REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BURSESE Gaetano Antonio - Presidente -

Dott. MIGLIUCCI Emilio - Consigliere -

Dott. MATERA Lina - rel. Consigliere -

Dott. PROTO Cesare A. - Consigliere -

Dott. SCALISI Antonino - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 20054-2009 proposto da:

ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI NOTO (OMISSIS), IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPP.TE P.T., PARROCCHIA S IPPOLITO MODICA IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPP.TE P.T. P.I. (OMISSIS), DIOCESI NOTO IN PERSONA DEL LEGALE RAPP.TE P.T. P.I. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DENZA 27, presso lo studio dell'avvocato CORRADI MARIA FRANCESCA, rappresentati e difesi dagli avvocati FINELLI GIUSEPPE, MALTESE SALVATORE;

- ricorrenti -

contro

R.G. C.F. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, VIA A. GRAMSCI 36, presso lo studio dell'avvocato CATAUDELLA ANTONINO, che la rappresenta e difende per proc. spec. del 23/12/2009 rep. n. 145301;

- resistente -

avverso il provvedimento n. 777/2009 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 05/06/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 11/02/2015 dal Consigliere Dott. LINA MATERA;

udito l'Avvocato Cataudella Antonino difensore della resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso e l'accoglimento delle difese esposte;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CARESTIA Antonietta che ha concluso per il rigetto del ricorso.

**Svolgimento del processo**

Con atto di citazione notificato il 28 e 29-7-2000 R.G. conveniva dinanzi al Tribunale di Modica il Parroco di S. Ippolito di Modica e il Vescovo della Diocesi di Noto, per sentirli condannare al rilascio del fabbricato sito in (OMISSIS), in catasto f. 64, particella 209, annesso ad un appezzamento dell'attrice e già adibito a chiesetta.

Nel costituirsi, i convenuti eccepivano il difetto di legittimazione passiva, affermando che il fabbricato, già oggetto di donazione non perfezionata in favore della Diocesi di Noto, era posseduto dall'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Noto, al quale era pervenuto per effetto della *L. n. 222 del 1985* , dopo che la Diocesi di Noto ne aveva acquistato la proprietà per effetto di possesso ultraventennale. Essi, pertanto, chiedevano il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale, la declaratoria di usucapione.

Nel corso del giudizio veniva ordinata la chiamata in causa dell'Istituto per il Sostentamento del Clero di Noto.

Con sentenza in data 30-6-2004 il Tribunale rigettava la domanda attrice e, in accoglimento della riconvenzionale proposta dall'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Noto, dichiarava usucapito in favore di quest'ultimo l'immobile per cui è causa, e cioè il vano già adibito a chiesa, con annessa sacrestia e spazio adiacente, con accessori e pertinenze.

Avverso la predetta decisione proponeva appello R.G..

Con sentenza in data 5-6-2009 la Corte di Appello di Catania accoglieva il gravame e, in riforma della sentenza impugnata, condannava l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Noto a rilasciare all'attrice l'immobile oggetto di causa. La Corte territoriale, nel dare atto che il bene in questione era stato sottoposto per oltre venti anni al potere di fatto della Diocesi di Noto, rilevava che tale relazione di fatto era qualificabile come semplice detenzione e non come possesso utile all'usucapione, avendo avuto origine in vista del perfezionamento dell'atto di donazione dell'8-5-1961, rimasto privo di effetti per la mancata formalizzazione dell'accettazione. Orbene, ad avviso del giudice del gravame, la correlazione tra il conseguimento della detenzione e l'atteso perfezionamento dell'atto di donazione, nonchè la consapevolezza della portata meramente fattuale della detenzione rispetto al trasferimento della proprietà, che poteva derivare solo dal pieno esplicarsi degli effetti dell'atto di liberalità, rendeva evidente che il rappresentante della Diocesi, al momento in cui aveva avuto origine la relazione di fatto con l'immobile, non aveva assunto l'atteggiamento psicologico proprio di un possessore, ma aveva riconosciuto il mantenimento della titolarità del bene in capo alla donante. La Corte di Appello, inoltre, escludeva che si fosse verificata una interversio possessionis, non potendo ritenersi tale nè la disponibilità dell'immobile per il culto o la sua manutenzione e pulitura, nè la recinzione dell'orticello di pertinenza, che costituivano manifestazione di semplice detenzione.

