



TRIBUNALE DI PESCARA

RITO MONOCRATICO

(artt. 50 ter, 281 quinquies c.p.c.)

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Pescara, dott. Emilio Bernardi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n° 218 del R.G.A.C. dell'anno 2023 vertente

TRA

D. L. A. (c.f. ...), elettivamente domiciliato in ... (...), Corso ... n° ..., presso lo studio dell'Avv. R. C., che lo difende, unitamente e disgiuntamente, all'Avv. G. P., giusta procura allegata all'atto di citazione

attore

CONTRO

S. J. M. (c.f. ...), elettivamente domiciliata all'indirizzo pec ... , dell'Avv. T. M., che la rappresenta e difende, unitamente all'Avv. D. G., giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta

convenuta

OGGETTO: altri istituti in materia di diritti reali possesso e trascrizioni

CONCLUSIONI: come da verbale di udienza del 26/06/2025

MOTIVI DELLA DECISIONE

- 1) Con atto di citazione regolarmente notificato, D.L.A., in proprio e nella spiegata qualità di mandatario e procuratore speciale di D.L.C.T., T.G., L.E. e L.P., a propria volta quest'ultimi quali eredi ed aventi causa di altri esponenti della famiglia D.L., giuste relative procure speciali e denuncie di successione allegate in atti (*rectius*, D.L.C., fu E., D.L.F., fu E., D.L.G., fu E., D.L.L., fu E., D.L.P., fu E., D.L.R., fu E., D.L.S., fu E., D.L.A.),
premessò:



- che l'attore ed i di lui mandanti sono concedenti in parte per dei terreni e/o fabbricati siti in Catasto del Comune di ..., distinti in Catasto al foglio ..., part.IIIa ..., sub ..., mentre titolare del diritto di livello risulta essere S.J.M., mentre B.A., usufruttuaria del diritto del concedente è deceduta ;

- che le sopraindicate unità immobiliari sono pervenute all'attore ed ai mandanti a mezzo di donazione – rendiconto del 13/10/1907 al n° progressivo ..., a rogito per Notaro G. in ... il 22/10/1907;

- che da una recente verifica è stato accertato che S.J.M. non aveva provveduto ad effettuare il pagamento dei canoni dovuti per gli immobili rurali ed urbani siti in ..., di cui l'attore ed i mandanti risultano titolari del diritto di livello per gli ultimi cinque anni (dal 2014 al 2019), nonostante reiterati solleciti,

tanto ciò premesso, conveniva in giudizio S.J.M., per sentire accogliere le seguenti conclusioni : *“In via principale: nel merito, Accertare e dichiarare il diritto del sig. D.L.A., nella qualità sopra spiegata, ad ottenere il pagamento dei canoni livellari oltre rivalutazione ed interessi dall'evento al saldo e per l'effetto condannare S.J.M....al pagamento di euro 7.800,00...Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio”*.

- 2) A seguito di deposito di relativa comparsa, si costituiva in giudizio S.J.M., deducendo il difetto di legittimazione ad agire in capo all'attore, deducendo altresì l'intervenuta usucapione del bene ; chiedeva l'accoglimento delle seguenti conclusioni : *“- nel merito, in via principale, per tutte le ragioni esposte, accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione dei beni immobili indicati in narrativa in favore dell'attrice e/o dei suoi danti causa e, per l'effetto, dichiarare l'estinzione del presunto contratto di livello/enfiteusi, accogliendo la relativa eccezione riconvenzionale, e rigettando pertanto integralmente l'avversa domanda in quanto infondata in fatto e in diritto; - in via di mero subordine, per la denegatissima ipotesi di accoglimento dell'avversa domanda, ridurre l'ammontare del canone dovuto a quello ritenuto di giustizia, sulla scorta di quanto sarà emerso, anche attraverso apposita CTU, dall'espletanda istruttoria e/o a quanto ritenuto di giustizia, anche tramite valutazione equitativa. Il tutto con vittoria di spese e competenze di causa, oltre al rimborso forfettario nella misura ordinaria e agli ulteriori accessori di legge”*.
- 3) Nel corso del giudizio venivano concessi i termini per il deposito delle memorie istruttorie ex art. 183 co. VI c.p.c. e raccolta la prova orale ammessa, come da ordinanza istruttoria del precedente Giudice. All'esito la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni.



