

N.SENT. 513/12

N.R.G.C. 113/11

N.CRON. 3473

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZIONE DISTACCATA DI GAETA

OGGETTO:

accertamento negativo di esistenza di livello;

usucapione;

affrancazione;

riconvenzionale di ricognizione.

Il Giudice istruttore in funzione di Giudice unico dottoressa Maria Teresa Onorato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 113/2011, assume in decisione: all'udienza del 4 giugno 2012

TRA

Azienda Agricola "Gli Archi" S.r.l., con sede in Formia alla via Mergataro, p.i. 0181177059I, in persona dell'amministratore Simeone Maurizio, nato a Formia il 15.10.1963, c.f. SMN MRZ 63R15 D7D8M; Simeone Maurizio in proprio e quale procuratore riconvenzionale, giusta procura par notar Guido Fuccillo racc. 20134/69998 del 2311.1999, di Simeone Francesco, nato a Minturno il 16.1.1959, cf. SMN FNC 59°16 F224B e Simeone Marina, nata a Minturno il 31.12.1972, c.f. SMN MRN 72R71 F224C, tutti rappresentati e difesi dall'Avvocato Domenico Trobia con cui elettivamente domiciliano in Formia alla via Vitruvio, II traversa Colagrosso n. 8, giusta mandato a margine dell'atto di citazione

ATTORI

CONTRO

Comune di Formia, c.f. 8100027059S, in persona del Sindaco pro tempore, domiciliato presso la sede dell'Avvocatura Comunale, in Formia, piazza Municipio n. 1, rappresentato a difeso dall'Avvocato Domenico Di Russo, giusta delibera di G.M. e mandato a margine della comparsa di costituzione 2 risposta con domanda riconvenzionale

CONVENUTO - ATTORE IN RICONVENZIONALE

CONCLUSIONI: come da verbale d'udienza del 4 giugno 2012 che si ha per integralmente trascritto.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, l'Azienda Agricola "Gli Archi" S.r.l., in persona del suo amministratore Simeone Maurizio in proprio e quale procuratore generale di Simeone Francesco e Simeone Marina esponevano che Simeone Francesco aveva acquistato da De Meo Pietro con atto per notar Lena rep. n. 5701, racc. n. 1454 del 07.10.1978, successivamente trascritto, la piena, libera ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno in Maranola di Formia, località Campese, di are 80.64, in catasto al foglio 21, particella 2; che Simeone Maurizio aveva acquistato con atto per notar Lena rep. n. 17872, racc. n. 3805 del 13.09.1982, successivamente trascritto, la piena, libera ed esclusiva Proprietà dell'appezzamento di terreno in Maranola di Formia, località Campese, di are 95.12, in catasto al foglio 21, particella 3; che Simeone Francesco e Maurizio, con atto per notar Fuccillo rep. n. 59228, racc. n. 18061 del 05.05.1997, si erano donati vicendevolmente ed avevano donato alla germana Simeone Marina la terza parte della piena, libera ed esclusiva proprietà dei fondi suddetti; che questi ultimi sono fittati dall'Azienda Agricola "Gli Archi" S.r.l. di cui sono soci i tre fratelli Simeone. Riferivano che dalla certificazione catastale storica (riferita all'epoca in cui erano titolari dei beni dei loro danti causa), sulle particelle catastali che compongono detti fondi risulta un livello in favore del Comune di Maranola, cui è ora succeduto il Comune di Formia. Assumevano che di detto livello, nondimeno, non vi è alcuna menzione nelle trascrizioni ed iscrizioni dei RR.II. e che né gli istanti, né i loro danti causa hanno mai corrisposto canoni od eseguito altre prestazioni in favore dell'Ente locale, né trascritto atti ricognitivi di un proprio diritto sui fondi. Rammentato, infine, che la legge 22 luglio 1966, n. 607 consente comunque l'affrancazione dei fondi gravati da canoni, censi, rendite di ogni tipo, tramite il pagamento di una somma pari a quindici volte il reddito dominicale, concludevano come segue: "accertare e dichiarare l'inesistenza giuridica ovvero l'inopponibilità agli attori dei livelli di cui in premessa in quanto non risulta alcun atto negoziale o amministrativo che ne attesti la costituzione o la sussistenza in quanto essi, comunque, non risultano trascritti, come richiesto dalla legge per qualsiasi diritto reale, nei registri immobiliari. In subordine dichiararne l'estinzione in quanto essi non sono stati mai esercitati nei confronti dei germani Simeone e dei loro danti causa e, comunque, non sono mai stati esercitati nel corso dell'ultimo ventennio, durante il quale non risultano nemmeno atti di ricognizione dei pretesi livelli da parte dell'Ente comunale intimato. In via più gradata dichiarare, visto anche il disposto degli artt. 1158, 1159 e 1159 bis c.c., l'usucapione da parte degli attori dei terreni in questione, liberi dai livelli indicati in premessa. In via ulteriormente gradata accertare e dichiarare il diritto dei germani Simeone di affrancare i terreni indicati in premessa fissando il capitale d'affranco a norma dell'art. 1 legge 22 luglio 1966, n. 607".