Allo stesso modo, secondo il giudice di secondo grado, i caratteri dell'interversione non potevano riconoscersi nemmeno nell'erezione, ad opera del Vescovo, con bolla del 28-10-1962, della Parrocchia di S. Ippolito, facente capo alla chiesetta, sia perchè si trattava di atto compatibile con l'altruità dell'immobile, sia perchè non risultava che lo stesso fosse stato portato a conoscenza di B. A. o dei suoi aventi causa. Di conseguenza, avendo R. G. dato prova del suo diritto di proprietà sul bene in contestazione, il giudice distrettuale accoglieva la domanda di rivendicazione proposta dall'attrice, rigettando invece la riconvenzionale.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Noto, sulla base di due motivi.

R.G. non ha depositato controricorso, ma ha conferito procura speciale al proprio difensore ai fini della partecipazione alla discussione orale in udienza.

**Motivi della decisione**

1) Con il primo motivo il ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione degli *artt. 769, 782, 1141 e 1158 c.c.* , *artt. 115 e 116 c.p.c.* , nonchè l'insufficiente e contraddittoria

motivazione in ordine al punto controverso e decisivo della sussistenza o meno dell'animus possidendi. Nel premettere che l'accettazione della donazione raffigura un elemento estraneo alla struttura dell'atto, rilevante ai soli fini dell'efficacia del negozio, deduce che la Corte di Appello, nell'affermare che il rapporto di fatto con la cosa era sorto a titolo di mera detenzione, ha erroneamente assimilato la fattispecie in esame, caratterizzata dall'esistenza di un atto di donazione non seguito dall'accettazione da parte dell'Ente Ecclesiastico, a quella che si instaura quando, in attuazione di un contratto preliminare di compravendita ed in vista della stipulazione del contratto definitivo, il promittente acquirente ottiene in consegna il bene oggetto del rapporto. Secondo il ricorrente, il giudice del gravame non ha considerato che l'Ente aveva acquisito la disponibilità materiale del bene in forza di un atto di donazione, sia pure inefficace per mancata accettazione, e, quindi, di un contratto ad effetti traslativi, a differenza del contratto preliminare, avente efficacia meramente obbligatoria.

1A) Il motivo è infondato.

Secondo quanto accertato in punto di fatto dalla Corte di Appello, l'uso dell'immobile per cui è causa venne concesso alla Diocesi di Noto in vista del perfezionamento dell'atto dell'8-5-1961, con il quale la proprietaria del tempo, B.A., intendeva donare il bene al predetto Ente. Tale atto di liberalità, peraltro, non esplicò effetti, in quanto non ne venne "formalizzata l'accettazione".

Ciò posto, si rammenta che, in base all'espresso disposto *dell'art. 782 c.c.* , comma 2, l'accettazione della donazione può essere fatta nello stesso atto pubblico della donazione, ovvero con atto pubblico posteriore, nel qual caso la donazione può ritenersi perfezionata solo nel momento in cui l'accettazione del donatario è notificata al donante.

La notificazione dell'accettazione della donazione - stabilita, *dall'art. 782 c.c.* , comma 2, per i casi in cui proposta ed accettazione siano contenuti in atti distinti - costituisce, pertanto, requisito indispensabile per la perfezione del relativo contratto che, quindi, prima di essa non può considerarsi ancora concluso (Cass. 14-3-1977 n. 1026); sicchè tale notificazione non può essere ritenuta come una mera condizione di efficacia del contratto, bensì come elemento conclusivo di una fattispecie a formazione progressiva.

Nel caso in esame, di conseguenza, poichè al momento in cui il convenuto ebbe a conseguire il godimento dell'immobile il contratto di donazione, in mancanza di accettazione del donatario, non poteva ritenersi ancora perfezionato, ma era in via di formazione, correttamente la Corte distrettuale ha qualificato la relazione di fatto instauratasi tra l'Ente e il bene per cui è causa in termini di detenzione e non di possesso.

