



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Cosenza, Sezione II Civile, in composizione monocratica, in persona della dott.ssa Filomena De Sanzo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2075 del R.G.A.C. dell'anno 2016 vertente

TRA

CONSULECO SRL, in persona del l.r.p.t., con il patrocinio dell'avv. RUBINO GIANLUCA ;

ATTORE

E

BOSCARELLI GIOVANNI, BOSCARELLI ANDREA, BOSCARELLI LUISA, BOSCARELLI SIMONETTA, BOSCARELLI TATIANA, con il patrocinio dell'avv. GRECO PIETRO;

CONVENUTI

NONCHE'

COMUNE DI BISIGNANO, in persona del Sindaco p.t., con il patrocinio dell'avv. PUTERIO CARMELO

INTERVENTORE VOLONTARIO

Oggetto: Usucapione

Conclusioni: come in atti.



pronuncia di merito e, dall'altro, che le parti formulino conclusioni conformi (*ex multis*, v. Cass. civ., sez. VI – V, 16.03.2015, n. 5188).

E come detto nella specie non sono state formulate da tutte le parti in causa conclusioni conformi. Deve essere quindi esaminata nel merito la richiesta di declaratoria di usucapione avanzata dalla Consuleco s.r.l.

La domanda è infondata.

Ed infatti, nel testo della convenzione intervenuta tra l'attrice ed il comune di Bisignano – approvata con delibera di G.C. n. 41 del 10.02.2000 allegata agli atti dal Comune intervenore – non solo le parti danno conto della proprietà in capo al Comune di Bisignano degli impianti di depurazione siti in località Muccone, Duglia, Pucchio e Macchia Tavola fino a quella data e dal 1984 gestiti dalla W.T.S. s.r.l. (socia della Consuleco s.r.l., costituita nel 1999) ma prevedono anche, all'art. 6, il pagamento da parte dell'attrice di un canone di lire 50.000.000 annui, oltre IVA, per tutta la durata del rapporto e l'accollo, da parte della stessa Consuleco, di “tutte le spese, ordinarie e straordinarie, comprese quelle relative ad energia elettrica, tecniche e fiscali, ecc., comprese anche quelle relative alla” convenzione, “senza nulla richiedere a titolo di corrispettivo al comune di Bisignano, se non l'utilizzo, anche per le proprie finalità, dell'impianto di depurazione comunale di “Muccone”, nei limiti delle sue potenzialità”.

Nella medesima convenzione si dà inoltre atto che, a fronte dell'affidamento all'attrice della gestione degli impianti di depurazione anzidetti, la società W.T.S. s.r.l. – originario gestore degli impianti – avrebbe rinunciato, come ha in effetti rinunciato, ad ogni pretesa e azione legale di rivalsa nei confronti del comune “per tutto quanto attiene gli impianti di depurazione gestiti, ad eccezione del saldo che le comete per i lavori di realizzazione dell'impianto di Macchia Tavola”.

L'atto di transazione è allegato alla convenzione *de qua*.

All'art. 3 della convenzione poi il comune di Bisignano espressamente autorizza la Consuleco ad effettuare “autonoma attività di smaltimento di rifiuti liquidi e attività collaterali e in itinere, nel rispetto della normativa vigente in materia e delle autorizzazioni regionali e amministrative di cui è regolarmente munita”.

E' chiaro, dunque, che, regolati in tal modo i rapporti tra le parti, con formale riconoscimento dei diritti e degli obblighi reciproci, ed in particolare – per quel che qui interessa – della proprietà in capo al comune dei quattro depuratori, in difetto di qualsiasi prova di atti di *intersivium possessionis* da parte della Consuleco, la situazione di detenzione qualificata (dei depuratori e dei terreni su cui essi insistono) inequivocabilmente emergente *per tabulas* in capo alla W.T.S. prima ed all'attrice poi esclude in radice la configurabilità di un possesso utile a far maturare l'usucapione del bene.



Il pagamento delle spese di gestione, ordinarie e straordinarie, degli impianti che parte attrice prospetta come fatti dimostrativi del suo *animus possidendi* costituiscono in realtà precisi obblighi negoziali assunti dalla Consuleco in sede di convenzione con l'ente comunale.

La domanda di usucapione formulata dalla Consuleco va per queste ragioni rigettata.