- 4) Mutati i Giudici precedenti assegnatari, assegnato il procedimento allo scrivente giudicante, all'udienza del 26/06/2025 venivano precisate dalle parti le conclusioni e, di seguito, trattenuta la causa in decisione, con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.
 - 5) Appare opportuno rammentare che il livello ha natura di diritto reale di godimento su bene altrui, assimilabile all'enfiteusi anche in punto di disciplina ed estraneo ai rapporti regolati dalla speciale legislazione sui contratti agrari (cfr.Cass. Civ., Sez. III,15.02.2018 n°3689).
 - 6) A norma poi dell'art. 969 c.c. il concedente può richiedere la ricognizione del proprio diritto da chi si trova nel possesso del fondo enfiteutico, un anno prima del compimento del ventennio.
 - 7) E' stato ritenuto in Cassazione che "L'enfiteusi è un diritto reale di godimento a favore dell'utilista sul fondo la cui proprietà rimane in capo al concedente, titolare del dominio diretto, come tale imprescrittibile, **salvo l'acquisto per effetto del possesso "ad usucapionem"**, al cui fine non costituisce atto di interversione del possesso, idoneo a far scattare la decorrenza del termine utile ad usucapire, la disposizione con cui l'enfiteuta trasferisca la piena proprietà del fondo, essendo tale atto inidoneo ad attribuire all'acquirente il possesso ad immagine della proprietà, posto che l'interversione deve derivare da una causa proveniente da un terzo o in forza di espressa opposizione dell'utilista contro il diritto del proprietario" ("Cass. Civ., Sez. II, ordinanza n°14558 del 30/05/2025 – RV. 675375 - 01) .E' stato pure ritenuto che "Tanto sotto il vigore dell'abrogato codice civile del 1865 che sotto quello del codice civile vigente, l'enfiteusi si configura come un diritto reale di godimento a favore del concessionario o utilista sul fondo che rimane di proprietà del concedente, che si usa denominare titolare del dominio diretto. Pertanto, mentre è possibile (art 970 cod civ) la prescrizione per non uso del diritto del concessionario, il dominio diretto è imprescrittibile. La proprietà, naturalmente, può essere acquistata da chiunque con il possesso *ad usucapionem* protratto per il termine di legge, ma l'enfiteuta, proprio perché il suo possesso corrisponde all'Esercizio di un diritto reale su cosa altrui, non può - per il preciso disposto dell'art 1164 cod civ vigente e dell'art 2116 del cod civ abrogato - usucapire la proprietà se il titolo del suo possesso non è mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il diritto del proprietario: l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo del possesso, neppure nel singolare caso che al pagamento sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva" (cfr. Cass. Civ., Sez. 2, sentenza n°323 del 2/02/1973 - Rv. 362242 - 01).
- Ed ancora :“L'enfiteuta esercita il possesso sul fondo enfiteutico in nome altrui per quanto riguarda il diritto di proprietà e in nome proprio rispetto al diritto di enfiteusi: pertanto, egli



non può conseguire il diritto di proprietà sul fondo stesso per prescrizione acquisitiva se non mutando il titolo del possesso” (cfr. Cass. Civ., Sez. 1, sentenza n°3550 del 07/12/1972 - Rv. 361508 - 01).

Ed inoltre: “Nell’enfiteusi il concedente e l'effettivo proprietario del bene e l'enfiteuta il titolare di un diritto reale su cosa altrui. Pertanto, il diritto del concedente non si estingue per non uso (arg ex art 970 cod civ), ma soltanto per effetto dell'acquisto che altri ne abbia fatto mediante usucapione” (cfr. Cass. Civ., Sez. 2 n°2904 del 10/10/1962 - Rv. 254308 - 01).

