

Copier

1973/2008
1591/2008

1

SENTENZA N.
N. 47119/04 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale
sopra riportato, promossa

DA

la Sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), col
proc. dom. avv. Lorenzo Biglia, Via Lanzone n. 31, Milano,
per procura come in atti,

ATTRICE

CONTRO

il Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
col proc. dom. avv. Alberto Beretta, Via Maffeo Pantaleoni
n. 7, Milano, per procura come in atti,

CONVENUTO

OGGETTO: usucapione e scioglimento comunione.
CONCLUSIONI: come da fogli appresso allegati.

Dei

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la Sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio il fratello, Sig. [REDACTED], al fine di ottenere una pronuncia di accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione ex art. 1158 c.c. del diritto di proprietà dell'appartamento sito in Milano, Via Isimbardi n. 61, piano primo, interno n. 4, censito al N.C.E.U. di Milano alla partita 144637, fg. 604, mapp. 121 sub 4 (S.1, cat. A/2, cl. 8, R.C. Lire 3.485), intestato pro quota al Sig. [REDACTED]

A tal fine l'attrice, dopo aver premesso che:

i) tale immobile era stato "prenotato" dal padre, Sig. [REDACTED] nella sua qualità di socio della [REDACTED]

ii) alla morte del padre, il Sig. [REDACTED] aveva rinunciato all'eredità, che era stata quindi interamente devoluta all'odierna attrice,

iii) nonostante ciò, all'atto di assegnazione in proprietà dell'immobile, entrambi i fratelli - e quindi anche il Sig. [REDACTED], in revoca della precedente rinuncia all'eredità - chiedevano ed ottenevano dal Tribunale di Milano un decreto di declaratoria della propria qualità di eredi del Sig. [REDACTED] con la conseguenza che l'appartamento per cui è causa veniva assegnato in comproprietà in parti uguali ai due fratelli (con contratto in data 08.11.1973),

assumeva di aver esercitato un possesso continuato ed esclusivo sull'immobile per più di quarant'anni (avendo abitato ininterrottamente l'appartamento sin dal 10.10.1963 - dapprima con la propria famiglia e, successivamente alla morte del marito, da sola - ed avendo, altresì, provveduto integralmente ad estinguere il mutuo contratto dal padre

[Handwritten signature]

per l'acquisto dell'immobile, nonché a pagare tutte le spese condominiali, gli oneri di manutenzione e le imposte relative all'appartamento stesso, senza mai domandare al fratello alcun rimborso) e, conseguentemente, di aver usucapito la proprietà anche della quota spettante al fratello, Sig. [REDACTED]

Con comparsa di risposta depositata in data 30.09.2004, si costituiva in giudizio il Sig. [REDACTED], negando l'intervenuta usucapione a favore della sorella e chiedendo il rigetto della domanda ex adverso proposta. A tal fine, precisava in particolare che:

- contrariamente a quanto asserito dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] i) anch'egli aveva occupato l'immobile dal momento della consegna del medesimo (nel 1963) sino alla fine del 1965, e ii) fino alla morte del padre (avvenuta nel mese di gennaio 1971), tutte le spese relative alla amministrazione dell'appartamento erano state pagate da quest'ultimo;
- successivamente alla morte del Sig. [REDACTED] con il contratto sottoscritto in data 08.11.1973 per l'assegnazione formale dell'immobile, i fratelli [REDACTED] e [REDACTED] avevano acquistato la proprietà in parti uguali dell'appartamento, riconoscendo tuttavia espressamente la sussistenza di un diritto reale di usufrutto sul medesimo ad esclusivo favore della madre, Sig.ra [REDACTED]
- la Sig.ra [REDACTED] si era quindi accordata verbalmente sia con la madre (usufruttuaria) che con il fratello (nudo proprietario di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento), i quali avevano acconsentito a che l'odierna attrice occupasse l'immobile a fronte dell'impegno di quest'ultima di provvedere all'integrale pagamento del mutuo, delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e delle imposte su di esso gravanti;