L'atto di vendita concluso tra Consuleco s.r.l. e gli eredi Boscarelli risulta poi inopponibile al comune intervenuto per le ragioni di cui appresso.

Rileva infatti il Tribunale che dalla documentazione allegata dal comune di Bisignano risulta che in data 18.10.1978 l'ente territoriale, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 830, ha approvato un progetto esecutivo per la costruzione dell'impianto di depurazione, da ubicarsi sulla porzione di terreno individuata al foglio di mappa n. 69, p.lle nn. 89 e 90, in località Moccone del Comune di Bisignano, dichiarando la pubblica utilità della costruenda opera ed iniziando a tal fine le procedure di esproprio.

Emerge ancora dagli atti prodotti dal comune che in data 11.02.1980, durante il corso della procedura di esproprio, Agata Boscarelli, quale proprietaria della porzione di terreno di cui sopra, ed il sindaco del Comune di Bisignano *pro tempore*, hanno raggiunto un accordo sulla cessione degli immobili.

Le parti risultano avere infatti sottoscritto un preliminare di vendita (che ha evidentemente posto fine alla procedura espropriativa relativamente ai terreni della Boscarelli), con il quale la Boscarelli si è obbligata a cedere al Comune di Bisignano i terreni di sua proprietà oggetto della originaria procedura di esproprio occorrenti per la realizzazione dell'impianto di depurazione, corrispondenti alle particelle catastali n. 89 e 90 del foglio di mappa 69 del Comune di Bisignano, oggi individuate nel foglio di mappa n. 69, particelle n. 301 e 303, per il prezzo complessivo di 6.000.000 di lire (sei milioni) - (v. deliberazione di Giunta Municipale n. 1359, avente ad oggetto "...modifica atto deliberativo n°660 del 30/04/1985. Imputazione spesa sul Bilancio Comunale...", con erogazione al beneficiario n° 753 ed imputazione di spesa al capitolo n°21652/85).

Nell'atto di vendita si è in particolare specificato (v. art. 6) che l'ente comunale veniva autorizzato alla presa in possesso del terreno al momento della stipula del preliminare.

Il preliminare di vendita è stato approvato con delibera di Giunta Municipale n. 660 del 30.04.1985. E' del tutto incontestato che il comune di Bisignano è stato immesso nel possesso degli immobili il giorno stesso della stipula del preliminare di vendita concluso con la proprietaria (11.02.1980) e che ha ivi realizzato il suo depuratore.

Risulta ancora dagli atti che sul terreno censito catastalmente al foglio di mappa n. 69 particelle nn. 301 e 303, a seguito di frazionamento, è stato costruito l'impianto di depurazione della rete fognante del Comune di Bisignano e che l'Agenzia delle Entrate ha accatastato l'impianto di



depurazione al foglio 69 particella 521 subalterno n. 1 - categoria speciale E/9 (categoria in cui ricadono tutti gli immobili a destinazione particolare di proprietà pubblica).

Ebbene, alla luce delle incontestate emergenze documentali, deve essere dichiarata l'intervenuta usucapione da parte del comune di Bisignano dei terreni della Boscarelli, oggetto del presente giudizio.

Com'è noto, infatti, "nella promessa di vendita, la consegna del bene (nella specie, immobile) e l'anticipato pagamento del prezzo, prima del perfezionamento del contratto definitivo, non sono indice della natura definitiva della compravendita, atteso che - quale che ne sia la giustificazione causale (clausola atipica introduttiva di un'obbligazione aggiuntiva o collegamento negoziale) - è sempre il contratto definitivo a produrre l'effetto traslativo reale; conseguentemente, la disponibilità del bene conseguita dal promissario acquirente, in quanto esercitata nel proprio, interesse, ma *aliena nomine*, in assenza dell' *animus possidendi*, ha natura di detenzione qualificata e non di possesso utile *ad usucapionem*, salvo la dimostrazione di una sopraggiunta *interversio possessionis* nei modi previsti dall'art. 1141, secondo comma, c.c. (*ex multis*, in questi termini, v. Cass. civ., sez. I, 01.03.2010, n. 4863).

