

Comunione – Condominio - Locazione

La legittimazione attiva all'azione di manutenzione in caso di accessione del possesso

di Saverio Luppino, Avvocato



Corte di Cassazione, Ordinanza 3 Settembre 2021 n.23868, Presidente Dott.ssa R. Di Virgilio, Estensore Dott.ssa A. Casadonte.

Massima: *“Ai fini della legittimazione attiva all’esercizio dell’azione di manutenzione la richiesta qualità di possessore del bene non è incompatibile con la possibilità che il soggetto che ha subito la molestia e quello che agisce processualmente per la tutela possessoria siano diversi, attesa la facoltà prevista dall’art.1146, comma 2, cod. civ. di invocare in caso di successione a titolo particolare, inter vivos o mortis causa, il cumulo del possesso di chi esercitava il possesso al momento della turbativa con quello di chi lo esercita al momento del ricorso possessorio, sempre che ne sussista il titolo e l’instaurazione della relazione di fatto con il bene”.*

CASO

A causa della edificazione da parte del sig. Caio di un terrapieno artificiale al confine tra le proprietà, i coniugi Tizio-Sempronio e il sig. Mevio presentarono in data 7 luglio 2006 azione di manutenzione, ai sensi dell’art.1170 c.c., allo scopo di ottenere la demolizione di suddetta costruzione nonché la riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

Il giudizio di merito possessorio si concluse con la condanna alla demolizione e al ripristino a favore del sig. Mevio, divenuto proprietario 5 mesi prima^[1] dell’instaurazione della controversia a seguito della conclusione della cessione dell’immobile oggetto di controversia con i coniugi Tizio-Sempronio.

Il sig. Caio, attraverso l’impugnazione della sentenza di primo grado, contestò la sussistenza di legittimazione attiva del sig. Mevio in quanto, al momento dell’inizio della turbativa, egli non era possessore dell’immobile in quanto promissario acquirente del medesimo, avendo

sottoscritto un contratto preliminare nello stesso periodo di inizio dei lavori di edificazione del terrapieno. Ad esser effettivamente legittimato ad agire in giudizio a tutela del possesso, in virtù del suo *status* di conduttore dell'immobile, sarebbe stata la convivente del sig. Mevio, posto che quest'ultimo, all'epoca dell'inizio delle molestie, non era altro che un **mero detentore**.

Anche in tale sede tuttavia il sig. Caio risultò soccombente in quanto la Corte d'appello di Venezia ritenne che il ricorso possessorio fosse stato correttamente presentato in modo **congiunto dai promittenti venditori e dal promissario acquirente** in virtù del titolo d'acquisto di quest'ultimo e del possesso dei coniugi unito a quello del sig. Mevio esistente al momento della proposizione dell'azione di tutela, coerentemente con quanto stabilito dall'art.1146, comma II, cod. civ.^[2].

Giunti infine alla fase del giudizio di legittimità, il sig. Caio propose ricorso, fondando la propria richiesta di cassazione della sentenza impugnata su tre motivi distinti ma affini, in quanto riguardanti tutti l'applicazione dell'art. 1146, comma II, cod. civ. Sia il ricorrente che i controricorrenti decisero di depositare memorie ai sensi dell'art. 380 bis, comma I, cod. proc. civ.

SOLUZIONE

Data la stretta connessione tra gli argomenti esposti dal Sig. Caio a sostegno della richiesta di cassazione della sentenza impugnata, il Collegio ha ritenuto di dover esaminare congiuntamente i motivi del ricorso, ritenendoli tutti e tre infondati.

QUESTIONI

Come precedentemente enunciato nel corso dell'esposizione del fatto, tutti i motivi di ricorso presentati dal Sig. Caio vertevano sulla violazione o sulla erronea applicazione di quanto disposto dall'art.1146, comma II, cod. civ., inerente alla disciplina codicistica dell'istituto **dell'accessione del possesso**.

La prima censura avanzata dal ricorrente pone la questione se il soggetto vittima delle molestie ed il legittimato attivo dell'azione possessoria debbano necessariamente coincidere ed in conseguenza se anche il **mero detentore** può essere titolare del corrispondente diritto ad agire.