Si costituiva tempestivamente il Comune di Formia riferendo di avere avviato, in data 13 dicembre 2010, il procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle particelle 2 e 3 del foglio 21, oggetto di causa, dandone comunicazione di rito ai livellari: Simeone Francesco e Maurizio, tali in base alle visure catastali storiche e che solo in esito a suddetta iniziativa era stato notificato l'atto di citazione introduttiva nel presente giudizio.

Quanto alla domanda giudiziale proposta dalla Azienda Agricola "Gli Archi" S.r.l., ne eccipiva l'inammissibilità per essere la detta solo affittuaria dei fondi dal 2004, con la conseguente ininvocabilità dell'usucapione, sia pure: abbreviata, e dall'affrancazione, per difetto di legittimazione attiva e pur mancata effettuazione delle richieste migliori.

Quanto alle domande proposte dai germani Simeone Francesco e Maurizio, ne rilevava l'infondatezza, atteso che i beni immobili indicati in citazione risultano gravati da livello anche dai RR.II. almeno fino al 2010, scomparso solo il 10.01.2011 a seguito dell'annotazione (effettuata a distanza di ben 13 anni) dell'atto per notar Fuccillo del 1997, viziala da errore dell'Ufficiale rogante che avrebbe dovuto trascrivere il livello sul fondo alienato in base alla legge 27 febbraio 1985, n. 52. Ad ogni modo, in considerazione del fatto che la trascrizione non costituisce un modo di acquisto della proprietà, osservava la sostanziale irrilevanza della cosa.

Riteneva, ancora, l'esistenza del livello derivante dalla legge e, nello specifico, dall'art. 1 della legge 25 febbraio 1963, n. 327 che, nel legittimare i terreni delle province del Lazio gravati da uso civico ex lege 1766/1927 aveva espressamente trasformato i rapporti di migliororia comunque denominati in rapporti

enfiteutici, dichiarati perpetui. Dalle superiori considerazioni desumeva - altresì - l'inesistenza dell'animus domini utile all'usucapione, essendo nei titoli e nelle relative note di trascrizione indicata la qualità di livellari, così anche nell'atto del 1997 (salvo indicarsene erroneamente l'estinzione), con conseguente inesistenza del tempo utile a tal fine, il tutto in assenza di atti di interversione. Si opponeva - ancora - alla domanda di affrancazione, per non essere stata offerta la prova del possesso del fondo e dell'apporto di migliorie. Quanto alla posizione di Simeone Marina, non eccipiva il difetto di legittimazione attiva per essere mera affittuaria ovvero co-enfiteuta a far data dal 1997.

Par l'effetto, concludeva come segue: "rigettare l'avversa domanda per l'incompetenza di Gaeta ovvero perché infondata in fatto e in diritto, per quanto specificato in premessa, ed in via riconvenzionale dichiarare la ricognizione del diritto di enfiteusi in capo all'Ente concedente, ex art. 949 c.c., con condanna al pagamento dei canoni annuali scaduti da rivalutarsi rispetto al valore attuale del fondo. Solo in via subordinata, nella denegata ipotesi in cui si ritenessero affrancabili i terreni, fissare il capitale di affranco ex art. 4 legge 607/1966 con relativa rivalutazione del reddito dominicale del terreno, giusta sentenza n. 143/97 della Corte Costituzionale".

Concessi i termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c., era fissata udienza per la precisazione delle conclusioni. All'udienza del 4 giugno 2012, sulle conclusioni rassegnate a verbale, il Giudice assumeva la causa in decisione con le modalità di cui all'art. 281 quater e quinquies I comma c.p.c., concedendo sull'accordo delle parti termine di giorni trenta per lo scambio delle comparse conclusionali ed ulteriore termine di giorni venti per il deposito delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I. Preliminarmente va dichiarata esistente la competenza dell'Autorità giudiziaria adita, atteso che quella della sezione specializzata agraria riguarda al più l'opposizione ad eventuale provvedimento di affrancazione (Cassazione civile, sez. III, 30.03.1999, n. 3039) che costituisce solo la subordinata richiesta della parte: attrice la quale, invece, avendo prima di ogni altra cosa richiesto l'accertamento del diritto di proprietà sugli immobili descritti in atto ed avendo domandato la declaratoria della piena proprietà sui beni de quibus, ha azionato una tipica domanda di natura reale che, pertanto, rientra tra quelle previste dall'art. 15 c.p.c. con la conseguenza che il Giudice competente va individuato in base ai criteri indicati da tale norma (Cassazione civile sez. III, 11 marzo 1992 m. 2928).