- in ogni caso, il convenuto aveva continuato ad esercitare il suo diritto di nudo proprietario, dapprima concedendo la sua quota di proprietà dell'immobile a garanzia di un finanziamento e, successivamente, provvedendo a cancellare l'ipoteca iscritta sull'immobile;
- dopo la morte della madre (avvenuta il 14.11.2001), i fratelli (divenuti pieni proprietari per effetto dell'estinzione dell'usufrutto) si accordavano per vendere l'alloggio, instaurando trattative con potenziali acquirenti. L'affare, tuttavia, non si concludeva a causa della successiva opposizione manifestata dalla Sig.ra [REDACTED]

In via riconvenzionale, il convenuto - lamentando di non aver potuto disporre dell'appartamento successivamente alla morte dell'usufruttuaria, a causa della perdurante occupazione del medesimo da parte della sorella - domandava la condanna dell'attrice al pagamento, a titolo di corrispettivo per il godimento dell'immobile di cui la Sig.ra [REDACTED] aveva beneficiato oltre i limiti della sua quota di proprietà, dell'importo di € 750,00 mensili per il periodo 01.12.2001-31.12.2003 nonché l'ulteriore importo di € 900,00 mensili a decorrere dal 01.01.2004 e sino al ripristino delle condizioni d'uso della cosa comune ex art.1102 c.c.. Sempre in via riconvenzionale, il Sig. [REDACTED] chiedeva inoltre lo scioglimento della comunione e, conseguentemente, la divisione in parti uguali dell'appartamento per cui è causa.

In occasione della prima udienza di comparizione il Giudice, su richiesta delle parti, concedeva i termini per il deposito di memorie ex artt.170-180 c.p.c..

Successivamente, fallito il tentativo di conciliazione delle parti e concessi ulteriori termini per il deposito di memorie ex artt. 183 e 184 c.p.c., la causa veniva rinviata



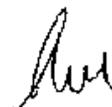
per la discussione sulla ammissibilità e rilevanza delle prove dedotte. A tale proposito il Giudice, con ordinanza resa fuori udienza in data 12.05.2006, riteneva inconferenti i mezzi di prova richiesti dall'attrice (e, conseguentemente, superflui quelli dedotti dal convenuto) e fissava quindi l'udienza del 25.05.2007 per la precisazione delle conclusioni.

Espletato tale incombenza, la causa veniva trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda proposta dall'odierna attrice, volta ad ottenere l'accertamento dell'intervenuta usucapione da parte della Sig.ra [REDACTED] della intera proprietà dell'immobile sito in Milano, Via Isimbardi n. 61, appare infondata e deve, pertanto, essere rigettata; conseguentemente dovrà essere pronunciata una sentenza che dichiari che il predetto diritto spetta in comunione all'attrice ed al di lei fratello, Sig. [REDACTED] in parti uguali fra di loro.

1. Preliminarmente, è opportuno sottolineare la totale irrilevanza dei fatti che hanno avuto luogo anteriormente al 08.11.1973, data della stipula del contratto per l'assegnazione formale d'alloggio cooperativo: tale contratto, dal quale risulta chiaramente che l'acquisto dell'immobile da parte dei fratelli [REDACTED] avvenne in parti uguali e pro indiviso (cfr. doc. 5 fascicolo attrice), costituisce infatti atto idoneo ad interrompere il decorso del tempo utile all'usucapione a favore della sola Sig.ra [REDACTED] ed impone, pertanto, di prendere in considerazione solamente gli eventi verificatisi successivamente a tale data.



Ciò premesso, ai fini della definizione del presente procedimento risulta decisivo il fatto che, a decorrere dal 08.11.1973 e sino al momento della morte dell'usufruttuaria dell'immobile, Sig.ra [REDACTED] (avvenuta in data 14.11.2001), il diritto che il Sig. [REDACTED] poteva vantare - ed in concreto esercitare - sull'appartamento era solamente quello di nuda proprietà (circostanza peraltro del tutto pacifica tra le parti).

A tale proposito, è necessario brevemente ricordare in cosa consista e quale contenuto ed estensione abbia tale diritto.