Occorre premettere che l'art.1146 cod. civ. consente di unire il possesso di soggetti diversi, al primo comma quello del *de cuius* con l'erede, in quanto successore a titolo universale, e al secondo comma quello del successore a titolo particolare, sia *mortis causa* che *inter vivos*, con il rispettivo dante causa^[3]. A tale dato codicistico deve essere allegato, come giustamente ritenuto dal Collegio, che tra le due fattispecie di accessione vi è una difformità riguardante le modalità con cui si verifica: nel caso della successione a titolo universale, ex comma I, questa opera automaticamente, senza necessità della prova dell'apprensione del bene^[4], risultando

sufficiente la qualità di erede per esplicitare tale effetto; nel caso, invece, del cumulo dei possessi per accessione, l'acquirente a titolo particolare del bene dovrà fornire la prova del concreto esercizio del proprio possesso sul bene, risultando inidonea la mera produzione in giudizio del titolo d'acquisto, valido solo a rafforzare *ad colorandam possessionem* la prova stessa^[5].

In virtù di quanto detto *supra*, nel caso qui esaminato è stato accertato che all'epoca della realizzazione del terrapieno (agosto 2005) il sig. Mevio era detentore dell'immobile occupandolo in quanto convivente della effettivo conduttore e, dunque, i possessori mediati erano i coniugi Tizio-Sempronio con cui il detentore aveva stipulato^[6] il contratto preliminare di vendita, per poi divenirne possessore a tutti gli effetti concludendo il definitivo contratto di trasferimento nel luglio del 2006. E' stato inoltre verificato che l'azione di manutenzione è stata proposta congiuntamente dai proprietari possessori al momento della molestia denunciata, ossia i coniugi Tizio-Sempronio, e dal sig. Mevio, divenuto possessore al momento della proposizione della domanda possessoria.

Tanto premesso in fatto ed in diritto, la Corte ha ritenuto che ai fini della legittimazione attiva all'esercizio dell'azione di manutenzione la qualità di possessore del bene richiesta per la sua attivazione non è incompatibile con la possibilità che il soggetto che ha subito la molestia e quello che agisce processualmente per la tutela possessoria **siano diversi**, proprio in virtù di quanto disposto dall'art. 1146 comma II cod. proc. civ. che offre la facoltà, previo accertamento come nel caso di specie della sussistenza del titolo e dell'instaurazione del rapporto con il bene, di cumulare il possesso di chi esercitava il possesso al momento della turbativa con chi lo esercitava al momento della proposizione del ricorso possessorio.

Tale ragionamento ha pertanto condotto gli Ermellini a ritenere legittima la conclusione della Corte d'Appello veneziana **di aver ravvisato nell'azione congiunta l'inequivoca volontà di unire i possessi**, ex art.1146 comma II cod. civ., ai fini di goderne gli effetti in ordine alla sussistenza dei presupposti dell'azione di manutenzione^[7]. Tantomeno può il Collegio ritenere necessario ai fini dell'applicazione dell'accessione dei possessi fra successori a titolo particolare il ricorso a formule sacramentali al fine di usufruire dell'istituto in esame, anche tenendo conto degli orientamenti più recenti della Corte^[8], andando inoltre a respingere il secondo motivo di ricorso che aveva appunto denunciato tale mancanza di formalismo.

Sul punto il Collegio ha pertanto ritenuto fondata e corretta l'affermazione da parte della Corte territoriale in ordine alla ravvisata operatività dell'art.1146 comma II cod. civ. una volta verificata la sussistenza dello *jus possidendi* e dello *jus possessionis*. Non risulta di fatti contestata la relazione di fatto tra il sig. Mevio ed il bene immobile oggetto di molestia al momento dell'instaurazione del ricorso possessorio essendosi la contestazione concentrata sulla mancanza in capo al medesimo del requisito del possesso ultrannuale, comportando dunque il respingimento anche del terzo motivo.

^[1] Precisamente il 3 marzo 2006.

[2] Cit. “Il successore a titolo particolare può unire al proprio possesso quello del suo autore per goderne gli effetti”.

[3] Così Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, sentenza 30 luglio 1984 n. 4525.

[4] Così Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, sentenza 18 maggio 2001 n.6852; id. sentenza 20 luglio 2011 n.15967.

[5] Così Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, sentenza 23 marzo 2004 n. 5760.

[6] In data 30 giugno 2005.

[7] Legittimazione attiva e possesso ultrannuale.

[8] Così Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, ordinanza 06/06/2018 n. 14505.