2. La qualità della Azienda Agricola "Gli Archi" S.r.l. (affittuaria dei fondi in oggetto) fa sì che essa sia - effettivamente - carente della legittimazione attiva rispetto alle domande come proposte.

2.1. Lo stesso, invece, non sia detto di Marina Simeone che, avendo conseguito con atto per notar Fuccillo rep. n. 59228, racc. n. 18061 del 05.05.1997 la titolarità di 1/3 dei fondi de quibus ha la medesima legittimazione dei germani, a nulla rilevando la tardiva annotazione catastale.

3. Nel merito, la domanda di accertamento negativo del diritto reale del concedente in capo al Comune di Formia va accolta, per quanto di seguito si espone.

Si premette che, vertendosi in tema di actio negatoria, in punto di prova, alla parte attrice spetta esclusivamente di dimostrare la piena proprietà del cespite ritenuto esente da gravami, mentre parte convenuta deve offrire la prova della titolarità del diritto reale preteso, vigendo diversamente, stante il conforto dei titoli prodotti, la presunzione iuris tantum della libertà del bene da ogni vincolo.

Ebbene, parte attrice ha proposto, con l'atto introduttivo del giudizio, preliminare domanda pur l'accertamento dell'inesistenza del diritto del quale - effettivamente - alcuna indicazione sussiste all'ispezione ipocatastale condotta sulle particelle a lei pervenute con atti per notar

Lena rep. n. 5701, racc. 11.1454 del 07.10.1978 e rep. n. 17872, racc. n. 3805 del 13.09.1982 in cui il "livello" è menzionato esclusivamente quanto alla indicazione catastale dei beni trasferiti in piena proprietà. Anche all'esito di visura aggiornata, il livello non compare, mentre esso appare esclusivamente alla visura catastale storica.

3.1. E noto come il catasto non sia affatto probatorio della proprietà, principio naturalmente estensibile al dominio eminente ed ai diritti del concedente ("Poiché il catasto è preordinato a fini essenzialmente fiscali, il diritto di proprietà, al pari degli altri diritti reali, non può - in assenza di altri e più qualificanti

elementi ed in considerazione del rigore formale prescritto per tali diritti - essere provato in base alla mera annotazione dei dati nei registri catastali, che hanno in concrete circostanze solo il valore di semplici indizi", Cassazione civile, sez. II, 24.08.1991, n. 9096).

3.2. alcuna visura ipocatastale ed ispezione delle risultanze dei RR.II. comprova l'esistenza del diritto del concedente, né è stato individuato l'atto costitutivo (contratto, testamento, atto amministrativo), della cui esistenza parte attrice ha dubitato. Le note di trascrizione in favore degli attori del 31.10.1978, n.r.g. 13888, n.r.p. 11903; del 08.10.1982, n.r.g. 14350, n.r.p. 11754 e del 13.05.1992 n.r.g. 8620, n.r.p. 6072 riportano la proprietà ed omettono ogni riferimento al livello, indicato solo catastalmente nel rogito (anche qui in difetto di riferimento al titolo costitutivo la qual cosa rende influente la possibile obiezione per cui *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*).

3.3. Nei titoli si legge che gli immobili sono ceduti in proprietà, solamente nella indicazione catastale essendo stato riferito il livello, neppure riportato quanto ai titoli di provenienza. All'art. 3 dal rogito del 1978 ed all'art. 4 di quello del 1982, invece, si specifica, ulteriormente, che il venditore ha garantito la proprietà e la disponibilità dell'immobile venduto, nonché in sua libertà da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura, affermazione che non risulta contraddetta da alcun atto di ricognizione da parte del presunto concedente, ai sensi dell'art. 969 c.c.. Solo simile atto, avente natura confessoria quanto all'enfiteuta, a norma dell'art. 2720 c.c., avrebbe potuto esplicitare efficacia probatoria quanto ai fatti produttivi di situazioni o rapporti giuridici sfavorevoli al titolare del dominio utile. In sua assenza, invece, nulla comprova l'esistenza del diritto di proprietà o di altro diritto reale in capo al convenuto.

