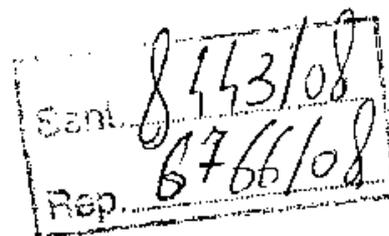


REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile



In persona della dott.ssa Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

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

[REDACTED] (cf [REDACTED]), elettivamente
domiciliata in Milano, via Donizetti n. 1, presso lo studio degli avv.ti
Giovanni Perego e Massimiliano Volo Rancati, che la rappresentano e
difendono per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[REDACTED] s.p.a., [REDACTED]
in persona del legale rappresentante dott. Enrico Schwarz, elettivamente
domiciliata in Milano, via Fontana n. 17, presso lo studio dell'avv. Paolo
Rossi, che la rappresenta e difende per procura speciale alle liti in atti;

CONVENUTA

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 13.2.2008 come da fogli allegati;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il 27 febbraio 2006, la sig.ra
[REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale la società
[REDACTED] (di seguito [REDACTED])
premetteva di essere proprietaria di un appartamento posto al primo piano
dello stabile di Milano, [REDACTED] meglio in atti descritto, e esponeva
che:

- in corrispondenza di una finestra esisteva il tetto piano di un'autorimessa;
- fin dall'epoca dell'acquisto dell'appartamento, 1954 circa, il proprietario
del tetto piano, [REDACTED] non essendo interessato ad utilizzarlo

direttamente, aveva immesso l'attrice e il coniuge [REDACTED] nel possesso del tetto piano;

- essi lo avevano trasformato in terrazza, dotandolo di una scala in ferro per collegarlo all'appartamento tramite la finestra suddetta, di una balaustra e di vasi con piante da fiore; quindi lo avevano utilizzato come esclusiva pertinenza del proprio appartamento.

Aggiungeva l'attrice che nel 1980 l'autorimessa era stata acquistata dalla [REDACTED], che mai aveva contrastato il possesso suo e del marito sul testo piano.

In data 30 settembre 2004, proseguiva l'attrice, l'autorimessa era stata acquistata dalla società convenuta che l'aveva integralmente demolita senza preoccuparsi di preservare il lastrico solare, con ciò ledendo il diritto vantato dall'attrice stessa sul bene. Aggiungeva che l'attività di demolizione posta in essere dalla convenuta aveva esposto il signor [REDACTED] ora defunto, a grave pericolo per l'incolumità fisica in quanto egli all'inizio dei lavori di demolizione si trovava sul terrazzo, nel tentativo di impedirli.

Tutto ciò premesso l'attrice chiedeva accertarsi con efficacia di giudicato l'intervenuta usucapione a suo favore del lastrico solare/terrazzo in questione e condannarsi nella società convenuta alla riduzione in pristino del terrazzo stesso oppure, in alternativa, a risarcire per equivalente il danno; chiedeva inoltre la condanna della società convenuta al risarcimento del danno biologico e morale subito da lei e dal marito, per effetto della attività di demolizione del lastrico solare.

La società convenuta, regolarmente costituitasi, chiedeva la reiezione della domanda avversaria; osservava che i fatti che avevano preceduto l'acquisto dell'autorimessa e del relativo lastrico solare non erano conosciuti né opponibili alla società; contestava comunque che l'attrice potesse aver usucapito il bene immobili in questione.

Le parti venivano autorizzate a depositare memorie ai sensi dell'articolo 180 c.p.c. e successivamente dell'articolo 184 c.p.c.

Tuttavia non venivano ammessi mezzi istruttori, in quanto superflui.

Precisate le conclusioni, previo deposito e scambio delle memorie ex art. 190 c.p.c., la causa giunge a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è infondata.

Va sottolineato che con l'atto di citazione l'attrice, dopo aver premesso acquistato nel 1955 un appartamento prospiciente il tetto piano dell'edificio oggi di proprietà della società convenuta e all'epoca di proprietà [REDACTED]

██████████, così affermava: "quest'ultimo, non utilizzando tale superficie, immise i coniugi ██████████ nel possesso esclusivo delle terrazzo che egli non aveva alcun interesse né ad utilizzare né a possedere"; proseguiva quindi narrando che ██████████ restò proprietario dell'edificio sottostante al terrazzo fino al 1980, anno in cui lo cedette alla società ██████████

Tale versione dei fatti è inconciliabile con la pretesa usucapione del tetto piano del fabbricato confinante.

Infatti, dire come fa l'attrice che nel 1955 il proprietario del bene l'aveva "immessa", insieme al marito, nel possesso del terrazzo equivale a dichiarare che essa ha conseguito la iniziale disponibilità del bene per concessione gratuita dell'allora proprietario-possessore e che, quindi, ella non ha posseduto il terreno nel senso proprio del termine e cioè con l'*animus rem sibi habendi*, fin dal 1955, perché a quel tempo ha iniziato ad avere la detenzione del bene con il consenso del proprietario-possessore, ossia a titolo derivato.