- 8) E' stato pure ritenuto da giurisprudenza di merito, peraltro condivisa, che “il diritto del concedente può essere usucapito da parte del terzo che ha a qualsiasi titolo instaurato un rapporto con il fondo che sia incompatibile con il diritto di enfiteusi; contro questi nulla può opporre il concedente che di ventennio in ventennio non abbia trascritto la sua ricognizione del titolo e di conseguenza non abbia dato correttamente notizia attraverso i registri immobiliari della posizione giuridica relativa a quell’immobile e per la quale e sulla quale i terzi possono costruire e basare i loro diritti” (cfr. Trib. Latina, 31.05.2011).
- 9) Detto ciò, appare fondata la questione sollevata dalla convenuta in ordine al difetto di legittimazione dell’attore in relazione ai cennati mandanti, atteso che le procure allegate non individuano specificamente i beni su cui si assumerebbe gravare il livello, risultano generiche e non idonee ad attribuire al mandatario il potere di agire in giudizio per diritti aventi ad oggetto beni indeterminati. Invero, l’oggetto delle quattro procure speciali rilasciate a D.L.A. è inerente alla facoltà di quantificazione e riscossione dei canoni enfiteutici e dei valori di affrancazione (“...tutti i diritti di competenza del mandante sui terreni concessi in enfiteusi nei comuni di... ..”) su terreni, con conseguente esclusione dei fabbricati, considerato che sul terreno, di cui si controverte, insiste il fabbricato di proprietà della convenuta costituente civile abitazione. Ma inoltre, nelle suddette procure speciali è stata omessa la specifica indicazione dei terreni asseritamente e tuttora gravati da enfiteusi e/o livello, delle generalità degli enfiteuti o dei livellari, dei relativi contratti con i quali sarebbero stati costituiti i livelli e le enfiteusi, della trascrizione di detti presunti contratti, ai fini della loro opponibilità ai terzi, ai sensi e per gli effetti dell’art. 2643, comma 1, n. 2, c.c. Sicché tali procure appaiono affette da indeterminatezza e/o indeterminabilità, non essendo possibile ricavare i beni immobili ed i rapporti giuridici oggetto dell’impegno negoziale conferito. Né, come eccepito, risultano allegati gli atti presupposti (le dichiarazioni di successione) cui le procure fanno riferimento, né risultano trascritti i relativi atti di accettazione dell’eredità ex art. 2648 c.c. Né dall’atto pubblico di donazione del 1907 è dato ricavare il dato identificativo utile a dimostrare che tra



i terreni all'epoca donati dal D.L.B., dante causa, ai propri figli, fosse ricompreso anche quello sul quale oggi sorge l'abitazione della convenuta.

Né, a fortiori, è stato allegato il contratto di livello/enfiteusi, rapporto di cui si controverte.

- 10) Venendo al merito della vicenda (visto che l'attore appare avere agito, oltre che come mandatario, anche in proprio), la domanda è infondata.
- 11) Occorre rilevare che, a supporto della domanda tesa a richiedere alla convenuta i canoni livellari, sono state versate dall'attore in atti, oltre che le procure speciali esaminate nel punto 9) precedente, le visure, le visure storiche inerenti il terreno, l'atto di donazione del 1907, il certificato di morte di tale B.A., quale precedente usufruttuaria dei presunti diritti del concedente qui azionati, deceduta nel 1983.
- 12) Per converso, nessun contratto di livello/enfiteusi, di cui al terreno di cui si controverte, è stato prodotto.
- 13) E' il caso appena rammentare che tale contratto richiede la forma scritta (atto pubblico o scrittura privata) *ad substantiam*, poiché attiene ad un diritto reale su beni immobili, secondo quanto disposto dall'art. 1350 n°2 c.c. (“...Devono farsi per atto pubblico o per scrittura privatan.2 ...il diritto del concedente e dell'enfiteuta..”). Ma inoltre, al fine della sua opponibilità *erga omnes*, deve essere trascritto nei registri immobiliari per essere opponibile ai terzi. Ne consegue che, se non redatto per iscritto (atto pubblico o scrittura privata autenticata), il contratto di enfiteusi è nullo e non produce alcun effetto giuridico, non potendo quindi costituire validamente il diritto reale. Né, in difetto di contratto scritto, può ritenersi provato un diritto reale sulla base di risultanze catastali, le quali, in presenza di precipue contestazioni al riguardo, hanno funzione meramente fiscale e, comunque, non fondanti una presunzione assoluta (*presumptio iure et de iure*), stabilita come tale dalla legge, che non ammette prova contraria, bensì relativa (*iuris tantum*), che l'ammette e consente l'inversione dell'onere della prova. Neppure è stata fornita prova del pagamento in passato di canoni livellari riguardanti tale terreno.
- 14) Ne deriva che l'attore non ha assolto l'onere probatorio su di lui gravante ex art. 2697 c.c.
- 15) A diverse conclusioni occorre pervenire per quanto attiene l'eccezione di avvenuta usucapione del bene dedotta dalla convenuta.
- 16) Stando invero alle formali conclusioni svolte in comparsa (“..accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione dei beni immobili indicati in narrativa in favore dell'attrice e/o dei suoi danti causa e, per l'effetto, dichiarare l'estinzione del presunto contratto di livello/enfiteusi...”), pare che la convenuta non si sarebbe limitata ad eccepire di aver usucapito il bene, bensì a richiedere al Tribunale una pronuncia dichiarativa in tal senso. E' il



