione" (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 28869 del 19/10/2021, Rv. 662865; nonché Cass. Sez. 5, Sentenza n. 18052 del 06/08/2009, Rv. 609295).
Infine, è opportuno evidenziare che l'elemento enfatizzato dalla parte ricorrente a pag. 15 del ricorso, secondo cui l'area oggetto di causa sarebbe delimitata rispetto al resto della piazza dalla presenza di piantoni in metallo, non appare di per sé decisivo ai fini del superamento della presunzione di demanialità della zona contesa, posto che detti strumenti non servono a delimitare il margine dell'area demaniale, né il confine delle aree assoggettate alla viabilità comunale o costituenti pertinenze di quest'ultima, ma soltanto ad individuare le aree destinate al transito pedonale e ad impedire che talune zone siano destinate al parcheggio delle vetture.
Con il terzo motivo, la parte ricorrente lamenta inoltre la violazione o falsa applicazione dell'art. 829 c.c., perché la Corte distrettuale avrebbe escluso la sdemanializzazione dell'area oggetto di causa, per assenza di un provvedimento espresso promanante dalla pubblica amministrazione, senza considerare la possibilità di una sdemanializzazione tacita.

La censura è infondata. La Corte di Appello, al contrario di quanto sostenuto dalla parte ricorrente, ha espressamente affermato che la sdemanializzazione "... in mancanza delle formalità previste dalla legge in merito, ricorre soltanto in presenza di atti univoci, concludenti e positivi della P.A. tali da presentarsi incompatibili con la volontà di conservare al bene la sua destinazione pubblica. Ne consegue che la circostanza che esso, da lungo tempo, non sia adibito ad uso pubblico, è del tutto insufficiente a tal fine, non potendo desumersi da una situazione negativa di mera inerzia o tolleranza una volontà di rinunzia univoca e concludente" (cfr. pag. 19 della sentenza). La statuizione è coerente con la giurisprudenza di questa Corte richiamata dal giudice di merito (cfr., ex multis, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3742 del 19/02/2007, Rv. 596776; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17387 del 30/08/2004, Rv. 576380; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4089 del 03/05/1996, Rv. 497361; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1480 del 26/02/1996, Rv. 496024). La successiva affermazione della Corte distrettuale, secondo cui non sarebbe avvenuta alcuna sdemanializzazione perché "Non si rileva ... l'esistenza di qualsivoglia documento attestante l'avvenuta sdemanializzazione del bene immobile in questione" (cfr. sempre pag. 17 della sentenza) va letta in correlazione alla precedente statuizione: di conseguenza, la Corte di Appello non ha affatto escluso, come ritiene la parte ricorrente, che la sdemanializzazione tacita per assenza di atti espressi della P.A., ma ha piuttosto affermato che nel caso di specie non esiste alcuna prova documentale dell'esistenza di atti della P.A. univoci, concludenti e positivi, idonei a provare l'intervenuta definitiva cessazione dell'asservimento dell'area in contestazione all'uso pubblico.

Rilevante, peraltro, in relazione alla prova dell'assenza della volontà abdicativa del Comune in relazione alla funzione pubblica dell'area in contestazione, è la circostanza, accertata dalla Corte di Appello e non contestata dalle ricorrenti, che queste ultime abbiano versato all'Ente locale la T.O.S.A.P. per l'occupazione della zona contesa.

Con i quarto motivo, la parte ricorrente si duole ancora dell'omesso esame di fatto decisivo, perché la Corte territoriale non avrebbe preso in considerazione la documentazione promanante dal Comune di Arona, che confermerebbe la natura privata dello spazio in contestazione.
La censura è inammissibile, da un lato in cui essa non denuncia l'omesso esame di un fatto, ma la valutazione di una prova. Sul punto, va data continuità al principio secondo cui l'omesso esame denunziabile in sede di legittimità deve riguardare un fatto storico considerato nella sua oggettiva esistenza, "... dovendosi intendere per "fatto" non una "questione" o un "punto" della sentenza, ma un fatto vero e proprio e, quindi, un fatto principale, ex art. 2697 c.c., (cioè un fatto costitutivo, modificativo, impeditivo o estintivo) od anche un fatto secondario (cioè un fatto dedotto in funzione di prova di un fatto principale), purché controverso e decisivo" (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 17761 del 08/09/2016, Rv. 641174; cfr. anche Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 2805 del 05/02/2011, Rv. 616733). Non sono quindi "fatti" nel senso indicato dall'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., né le singole questioni decise dal giudice di merito, né i singoli elementi di un accadimento complesso, comunque apprezzato, né le mere ipotesi alternative, ed infine neppure le singole risultanze istruttorie, ove comunque risulti un complessivo e convincente apprezzamento del fatto svolto dal giudice di merito sulla base delle prove acquisite nel corso del relativo giudizio.
In ogni caso, l'omesso esame denunziato neppure ricorre, posto che il giudice di merito ha esaminato la documentazione proveniente dal Comune, che aveva autorizzato le odierne ricorrenti ad utilizzare l'area controversa, sia per parcheggio, sia per porvi tavolini e sedie (cfr. pag. 17 della sentenza). Anzi, sul punto, non è secondario ribadire che l'accertata presenza di un titolo autorizzativo dell'occupazione, proveniente dall'ente locale, per una serie di annualità successive, costituisce ulteriore elemento di conferma della natura pubblica dell'area oggetto di occupazione e dell'assenza di una volontà di abbandonarla o di rinunciarvi.
In definitiva, il ricorso va rigettato.
Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.
Stante il tenore della pronuncia, va dato atto -ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002- della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore di quella controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.000, di cui Euro 200 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali in ragione del 15%, iva, cassa avvocati ed accessori tutti come per legge.
Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.
Conclusione
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 16 gennaio 2024.
Depositata in Cancelleria il 23 febbraio 2024.