3.4. Nell'atto per notar Fuccillo del maggio 1997 (trascritto immediatamente dopo) si legge che il donante dichiara "che il livello comparente nella partita catastale si è estinto perché non pagato da oltre trent'anni", affermazione che contiene implicitamente la dichiarazione di possesso che, dato il tempo decorso, è effettivamente utile all'invocazione della usucapione, anche solamente abbreviata, possibile in ragione della comprovata qualità dei fondi.

4. Né parte convenuta può giovare dell'art. 1 della legge 25 febbraio 1963, n. 327 che attiene ai rapporti migliorativi in uso nelle province del Lazio di cui agli artt. 1, 2 e 8 comunque denominati ed anche se privi della forma scritta, di cui tuttavia, nella specie, non sussiste prova della ricorrenza e che non è corrispondente all'enfiteusi (in argomento, Cassazione civile, sez. lav., 17.11.1979, n. 5995).

Altra e diversa è la questione della legittimazione dei terreni delle province del Lazio gravati da uso civico ex lege 1766/1927, indubbiamente indifferente al caso di specie, avendo il Comune di Formia certificato, in data 30.12.2010, (documento sub 6 allegato alle note istruttorie della parte attrice) che i terreni per cui si controverte "non risultano inclusi nell'elenco delle terre di demanio civico, come da ricerca storico-giuridica datata maggio 1998 per l'accertamento dell'esistenza degli usi civici effettuata dalla Regione Lazio".

Né vi è prova di un decreto di legittimazione del quale sarebbe necessariamente occorsa trascrizione.

Ad ogni modo, lo statuto proprietario quale consacrato sui rogiti per notar Lena e nelle conformi note di trascrizione trova certa corrispondenza nella mancata ricognizione del diritto dal presunto concedente; nella omessa indicazione del suo titolo costitutivo; nulla omessa richiesta dei canoni per relevantissimo periodo temporale (non essendo stata neppure contestata l'affermazione per la quale essi mm sono stati corrisposti neanche dai remoti danti causa degli attori, con quanto ne consegue ai sensi del II comma dell'art. 115 c.p.c.).

Tutto ciò ha determinato il conseguimento della proprietà piena in capo ai germani Simeone, in base ai titoli di provenienza come sopra specificati, nonché per effetto del decorso del tempo utile ai sensi dell'art. 1159 bis c.c. (o, in subordine, applicando l'art. 1146 c.c., ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 1158 e 1159 c.c., pure astrattamente invocabili). Invero, l'usucapione compiutosi all'esito di possesso (volendo - per ipotesi assolutamente scolastica - ritenere gli attori privi di valido titolo trascritto quanto al livello) estingue i gravami del caso esistenti se non per effetto del discusso istituto della usucapione libertatis, per conseguenza dell'efficacia retroattiva dell'usucapione stessa.

5. Assorbite, allora, le ulteriori domande di affrancazione e riconvenzionale, quest'ultima incompatibile con la domanda attorea, va accertata e dichiarata l'inesistenza giuridica ovvero l'inopponibilità agli attori dei livelli di cui in premessa in quanto gli stessi non sono previsti né dal codice civile né da leggi speciali.

ed in quanto essi non risultano trascritti, come prescritto dalla legge per qualsiasi diritto reale, nei registri immobiliari.

6. La novità della questione e la qualità stessa delle parti suggerisce di compensare integralmente tra le parti le spese del giudizio, concorrendo giustificati motivi in tal senso.

P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando sulla domanda promossa dall'Azienda Agricola "Gli Archi" S.r.l., in persona del suo amministratore, Simeone Maurizio in proprio e quale procuratore generale di Simeone Francesco e Simeone Marina avverso il Comune di Formia, in persona del suo Sindaco, ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- dichiara il difetto di legittimazione attiva dell'Azienda Agricola "Gli Archi" S.r.l. in persona del suo amministratore
- accoglie la domanda e per l'effetto dichiara la proprietà piena in capo a Simeone Francesco, Simeone Maurizio e Simeone Marina dell'appezzamento di terreno in Maranola di Formia, località Campese, di are 80.64, in catasto al foglio 21, particella 2 e dell'appezzamento di terreno in Maranola di Formia, località Campese, di are 95.12, in catasto al foglio 21, particella 3;
- dichiara l'inesistenza giuridica ovvero l'inopponibilità agli attori dei livelli riportati solo catastalmente;
- assorbe la domanda di affrancazione;
- respinge la domanda riconvenzionale;
- compensa tra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Gaeta in data 17 settembre 2012

IL GIUDICE

dott.ssa Maria Teresa Onorato