caso rammentare che, mentre in punto di mera eccezione la difesa tecnica è tesa a bloccare la pretesa attorea e l'eccezione quindi ha effetto solo tra le parti per quel giudizio, provocando un mero accertamento incidentale, la domanda riconvenzionale di usucapione si atteggia quale azione autonoma del convenuto al fine di ottenere una pronunzia di accertamento del suo diritto di proprietà acquisito per usucapione, che costituisce giudicato, suscettibile di essere trascritto. Inoltre, quale domanda riconvenzionale, essa sarebbe comunque tempestiva, essendo avvenuta la costituzione in giudizio della convenuta (in data 17/05/2023) nei termini previsti dal combinato disposto di cui agli artt. 163 n°7 -167 co. II, rispetto alla data fissata ex art. 183 c.p.c. (originariamente fissata per il 6/06/23, differita poi d'ufficio al 7/06/2023). Né peraltro l'eccezione inerente il difetto della procedibilità della domanda a suo tempo eccepito dall'attore può essere accolta, visto la relativa tardività, essendo stata sollevata non all'udienza ex art. 183 c.p.c., bensì nella prima memoria integrativa ex art. 183 co. VI n°1 c.p.c. (il caso rammentare che ai sensi dell'art. 5 co. 1 bis D.Lgs. n°28/2010, l'improcedibilità deve essere eccepita, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza).

- 17) Ma sul punto occorre pure evidenziare che la difesa della convenuta ha inteso qualificare, nella seconda memoria istruttoria, tale richiesta quale mera eccezione sia pure riconvenzionale e non quale domanda riconvenzionale. Sicché, stante pure il principio dispositivo, ogni questione sul punto deve intendersi risolta.
- 18) Venendo al merito dell'eccezione svolta, essa è fondata.
- 19) Risulta *per tabulas* che il dante causa della convenuta (ascendente materno) D.B.P. ha acquisito il bene quale proprietario per effetto di atto pubblico di compravendita del 5 Agosto 1958 (per Notaro S. – rep. ... Risulta poi che nell'anno successivo tale ascendente ha edificato sul terreno un fabbricato di civile abitazione. Sono presenti in atti il verbale di collaudo dell'immobile redatto in data 25/10/1970 dal tecnico all'uopo investito sull'immobile realizzato da D.B.C. e la licenza d'uso del 5/05/1971 ed il certificato di abitabilità del 25/05/1971. Risulta poi che, al decesso del D.B., il bene (terreno ed edificio) è stato ereditato per successione dalla di lui moglie V.M. e che, a seguito di decesso di quest'ultima e per effetto della rinuncia all'eredità della figlia D.B.N., madre della convenuta, è subentrata per rappresentazione l'odierna convenuta (nipote ex filia).
- 20) Al lume poi della deposizione resa dalla teste introdotta da parte convenuta, D.F.G., amica della madre della convenuta, è emerso che i danti causa della convenuta, ascendenti materni, hanno vissuto nell'abitazione dagli inizi degli anni 70 fino alla loro morte, avvenuta, rispettivamente, il 21.5.2003 e il 28.4.2007 e che così hanno fatto pure la madre della convenuta con la rispettiva famiglia e quindi la convenuta dal 1990 a tutt'oggi, confermando



anche che la S.J.M. vi ha effettuato lavori di ristrutturazione dall'anno 2010 sino all'anno 2018.

