

**DEMANIO E PATRIMONIO: Edificio di interesse pubblico – Porzioni di detto immobile escluse dalla demanialità in virtù della loro autonomia – Ammissibilità.**

**Cass. civ., Sez. II, 10 maggio 2023, n. 12688  
in Guida al Diritto, 24, 2023, pag. 68**

*“[...] Ove sia riscontrata, da parte del giudice di merito, la natura demaniale di un edificio di interesse storico o artistico, l'intero manufatto, in ragione del predetto interesse, è soggetto al regime vincolato, con conseguente esclusione della sua usucapibilità. Resta salva la possibilità del giudice di merito di accertare, all'esito di valutazione in punto di fatto non utilmente censurabile in sede di legittimità - ove sorretta da motivazione idonea ad integrare il cd. minimo costituzionale e non viziata da apparenza o irriducibile contrasto logico - che alcune porzioni dello stabile, in funzione della loro autonomia funzionale e della loro separazione fisica dal corpo dell'edificio vincolato, non partecipano della specifica natura attribuita a detto bene" [...].”*

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Presidente -

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere -

Dott. OLIVA Stefano - rel. Consigliere -

Dott. CAPONI Remo - Consigliere -

Dott. POLETTI Dianora - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 28552-2020 proposto da:

COMUNE DI (Omissis), in persona del Sindaco pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma, Circonvallazione Clodia n. 29, nello studio dell'avv. Paola Coccoli, rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni De Nigris;

- ricorrente -

contro

A.A., e B.B., elettivamente domiciliate in ROMA, VIA GUIDO RENI n. 2, nello studio dell'avv. Roberto Papaluca, rappresentate e difese dall'avv. Luca Schito;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 99/2020 della CORTE D'APPELLO di LECCE, depositata il 31/01/2020.

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19/04/2023 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA.

### **Svolgimento del processo**

Con atto di citazione notificato il 29.4.2008 il Comune di (Omissis) conveniva A.A. e B.B. innanzi il Tribunale di Lecce, sezione distaccata di (Omissis), invocandone la condanna al rilascio di un locale facente parte di un edificio di importanza storica.

Si costituivano le convenute, resistendo alla domanda ed invocando, in via riconvenzionale, l'intervenuta usucapione del cespite oggetto di causa in loro favore.

Con sentenza n. 4791/2014 il Tribunale rigettava la domanda principale, accogliendo invece la riconvenzionale.

Con la sentenza impugnata, n. 99/2020, la Corte di Appello di Lecce rigettava il gravame interposto dall'ente locale avverso la decisione di prime cure.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione il Comune di (Omissis), affidandosi ad un unico motivo.

Resistono con controricorso A.A. e B.B..

### **Motivi della decisione**

Con l'unico motivo, il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, artt. 12 e 54 e dell'art. 823 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, perchè la Corte di Appello avrebbe erroneamente confermato la decisione di prime cure, sul presupposto che la natura demaniale dell'intero stabile non si estendesse anche al locale seminterrato oggetto di causa, situato all'interno della sagoma dell'edificio vincolato.

La censura è fondata.

La Corte distrettuale, confermando la decisione del Tribunale, ha rigettato la domanda di restituzione proposta dal Comune di (Omissis) in relazione ad un locale seminterrato facente parte di un edificio sottoposto a vincolo storico-artistico, ritenendo che la demanialità del bene storico, costituito dal palazzo, non si estendesse anche ai locali seminterrati, e che dunque la destinazione demaniale, e l'accertata destinazione a pubblica funzione del palazzo, non fosse incompatibile con la diversa destinazione e funzione privata del seminterrato che ne costituisce parte.

Trattasi di argomento contrario al diritto, posto che la demanialità del bene lo riguarda nella sua interezza, a prescindere dal livello di piano delle sue singole parti e dall'effettiva destinazione a pubblica funzione di queste ultime. Semmai, il ragionamento avrebbe potuto essere applicato al contrario, ovvero sia, data la demanialità del palazzo, ricercando la prova dell'inefficacia del vincolo sulla parte seminterrata del bene: indagine che la Corte di Appello non ha condotto.

Il ricorso va dunque accolto e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio della causa alla Corte di Appello di Lecce, in differente composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità. Il giudice del rinvio si atterrà al seguente principio di diritto: "Ove sia riscontrata, da parte del giudice di merito, la natura demaniale di un edificio di interesse storico o artistico, l'intero manufatto, in ragione del predetto interesse, è soggetto al regime vincolato, con conseguente esclusione della sua usucapibilità. Resta salva la possibilità del giudice di merito di accertare, all'esito di valutazione in punto di fatto non utilmente censurabile in sede di legittimità - ove sorretta da motivazione idonea ad integrare il cd. minimo costituzionale e non viziata da apparenza o irriducibile contrasto logico - che alcune porzioni dello stabile, in funzione della loro autonomia funzionale e della loro separazione fisica dal corpo dell'edificio vincolato, non partecipano della specifica natura attribuita a detto bene".

**P.Q.M.**

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Lecce, in differente composizione.

**Conclusione**

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione, il 19 aprile 2023.

Depositato in Cancelleria il 10 maggio 2023