Come noto, nel caso di costituzione di usufrutto, l'usufruttuario può godere e servirsi della cosa in modo pressoché pieno (con l'unico limite di non poterne mutare la destinazione economica), mentre il nudo proprietario conserva - di fatto - solo la facoltà di disporre giuridicamente della cosa, ad esempio alienandola o costituendo sulla medesima garanzie reali.

In particolare, il nudo proprietario i) non ha la disponibilità materiale del bene, disponibilità che spetta in via esclusiva all'usufruttuario, e ii) purché ne sia rispettata la destinazione economica, non ha la facoltà di interferire negli accordi raggiunti tra l'usufruttuario ed il terzo circa l'uso o il godimento della cosa (ed infatti, è ben possibile che l'usufruttuario, cui spetta il godimento del bene, possa trarre vantaggio dal medesimo anche consentendone l'utilizzo a terzi).

Alla luce di quanto esposto, risulta evidente che, poiché sino al 14.11.2001 (data in cui, per effetto della morte della Sig.ra [REDACTED] si è verificato ipso iure il consolidamento del diritto di usufrutto - e delle facoltà ad esso inerenti - con il diritto di nuda proprietà spettante ai fratelli [REDACTED], l'odierno convenuto non ha mai avuto la possibilità, né giuridica né materiale, di

occupare l'immobile per cui è causa (avendone l'usufruttuaria consentito il godimento solo all'altra nuda proprietaria), la Sig.ra [REDACTED] non può validamente sostenere di aver usucapito la proprietà della quota dell'appartamento spettante al fratello per avere ella abitato l'immobile nel periodo in cui sullo stesso gravava l'usufrutto a favore della madre.

In altri termini, posto che:

- come noto, l'istituto dell'usucapione si fonda sull'inerzia del titolare del diritto, accompagnata dal contemporaneo e prolungato esercizio di fatto del medesimo da parte di un altro soggetto (possesso); e
- il possesso corrispondente alla nuda proprietà è sostanzialmente e contenutisticamente diverso dal possesso corrispondente alla piena proprietà,

è chiaro che la Sig.ra [REDACTED] non poteva usucapire un diritto (i.e. la piena proprietà di una quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'appartamento) che il Sig. [REDACTED] non poteva esercitare (avendolo acquisito solo in conseguenza della morte della madre usufruttuaria).

Tale soluzione si impone necessariamente se si considera altresì che, prima dell'estinzione dell'usufrutto, il Sig. [REDACTED] ha continuato ad esercitare un potere corrispondente al suo diritto (i.e. la nuda proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'immobile), compiendo atti a tutela del medesimo (quale la richiesta del consenso alla cancellazione dell'ipoteca in precedenza iscritta sulla quota dell'appartamento a lui spettante; cfr. doc. 5 fascicolo convenuto).

Pertanto, la Sig.ra [REDACTED] per poter usucapire la proprietà dell'intero appartamento, avrebbe dovuto dapprima far accertare l'intervenuta estinzione per non uso ex art. 1014 c.c. del diritto di usufrutto di cui era titolare la Sig.ra [REDACTED] (non potendosi certo

limitare nel presente giudizio ad allegare tale fatto, totalmente indimostrato e per giunta mai contestato in precedenza) e, successivamente, esercitare il possesso esclusivo ed ininterrotto sull'immobile per i vent'anni successivi all'estinzione dell'usufrutto.

Tanto basta a rigettare la domanda proposta dall'attrice in via principale.

2. Per completezza, si deve comunque sottolineare come la domanda proposta dall'attrice appaia in ogni caso palesemente infondata, non avendo la stessa dedotto (né, conseguentemente, provato) di aver compiuto alcun atto, rivolto contro il fratello, idoneo a rivelare apertamente la propria inequivoca volontà di non possedere più come comproprietaria, bensì come proprietaria esclusiva dell'appartamento.