- 21) Al contempo non risultano atti interruttivi di tale decorso, fino al 2019, anno in cui l'attore, nella spiegata qualità, ha inviato alla convenuta una diffida legale al pagamento dei canoni livellari di cui si controverte.
- 22) Sicché, anche in ragione dei principi della Cassazione riportati dianzi, deve ritenersi ravvisata l'usucapione ventennale ex art. 1158 c.c., essendo stato accertato un possesso continuo, ininterrotto, pubblico e non violento per un periodo, peraltro, ultraventennale.
- 23) La difesa attorea ha però eccepito che l'acquisto del terreno è avvenuto a *non domino*, atteso che in tale rogito è stato riportato che l'originario venditore C.F. ebbe a vendere a D.B.P. il seguente immobile, sito in agro del Comune di ..., quale livellano ("terreno seminativo alla contrada ..., esteso metri quadrati trecentosessantadue e cinquanta (mq. 362,50), a confine con strada privata...; in catasto pagina ..., foglio ..., numeroin testa a C.F., livellano e D.L.R., D.L.C., D.L.G., D.L.S., D.L.F., D.L.L. D.L.P., fratelli e sorelle").
- 24) Va pure osservato che in suddetto atto è riportato che "*L'immobile viene venduto nello stato in cui si trova, con ogni accessorio e pertinenza, con tutti i diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, queste ultime se esistenti ed apparenti, con tutte le garanzie di legge per i casi di evizione o molestia e per franco e libero da pesi, vincoli, privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, da..canoni, livelli ed altri oneri reali in genere da diritti..azioni e ragioni comunque vantati da terzi*". E' riportato anche che "*..La compravendita ha effetto immediato e l'acquirente viene sin d'ora immesso nel legale e materiale possesso dell'immobile acquistato...lo acquirente dichiara...intendono costruire sul terreno acquistato una casa di civile abitazione non di lusso, nei termini di cui alla legge stessa..*". Sicché è dato ricavarsi, pure nell'ipotesi di eventuale acquisto a *non domino*, la buona fede del compratore, il quale, immesso nel possesso legale e materiale dell'immobile dal giorno della vendita, ha altresì dichiarato l'intenzione di costruirvi una casa di civile abitazione, in effetti poi realizzata, in tal modo manifestando un indiscutibile *animus possidendi*. Vale inoltre osservare che, oltre all'assenza di contratto di enfiteusi, non risulta esercitata alcuna azione di ricognizione ex art. 969 c.c. da parte dei presunti concedente e che l'intervenuto usucapione del bene è stata eccepita non dall'enfiteuta originario (in questo caso, come ritenuto in Cassazione, la mancata riscossione del canone enfiteutico, per un lasso temporale dilatato di tempo, non costituisce per sé sola causa di estinzione del diritto, né elemento sufficiente per ravvisare in capo all'enfiteuta/livellaro la interversione nel possesso utile per consentirgli di usucapire il bene). Deve ritenersi infatti il dante causa della convenuta è soggetto estraneo



rispetto al rapporto di enfiteusi ed è entrato nel possesso del terreno *uti dominus*, tanto da realizzarvi una civile abitazione, attuando nel corso degli anni un potere di fatto sulla cosa. E' condivisibile ritenere che per causa proveniente da un terzo si deve intendere “...qualsiasi atto di trasferimento del diritto idoneo a legittimare il possesso, indipendentemente dalla perfezione, validità, efficacia dell'atto medesimo, compresa l'ipotesi di acquisto da parte del titolare solo apparente” (cfr. Cass. Civ., nn. 7090/1997, 5419/2011, 21690/2014).

- 25)** Ne consegue che appaiono pure integrati gli elementi di cui all'art. 1159 c.c., essendo maturato il decorso del termine decennale (tra il 5 agosto 1958 ed il 5 agosto 1968).
- 26)** Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate (secondo D.M. n°55/2014 e s.m.i., scaglione di valore da euro 5.200,01 ad euro 26.000,00, valori minimi, avuto riguardo ai parametri di cui all'art. 4, co. I° cennato decreto), come in dispositivo, da disporsi in favore del procuratore antistatario, come richiesto in conclusionale e nella nota spese depositata in atti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta la domanda ;
 - in accoglimento dell'eccezione di parte convenuta, dichiara accertato l'usucapione da parte di S.J.M. del bene sito in ..., distinto in Catasto al foglio ..., part.IIa ..., sub ...;
 - condanna parte attrice alla refusione, in favore di parte convenuta, delle spese del giudizio, liquidate in complessivi euro 2.540,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge (iva, cap e r.f.), da disporsi ex art.93 c.p.c. in favore dell'Avv. D.G., procuratore antistatario.
- Sentenza provvisoriamente esecutiva, come per legge

Pescara, li 12 Dicembre 2025

Il Giudice
dott. Emilio Bernardi