E' ben vero, infatti, che secondo la giurisprudenza, per stabilire se in conseguenza di una convenzione (anche se nulla per difetto di requisiti di forma) con la quale un soggetto riceve da un altro il godimento di un immobile si abbia un possesso idoneo all'usucapione, ovvero una mera detenzione, occorre fare riferimento all'elemento psicologico del soggetto stesso ed a tal fine stabilire se la convenzione sia un contratto ad effetti reali od uno ad effetti obbligatori, in quanto solo nel primo caso il negozio è idoneo a determinare l'"animus possidendi" nell'indicato soggetto (Cass. 11-6- 2010 n. 14092; Cass. 6-8-2004 n. 15145; Cass. 27-1-1983 n. 741).

In applicazione di tali principi, in particolare, è stato affermato che l'atto di donazione nullo, in quanto privo della forma richiesta dalla legge ( *art. 782 c.c.* ), costituisce, dal punto di vista materiale - che è l'unico che può essere considerato a tal fine -, fatto certamente idoneo a trasferire o costituire in favore del donatario il possesso del bene, atteso che con la sua accettazione questi manifesta univocamente la propria intenzione di considerarsi proprietario (Cass. 16-4-2007 n. 9090).

Questa Corte, tuttavia, ha altresì avuto modo di precisare che, nel tempo in cui il contratto è in via di formazione, per essere la convenzione in attesa dell'approvazione di altro soggetto, deve, di per sè, riconoscersi in capo all'accipiens solo l'animus detinendi, non l'animus possidenti, proprio in ragione del previsto iter contrattuale, che non giustifica nel soggetto in attesa della definizione dell'acquisto un elemento psicologico diverso da quello proprio del detentore qualificato (Cass. 14.6.1996 n. 5500).

Alla stregua degli enunciati principi, sostanzialmente considerati dalla Corte di merito, la decisione impugnata si palesa immune da censure.

Per quanto detto in precedenza, infatti, nella specie non si è in presenza di un contratto di donazione nullo per mancanza di un requisito formale, bensì di un contratto di donazione in

fieri non ancora venuto ad esistenza, per la mancanza di un requisite sostanziale, costituito dalla manifestazione della volontà di accettazione da parte del donatario e dalla sua notifica al donante.

Legittimamente, pertanto, il giudice del gravame, in considerazione della correlazione tra il conseguimento della detenzione e l'atteso perfezionamento dell'atto di donazione, che non giustificava nel donatario l'atteggiamento psicologico proprio del possessore pieno, ha ritenuto di poter riconoscere in capo all'accipiens solo "l'animus detinendi"; nè incide sulla tenuta logica della motivazione il rilievo, contenuto in sentenza, secondo cui la posizione soggettiva del donatario era "paragonabile" a quella del promittente acquirente che ottenga la consegna del bene in attesa della stipula del contratto definitivo, apparendo evidente che la Corte territoriale non ha affatto affermato che si trattava di due situazioni identiche.

2) Con il secondo motivo il ricorrente denuncia la violazione o falsa applicazione degli *artt. 1141 e 1158 c.c.* , *artt. 115 e 116 c.p.c.* , nonchè l'insufficiente e contraddittoria motivazione, in ordine al punto controverso e decisivo della sussistenza o meno dell'interversio possessionis. Sostiene che dalle prove testimoniali raccolte e dalla documentazione prodotta risulta pienamente provato il pacifico e pubblico possesso del bene immobile donato, ininterrottamente e per oltre venti anni, da parte dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Noto e, prima di esso, da parte della Diocesi di Noto. Censura, in particolare, l'affermazione contenuta in sentenza, secondo cui "i caratteri dell'Interversione non possono riconoscersi neppure nell'erezione, ad opera del Vescovo, con Bolla del 28-10-1962, della Parrocchia di S. Ippolito facente capo alla chiesetta, ..... perchè non risulta che esso venne portato a conoscenza dell'esercente il possesso pieno, cioè di B.A. o degli aventi causa dalla stessa". Fa presente che la interversione della detenzione in possesso può avvenire anche attraverso il compimento di attività materiali, se esse manifestino in modo inequivocabile e riconoscibile dall'avente diritto l'intenzione del detentore di esercitare il potere sulla cosa esclusivamente "nomine proprio", vantando per sè il diritto corrispondente al possesso in contrapposizione con quello del titolare della cosa. Rileva che la destinazione pubblica dell'immobile de quo adibito a pubblico culto era evidente a tutti e, quindi, anche alla controparte; sicchè da essa derivava, in ogni caso, la interversione della detenzione in possesso.

