

**ESPROPRIAZIONE PER P.U.: Cass. civ., Sezione II, Ordinanza 1 dicembre 2025, n. 31346, in Guida al Diritto n. 1 del 2026, pag. 70.**

**Espropriazione per P.U. – Occupazione illegittima – Acquisizione del fondo dalla Pa – Presupposti: prova da parte della Pa della trasformazione della detenzione in possesso utile *ad usucapionem*.**

In tema di occupazione illegittima, premesso che la condotta illecita della Pa incidente sul diritto di proprietà non può comportare, quale che ne sia la forma di manifestazione (occupazione usurpativa, acquisitiva o appropriativa, vie di fatto) l'acquisizione del fondo, nei casi in cui il potere di fatto sulla cosa sia esercitato inizialmente dalla Pa come detenzione - in presenza di validi provvedimenti amministrativi (dichiarazione di p.u., decreto di occupazione d'urgenza e altro) - occorre l'allegazione e la prova da parte della Pa della trasformazione della detenzione in possesso utile *ad usucapionem*, ex articolo 1141, comma 2, del codice civile, cioè il compimento di idonee attività materiali di opposizione specificamente rivolte contro il proprietario-possessore, non essendo sufficienti né il prolungarsi della detenzione né il compimento di atti corrispondenti all'esercizio del possesso che di per sé denunciano unicamente un abuso della situazione di vantaggio determinata dalla materiale disponibilità del bene.

#### FATTI DI CAUSA

Con atto ritualmente notificato il Comune di Taverna proponeva opposizione di terzo, ex art. 404 c.p.c., avverso la sentenza n. 1387/2007, con la quale il Tribunale di Catanzaro aveva accertato l'intervenuta usucapione, in favore di Pe.Sa., della piena proprietà di un fondo rustico con annesso fabbricato rurale, sostenendo che detto bene era stato oggetto di procedura espropriativa da parte dell'ente locale, che sullo stesso aveva poi realizzato una scuola ed un mattatoio.

Si costituiva in giudizio la convenuta ed interveniva Sa.An.; entrambe resistevano alla domanda e spiegavano domanda riconvenzionale di accertamento della loro proprietà esclusiva del bene immobile controverso.

Con sentenza n. 1006/2020 il Tribunale rigettava l'opposizione ed accoglieva la domanda riconvenzionale, ordinando al Comune di consegnare alle convenute il bene controverso, previo il suo ripristino.

Con la sentenza impugnata, n. 1215/2023, la Corte di Appello di Catanzaro accoglieva solo in parte il gravame principale interposto dal Comune di Taverna avverso la decisione di prime cure, dichiarando invece inammissibile quello incidentale tardivamente proposto da Pe.Sa. e Sa.An. La Corte distrettuale dichiarava altresì il difetto di giurisdizione del giudice ordinario sulla domanda riconvenzionale di restituzione del cespite controverso, ma confermava, nel resto, la sentenza impugnata.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione il Comune di Taverna, affidandosi a due motivi.

Resiste con controricorso Sa.An., in proprio e quale erede di Pe.Sa., medio tempore deceduta.

Le altre parti del giudizio di seconde cure, Ac.Gi., Ba.Ra. ed Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Catanzaro, non hanno svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

In prossimità dell'adunanza camerale, le parti costituite hanno depositato memoria.

#### Diritto

##### RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, la parte ricorrente principale lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 1140, 1141 e 1158 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto che le attività materiali compiute pacificamente dal Comune sul bene oggetto di causa, rappresentate dalla realizzazione di una scuola e di un mattatoio e dalla loro apertura al pubblico, non costituissero

elementi sufficienti ai fini dell'interruzione del decorso del termine utile per l'usucapione. Dette opere, infatti, comportano la privazione della disponibilità del bene da parte del suo presunto possessore ed impediscono allo stesso di configurare una relazione materiale configurabile in termini di *ius excludendi alios*, con conseguente impossibilità di ritenere sussistenti i presupposti per il riconoscimento dell'acquisto per usucapione del cespite controverso.

Con il secondo motivo, invece, il Comune di Taverna si duole della violazione o falsa applicazione degli artt. 81. 100 e 404 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte territoriale avrebbe erroneamente ritenuto non configurabile, in capo all'ente locale, un diritto autonomo e incompatibile con il contenuto della sentenza oggetto dell'opposizione.

Le due censure, suscettibili di esame congiunto, sono infondate.

La Corte di Appello ha dato atto dell'elaborazione giurisprudenziale di questa Corte in materia di occupazione illegittima, realizzata dalla P.A. in assenza di un valido procedimento ablativo della proprietà privata, prendendo le mosse in particolare la sentenza delle Sezioni Unite n. 735/2015, secondo cui "In materia di espropriazione per pubblica utilità, la necessità di interpretare il diritto interno in conformità con il principio enunciato dalla Corte europea dei diritti dell'uomo, secondo cui l'espropriazione deve sempre avvenire in "buona e debita forma", comporta che l'illecito spossessamento del privato da parte della P.A. e l'irreversibile trasformazione del suo terreno per la costruzione di un'opera pubblica non danno luogo, anche quando vi sia stata dichiarazione di pubblica utilità, all'acquisto dell'area da parte dell'Amministrazione, sicché il privato ha diritto a chiederne la restituzione, salvo che non decida di abdicare al suo diritto e chiedere il risarcimento del danno per equivalente" (Cass. Sez. U, Sentenza n. 735 del 19/01/2015, Rv. 634017). Ha poi richiamato la successiva ordinanza di questa Corte, Sezione 1, n. 3646 del 13/02/2000, non massimata secondo cui l'occupazione illegittima di un bene privato ad opera della P.A. costituirebbe un illecito di carattere permanente, non affievolirebbe il diritto di proprietà del titolare del bene, il quale dunque potrebbe invocare la restituzione dello stesso, e legittimerebbe il proprietario usurpato a chiedere il risarcimento del danno derivante dalla temporanea o definitiva indisponibilità del proprio bene. Sulla base di tale excursus, la Corte di merito ha escluso che la disponibilità del bene conseguita illegittimamente dalla P.A. possa costituire possesso utile ai fini dell'usucapione, salva la prova del compimento di attività idonei a realizzare l'interversione della detenzione in possesso, che nella specie non risultavano agli atti del processo di merito.