In tal senso, la giurisprudenza è costante e consolidata nel ritenere che *"in tema di compossesso, il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei compossessori non è, di per sé, idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso ad usucapionem, e non anche, invece, conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte dell'altro compossessore, risultando, per converso, necessario, a fini di usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla res da parte dell'interessato attraverso un'attività apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene"* (Cass., 15 giugno 2001, n. 8152; cfr., inoltre, Cass., 28 aprile 2006, n. 9903, Trib. Roma, 2 febbraio 2005, n. 22447, Cass., 18 ottobre 1999, n. 11696 e Cass., 2 marzo 1998, n. 2261, secondo cui *"il condomino che deduce di avere usucapito la cosa comune deve provare di averla sottratta all'uso comune per il periodo*

utile all'usucapione e cioè deve dimostrare una condotta diretta a rivelare in modo inequivoco che si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, costituita da atti univocamente rivolti contro i compossessori, e tale da rendere riconoscibile a costoro l'intenzione di non possedere più come semplice compossessore, non bastando al riguardo la prova del mero non uso da parte degli altri condomini, stante l'imprescrittibilità del diritto in comproprietà. (...) In definitiva, a fondamento della dedotta usucapione devono porsi degli atti, univocamente rivolti contro i compossessori, tali da rendere riconoscibile a costoro l'intenzione di non possedere più come semplice compossessore, ma come possessore esclusivo").

Orbene, nel caso di specie l'attrice si è limitata ad allegare delle circostanze (i.e. l'occupazione in via esclusiva dell'appartamento, il pagamento integrale delle rate del mutuo, delle spese condominiali, degli oneri di manutenzione e delle imposte relative all'appartamento stesso) dalle quali emerge unicamente la prova del mancato utilizzo dell'immobile da parte del Sig. [REDACTED]

Tali comportamenti, per converso, non costituiscono atti "univocamente rivolti" contro il comproprietario oggi convenuto (né sarebbero stati sufficienti a palesare al Sig. [REDACTED] l'intenzione della sorella di divenire esclusiva proprietaria dell'immobile), dovendo invece essere correttamente considerati dei meri atti di gestione della cosa comune, consentiti o tollerati dal comproprietario Sig. [REDACTED] a fronte dei benefici che l'attrice traeva dall'utilizzo esclusivo dell'appartamento.

3. Il rigetto della domanda attorea ed il conseguente accertamento che il diritto di proprietà dell'immobile per cui è causa spetta in comunione ai fratelli Pellerito in

parti uguali fra di loro, imporrebbe di passare all'esame delle domande proposte in via riconvenzionale dal convenuto.

Si deve tuttavia rilevare che, con riferimento a tali richieste (ed, in particolare, alla domanda di divisione dell'appartamento nonché alla domanda volta ad ottenere la condanna dell'attrice al pagamento di una somma a titolo di "indennità di occupazione" dell'immobile), la causa non appare matura per la decisione, dovendosi necessariamente procedere - per giungere ad una pronuncia anche sulle predette richieste - all'espletamento di c.t.u. per la quantificazione del valore del bene, per l'accertamento della divisibilità in natura e per la determinazione del corrispettivo dovuto a titolo di mancato godimento dell'immobile richiesto dal Sig. [REDACTED]

La causa dovrà pertanto essere rimessa in istruttoria come da separata ordinanza.

4. Le spese di giudizio andranno liquidate con la sentenza definitiva.

PQM

Il Giudice, non definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

- 1) rigetta la domanda proposta dall'attrice, volta ad ottenere una pronuncia di accertamento dell'intervenuta usucapione da parte della Sig.ra [REDACTED] della proprietà dell'immobile sito in Milano, Via Isimbardi n. 61, piano primo, interno n. 4, censito al N.C.E.U. di Milano alla partita 144637, fg. 604, mapp. 121 sub 4 (S.1, cat. A/2, cl. 8, R.C. Lire 3.485);
- 2) in accoglimento della riconvenzionale accerta che il diritto di proprietà dell'appartamento di cui al precedente punto 1) appartiene in comunione alla Sig.ra [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED] in parti uguali fra di loro;

[Handwritten signature]

- 3) dispone la rimessione in istruttoria come da separata ordinanza;
- 4) riserva la decisione sulle spese alla sentenza definitiva.

Milano, 29.01.2008

Il G.U.
[Handwritten signature]

[Faint stamp and handwritten signature]