



Tribunale Ordinario di Tivoli
sezione civile

N. R.G. 1890/2026

Il Giudice Chiara Pulicati, all'esito dell'udienza del 08/07/2026, ha emesso la seguente

ORDINANZA

Nel procedimento pendente tra

Parte_1, C.F. *C.F._1*, elettivamente domiciliata in Genazzano alla Via Trento e Trieste n. 30 presso lo studio dell'avvocato Fabio ANGELUCCI (*C.F._2*) che la rappresenta e difende

RICORRENTE

Contro

CP_1 (*CodiceFiscale_3*), elettivamente domiciliato in Cave alla via G. Matteotti, n. 19, presso lo studio dell'avv. Emanuela Lucarelli, C.F. *C.F._4*, e dell'avv. Elisa Chiatroni, C.F. *C.F._5* che lo rappresentano e difendono

RESISTENTE

MOTIVI

Il ricorso deve essere accolto per i motivi appresso esposti.

Si rileva innanzitutto, su un piano di ordine generale, che l'azione proposta persegue lo scopo di restituire il possesso della cosa a chi ne sia stato spogliato, indipendentemente dalla prova della titolarità in capo a costui di un diritto sul bene. Gli elementi costitutivi della fattispecie invocata sono: a) *l'animus spoliandi*, consistente nel fatto di privare del godimento della cosa il possessore contro la sua volontà, espressa o tacita; b) lo *spoglio*, consistente nella privazione totale o parziale del possesso al possessore per un lasso apprezzabile di tempo; c) *la violenza e la clandestinità*, intendendosi per "violenza" lo spoglio commesso con atti arbitrari mentre per "clandestinità" lo stato di ignoranza di chi subisce lo spoglio.

Ai fini dell'accoglimento della predetta domanda, il ricorrente deve dunque provare: 1) il possesso sul bene, inteso quale potere di fatto sulla cosa, ovvero la detenzione qualificata; 2) la sussistenza dell'elemento oggettivo dello "spoglio" violento e clandestino e, nel caso di spoglio clandestino, la data della scoperta dell'atto violatore del possesso non essendo strettamente necessaria la prova dell'*animus spoliandi* ritenendosi insito nel fatto stesso di privare il possessore del godimento della cosa contro la sua volontà.

Ebbene, quanto al primo profilo, si ritiene raggiunta la prova del possesso del fondo oggetto del giudizio, e segnatamente dei terreni siti nel Comune di San Cesareo (RM) e così censiti:

- terreno distinto al N.C.T. al foglio n. 64 particella n. 56 qualità canneto classe 2 ha are ca 02.10 reddito dominicale euro 0,98;
- terreno distinto al N.C.T. al foglio n. 64 particella n. 57 qualità canneto classe 2 ha are ca 01.60 reddito dominicale euro 0,74;
- terreno distinto al N.C.T. al foglio n. 64 particella n. 114 qualità vigneto classe 1 ha are ca 07,60 reddito dominicale euro 13,74;

La ricorrente ha prodotto il lodo arbitrale del 3.7.2023, dichiarato esecutivo dal Presidente del Tribunale ex art. 825 c.p.c., con cui è stata accertata la proprietà per usucapione in capo alla ricorrente. Se, da un lato, al titolo attestante la proprietà può essere riconosciuta valenza probatoria (la circostanza sarebbe confinata a una argomentazione *ad colorandum*), dall'altro deve essere valorizzata la specificità di tale titolo: la dichiarazione di acquisto è avvenuta in ragione dell'accertamento del possesso prolungato dell'immobile. Tale accertamento esplica la propria efficacia *erga omnes*.

A tale ultimo proposito una precisazione si rende necessaria.

L'accertamento circa il prolungato possesso dei terreni, secondo il resistente, sarebbe avvenuto nel contraddittorio con un soggetto a quest'ultimo sconosciuto e reputato completamente estraneo all'utilizzo del fondo in questione. Tuttavia, dinanzi all'efficacia *erga omnes* della dichiarazione di acquisto per usucapione, non risulta che il resistente abbia attivato l'unico strumento processuale messo a disposizione dal legislatore in questi casi, ossia l'opposizione in revocazione di terzo disciplinata dall'art. 404 c.p.c.