L'articolato excursus condotto dal giudice di seconde cure si attaglia perfettamente al caso di specie, poiché il Comune di Taverna ha proposto opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c. per far valere, in via principale, l'usucapione del bene immobile di cui è causa, definitivamente asservito a finalità pubbliche perché ospitante una scuola ed un mattatoio, ed invocando poi, in subordine, l'accertamento dell'impossibilità di configurare un acquisto per usucapione del detto cespite in favore della Pe.Sa. e della Sa.An., le quali non avrebbero potuto, proprio in virtù del predetto definitivo asservimento del cespite al pubblico uso, configurare una relazione esclusiva con lo stesso. A sostegno della domanda principale, l'ente locale ha dedotto di aver eseguito opere di totale trasformazione del fondo, all'esito delle quali è stato emesso il certificato di agibilità della scuola materna e sono stati approvati, con apposita delibera della Giunta comunale, i lavori di realizzazione del mattatoio; atti, questi, che la Corte territoriale ha ritenuto inidonei ai fini della prova dell'interversione della detenzione in possesso, in difetto di prova di un atto materiale di opposizione specificamente rivolto contro il proprietario o possessore del bene (cfr. pag. 12 della sentenza impugnata). Sul punto, la decisione è coerente con l'insegnamento di questa Corte, secondo cui "In tema

di occupazione illegittima, premesso che la condotta illecita della P.A. incidente sul diritto di proprietà non può comportare, quale che ne sia la forma di manifestazione (occupazione usurpativa, acquisitiva o appropriativa, vie di fatto) l'acquisizione del fondo, nei casi in cui il potere di fatto sulla cosa sia esercitato inizialmente dalla P.A. come detenzione –in presenza di validi provvedimenti amministrativi (dichiarazione di p.u., decreto di occupazione d'urgenza, ecc.)– occorre l'allegazione e la prova da parte della P.A. della trasformazione della detenzione in possesso utile ad usucapionem, ex art. 1141, comma 2, c.c., cioè il compimento di idonee attività materiali di opposizione specificamente rivolte contro il proprietario-possessore, non essendo sufficienti né il prolungarsi della detenzione né il compimento di atti corrispondenti all'esercizio del possesso che di per sé denunciano unicamente un abuso della situazione di vantaggio determinata dalla materiale disponibilità del bene" (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 10289 del 27/04/2018, Rv. 649106; conf. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 5410 del 01/03/2025, Rv. 673984). Da quanto sopra deriva che la Corte catanzarese ha correttamente rigettato la domanda principale di usucapione spiegata dal Comune.

Quanto alla domanda subordinata, pacificamente riproposta in appello, perché contenuta nelle conclusioni riportate a pag. 2 della sentenza impugnata, la Corte di Appello l'ha ritenuta inammissibile, sul presupposto che l'opposizione di terzo prevista dall'art. 404 c.p.c. costituisca un rimedio straordinario riservato ai soggetti che, non essendo stati parte del processo presupposto, siano comunque portatori di un diritto autonomo, incompatibile con il rapporto accertato dalla sentenza opposta. Sotto questo profilo, la decisione della Corte di Appello risulta allineata con la giurisprudenza di questa Corte, secondo cui il detentore del bene non è legittimato a proporre opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c., potendo al più esperire l'azione di opposizione all'esecuzione (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 30111 del 21/11/2024, Rv. 672914). Il principio, affermato in riferimento ad una fattispecie di detenzione conseguente ad un titolo negoziale, si attaglia anche al caso di specie, poiché una volta escluso che la P.A. possa ritenersi possessore del bene illegittimamente occupato e trasformato, in assenza di un procedimento ablativo correttamente portato a termine, e non essendo stato dimostrato il compimento di atti idonei a realizzare l'interversione della detenzione in possesso, all'ente locale non può che essere riconosciuta la condizione di mero detentore del cespite occupato e trasformato sine titolo.

In conclusione, al rigetto della domanda principale spiegata dall'ente locale, consistente nell'accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione del cespite oggetto di causa, consegue l'inammissibilità della pretesa spiegata in subordine, poiché in assenza di configurabilità di una posizione di diritto soggettivo potenzialmente lesa dalla sentenza opposta, perché incompatibile con il contenuto precettivo di quest'ultima, l'opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c. non è esperibile. La condizione di detentore non qualificato che riveste la P.A., come soggetto che ha la materiale disponibilità del bene di cui è causa in conseguenza di un procedimento ablativo non portato correttamente a compimento, e dunque in forza di un'attività illegittima, si risolve in una posizione di mero fatto, per la cui tutela non è possibile ricorrere allo strumento straordinario di cui all'art. 404 c.p.c.

Il ricorso va quindi rigettato.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Considerato 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 principale e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 6.500,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge, inclusi iva e cassa avvocati.

Dichiara la 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, se dovuto.

Così deciso in Roma il 25 novembre 2025.

Depositato in Cancelleria l'1 dicembre 2025.