Anche tale motivo deve essere disatteso.

Secondo il consolidato orientamento di questa Corte, l'interversione del possesso non può aver luogo mediante un semplice atto di volizione interna, ma deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore, dalla quale sia consentito desumere che il detentore abbia cessato di esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui e abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio, con correlata sostituzione al precedente "animus detinendi" dell'"animus rem sihi habendi". Tale manifestazione deve essere rivolta specificamente contro il possessore, in maniera che questi sia posto in grado di rendersi conto dell'avvenuto mutamento, e quindi tradursi in atti ai quali possa riconoscersi il carattere di una concreta opposizione all'esercizio del possesso da parte sua (Cass. 15-3-2010 n. 6237; Cass. 29.1.2009, n. 2392; Cass. 1.7.2004 n. 12007; Cass. 17.4.2002 n. 5487; 12.5.1999 n. 4701; Cass. 29.10.1999 n. 12149).

Nella specie la Corte di Appello ha negato valore di interversione del possesso alle circostanze indicate dagli appellanti, osservando che la disponibilità dell'immobile per il culto, la sua manutenzione e pulitura, la recinzione dell'orticello di pertinenza, costituivano manifestazione di semplice detenzione; e che, allo stesso modo, i caratteri dell'interventore non potevano riconoscersi nemmeno nell'erezione, ad opera del Vescovo, con bolla del 28.10.1962, della Parrocchia di S. Ippolito, facente capo alla chiesetta, sia perchè si trattava di atto compatibile con l'altruità dell'immobile, sia perchè non risultava che esso fosse stato portato a conoscenza di B.A. o dei suoi aventi causa.

Le conclusioni cui è pervenuto il giudice del gravame si sottraggono alle censure mosse dal ricorrente, essendo torrette da argomentazioni immuni da vizi logici ed apparendo conformi a diritto.

In particolare, non può concordarsi con le deduzioni del ricorrente, secondo cui l'erezione della parrocchia e la destinazione al culto della chiesetta, per la loro pubblicità, concreterebbero di per sè un atto di interversione del possesso.

E' ben vero, infatti, che, secondo la giurisprudenza, la interversione della detenzione in possesso può avvenire anche attraverso il compimento di attività materiali, se esse

manifestino in modo inequivocabile e riconoscibile dall'avente diritto l'intenzione dei detentore di esercitare il potere sulla cosa esclusivamente "nomine proprio", vantando per sè il diritto corrispondente al possesso in contrapposizione con quello del titolare della cosa (Cass. 25-1-2010 n. 1296; Cass. n. 31-5-2006 n. 12968).

Poichè, tuttavia, la destinazione di un immobile all'esercizio di culto è compatibile con l'appartenenza del bene a privati (come espressamente previsto *dall'art. 831 c.c.* , comma 2, il quale dispone che "gli edifici destinati all'esercizio pubblico del culto cattolico, anche se appartengono a privati, non possono essere sottratti alla loro destinazione neppure per effetto di alienazione, fino a che la destinazione stessa non sia cessata in conformità delle leggi che li riguardano"), non sembra possibile cogliere nelle attività indicate dal ricorrente l'esternazione, inequivoca e riconoscibile dall'avente diritto, di pretese dominicali sul bene, trascendenti i limiti della detenzione ed incompatibili con il possesso del titolare del diritto reale, come tali idonee ad integrare gli estremi di un atto d'interversione, ai sensi *dell'art. 1141 c.c.* , comma 2.

3) Per le ragioni esposte il ricorso deve essere rigettato.

In considerazione della peculiarità delle questioni trattate, sussistono giusti motivi per compensare interamente le spese del presente grado di legittimità.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e compensa le spese.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, il 11 febbraio 2015.

Depositato in Cancelleria il 16 aprile 2015