A quanto sopra, si aggiunga che è pacifico tra le parti che il resistente abbia fatto uso e abbia avuto accesso ai terreni in questione al fine di sponsorizzare, tramite l'apposizione di cartelloni pubblicitari, la propria attività. Diverso è il valore attribuito dalle parti alla circostanza, assumendo

la ricorrente che si sia trattato di mera tolleranza da parte propria e il resistente che tale utilizzo si sia invece concretato (in ragione della detenzione delle chiavi e dell'utilizzo fatto del fondo in via esclusiva, con apposizione di una recinzione) in un vero e proprio uso della cosa corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà.

Ritiene questo Tribunale di evidenziare che tra le parti intercorre un rapporto di parentela (trattandosi di nipote e zio) e di dar seguito al principio, pacifico in giurisprudenza, secondo il quale *"... Per stabilire se un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o altro diritto reale sia stata compiuta con l'altrui tolleranza e sia quindi inidonea all'acquisto del possesso, la lunga durata dell'attività medesima può integrare un elemento presuntivo nel senso dell'esclusione della tolleranza solo in assenza di rapporti particolari tra le parti, quali quelli di parentela, in base ai quali è legittimo dedurre l'esistenza di una mera detenzione..."* (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 31126 del 28/11/2025 - Rv. 676320 – 01 in tema di accertamento del possesso in materia di usucapione, in cui la Suprema Corte ha escluso il possesso idoneo a usucapire in ragione del rapporto di parentela tra le parti, nonostante i lavori straordinari effettuati sull'immobile a cura e spese del detentore). In modo ancora più esplicito: *"...Per stabilire se un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o altro diritto reale sia stata compiuta con l'altrui tolleranza e sia quindi inidonea all'acquisto del possesso, la lunga durata dell'attività medesima può integrare un elemento presuntivo nel senso dell'esclusione della tolleranza **qualora non si tratti di rapporti di parentela**, ma di rapporti di mera amicizia o buon vicinato, giacché nei secondi, di per sé labili e mutevoli, è più difficile, a differenza dei primi, il mantenimento della tolleranza per un lungo arco di tempo..."* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11277 del 29/05/2015 Rv. 635430 - 01). La giurisprudenza di merito si è pienamente adeguata anche in tema di azioni possessorie, né ritiene questo Tribunale di discostarsi dal principio testé enunciato.

Si osserva, infine, che risulta pacifica la circostanza dello spoglio, ossia l'apposizione, riscontrata dalla ricorrente in data 6 maggio 2025, da parte dello zio CP_1, di una catena con lucchetto al varco esistente nella recinzione, senza consegnarne le chiavi. Il resistente, se da un lato allega di aver sempre detenuto le chiavi in via esclusiva, dall'altro riferisce che *"L'asserito "spoglio" del 6.6.2025, dunque, non è che la mera sostituzione di un lucchetto preesistente con uno nuovo, operata dal legittimo possessore per mantenere il proprio controllo sul bene..."*. Emerge altresì chiaramente, dunque, che il cambio del lucchetto sia avvenuto, e che sia avvenuto all'insaputa della ricorrente.

In conclusione, il ricorso deve essere accolto, con condanna del resistente alla reintegra della ricorrente nel possesso.

Non può trovare accoglimento la domanda di inibizione di condotte in turbativa del possesso (afferendo la questione alla diversa azione di manutenzione, esercitabile solo in via alternativa), né la previsione dell'intervento della forza pubblica, trattandosi di profili da esaminare in sede di istanza ex art. 669*duodecies* c.p.c.

Le spese seguono la soccombenza tenuto conto che il valore della causa è contenuto entro i 1.100,00 euro.

P.Q.M.

- In accoglimento del ricorso, ordina al resistente di reintegrare la ricorrente nel possesso dei terreni siti in Comune di San Cesareo distinti al N.C.T. al foglio n. 64 particelle nn. 56, 57 e 114;
- Ordina al resistente la rimozione della catena e del lucchetto apposti al varco di accesso posto nella recinzione della suddetta consistenza immobiliare;
- Condanna il resistente alla refusione delle spese del giudizio in favore della ricorrente, liquidate per onorari in 1.000,00 euro oltre iva, cpa e spese generali come per legge;

Si comunichi.

Tivoli, 17/07/2026

Il Giudice

Chiara Pulicati