Pertanto, se il promissario acquirente offre la prova dell'avvenuta interversione del titolo del possesso del bene - se prova, cioè, di avere tenuto condotte da cui sia consentito desumere che abbia cessato di esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui ed abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio, con correlata sostituzione al precedente *animus detinendi* dell'*animus rem sibi habendi* - da quel momento la detenzione (qualificata) del bene si converte in possesso utile alla usucapione dell'immobile.

Ed è ciò che è accaduto nel caso di specie.

Il comune non solo ha realizzato sui terreni di cui al preliminare il proprio depuratore ma, con atto chiaramente dimostrativo di un possesso incompatibile con il riconoscimento della proprietà altrui, ha proceduto ad affidarne la gestione, con due distinte convenzioni, prima alla società W.T.S. srl (v. convenzione con W.T.S. del 14.05.1990 e delibera di G.M. n. 275 del 10.04.1992, allegata al fascicolo del comune) e poi alla Consuleco (v. delibera di G.M. del n. 41 del 10.02.2000, allegata al fascicolo dell'ente intervenuto in giudizio).

Si tratta di condotte chiaramente dimostrative di un atteggiamento escludente il riconoscimento di qualsiasi diritto della promissaria venditrice sui beni oggetto del preliminare, da cui al contrario emerge l'esplicita volontà del comune di agire come esclusivo ed unico proprietario dei beni acquisiti col preliminare, di cui ha infatti disposto in nome proprio mediante atti pubblici e formali, disvelando *coram populo* la sua relazione di esclusività coi beni.



Pertanto, a partire dal 14.05.1990 (data del primo affidamento della gestione del depuratore alla società W.T.S.) e prima ancora dalla data dell'indizione della gara d'appalto (non emergente dal contenuto degli atti), il comune, ponendo in essere un atto inequivocamente dimostrativo di un *animus non più detinendi ma rem sibi abendi*, comportandosi cioè come effettivo proprietario del bene avuto in consegna a seguito della stipula del preliminare con la Boscarello, ha dato corso ad una situazione possessoria utile alla invocata usucapione che, in difetto di contestazione alcuna da parte della originaria proprietaria – deceduta molti anni dopo senza mai avanzare alcuna pretesa ulteriore rispetto a quelle soddisfatte dal comune (pagamento integrale del prezzo) - e da parte di qualsivoglia terzo, pur essendo il possesso pubblicamente esercitato mediante opere materiali ed attività percepibili dai consociati tutti – ivi compresi gli stessi eredi della dante causa, oggi convenuti in giudizio - ha determinato l'acquisto dell'immobile a titolo originario degli immobili oggetto del presente giudizio di cui dunque i convenuti, alla data della stipula del contratto di vendita alla Consuleco (e prima ancora del preliminare di vendita, stipulato il 30.05.2016 in sede di mediazione) non potevano legittimamente disporre.

La domanda di usucapione formulata dal comune di Bisignano deve essere conseguentemente accolta con conseguente ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari di Cosenza di eseguire le conseguenti trascrizioni.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo applicando lo scaglione relativo alle cause di valore indeterminabile, complessità media, stante la media complessità delle questioni di fatto e di diritto trattate (per la fase istruttoria è stata invece applicata la tariffa minima non essendo stata espletata attività ulteriore rispetto alle depositate memorie ex art. 183, comma 6 c.p.c.).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, rigettata ogni altra istanza ed eccezione, così decide:

- rigetta la richiesta di declaratoria della cessazione della materia del contendere avanzata dai convenuti;
- rigetta la domanda di usucapione formulata dalla Consuleco s.r.l.;
- accoglie la domanda avanzata dall'interventore e, per l'effetto, dichiara il comune di Bisignano proprietario, per intervenuta usucapione, dei terreni siti in agro del comune di Bisignano (CS), alla località Muccone, censiti in catasto al foglio 69, particelle nn. 301 e 303;
- ordina al conservatore dei R.R. I.I. e al direttore dell' U.T.E. di Cosenza di procedere alle prescritte trascrizioni e volture catastali, con espresso esonero da ogni responsabilità;



- condanna l'attore ed i convenuti al pagamento, in solido, delle spese processuali sostenute dal comune di Bisignano che liquida in euro 6.738,00 per onorari professionali, oltre rimborso forfettario, Cap ed IVA come per legge.

Cosenza, 13/08/2019

IL GIUDICE

Dott.ssa Filomena De Sanzo