Viene, dunque, in considerazione la disposizione dell'art. 1141 c.c., comma secondo, in forza del quale il detentore, per acquistare il possesso del bene, deve mutare il titolo della propria relazione con la cosa o per fatto del terzo (ipotesi che qui certo non ricorre) oppure per opposizione nei confronti di chi ne è, al momento, proprietario e, quindi, possessore (c.d. *interversione nel possesso*), mutamento che richiede il compimento di uno o più atti esterni dai quali sia appunto possibile desumere la modificata relazione di fatto con la cosa detenuta attraverso la negazione dell'altrui possesso e l'affermazione del proprio (v. ex plurimis Cass. n. 21252/2007, n. 4404/06, n. 12007/04, n. 7337/02).

Invero, quando la relazione con la cosa consegua non ad un atto volontario d'apprensione, ma ad un atto o ad un fatto del proprietario - possessore, l'attività del soggetto che dispone della cosa (configurabile come semplice detenzione o precario) non corrisponde all'esercizio di un diritto reale, non essendo svolta in opposizione al proprietario. In tal caso, la detenzione non qualificata di un bene immobile può mutare in possesso solamente all'esito di un atto d'*interversione* idoneo ad escludere che il persistente godimento sia fondato sul consenso, sia pure implicito, del proprietario concedente.

L'*interversione* della detenzione in possesso, poi, non può aver luogo mediante un mero atto di volizione interna, ma deve esternarsi mediante compimento di attività materiali, idonee a manifestare in modo inequivocabile e riconoscibile dall'avente diritto l'intenzione del detentore di esercitare il potere sulla cosa esclusivamente "nomine proprio", vantando per sé il diritto corrispondente al possesso in contrapposizione con quello del titolare della cosa.

Nel caso di specie, si può dare per provato, alla luce delle fotografie prodotte, che dal 1955 l'attrice ed il marito, dopo aver installato un

parapetto e collocato qualche vaso da fiori, abbiano ininterrottamente utilizzato il tetto piano come terrazzo, per altro un terrazzo rudimentale, perché non pavimentato (se non con la stessa copertura in bitume del lastrico solare originario, come si vede nella fotografia n. 17 che riprende anche il lastrico solare limitrofo) e collegato all'appartamento da una semplice scaletta in ferro. Tuttavia, l'attività di predisposizione di tali opere e utilizzo non poteva essere sicuramente interpretata come manifestazione dell'intento dell'attrice e del marito di possedere l'immobile uti domini, poiché era del tutto compatibile con la mera detenzione del bene assentita dal proprietario e iniziata (per stessa affermazione della parte attrice) fin dall'inizio della detenzione. Pertanto essa non può integrare un atto di opposizione al vero proprietario-possessore.

Va, infine, precisato che con la comparsa conclusionale l'attrice non ha più fatto cenno alla immissione nel godimento del terrazzo da parte del proprietario, [redacted] limitandosi a ribadire di aver utilizzato in via esclusiva il lastrico solare come terrazzo dal 1955. La nuova versione circa le circostanze della relazione con la cosa, pur trattandosi di questione di fatto fondamentale per la soluzione della controversia, è nuova e come tale inammissibile.

La domanda dell'attrice volta ad ottenere la dichiarazione di acquisto per usucapione del bene per cui è causa va respinta.

Di conseguenza, va respinta la domanda di risarcimento del danno conseguente alla lesione del diritto di proprietà.

Quanto alla lesione del diritto alla integrità della persona, lamentata dall'attrice, va esclusa quale conseguenza dell'ingiustizia dell'attività di demolizione posta in essere dalla società convenuta, perché come si è visto essa aveva diritto di eseguirla sul bene di sua proprietà. Semmai, si potrebbe ipotizzare che quella attività di demolizione sia stata realizzata con modalità di per sé lesive dell'integrità psicofisica dell'attrice o del marito. Tuttavia, con riferimento al signor [redacted] nulla è stato provato. Neppure l'attrice ha neppure dimostrato (né ha chiesto di dimostrare) che le modalità dell'attività siano state causa dell'insorgenza della malattia (stato ansioso e colite acuta) descritta nei certificati medici prodotti (doc. nn. 6 e 7).

Brevemente, ai soli fini della decisione sulle spese, si osserva che i numerosi argomenti difensivi esposti dalla società convenuta non colgono nel segno: - la contiguità tra il lastrico solare e l'edificio in cui è collocato l'appartamento di parte attrice non è affatto esclusa in concreto dal disposto dell'articolo 873 c.c., che astrattamente impone distanze minime ma che ben potrebbe essere rimasto inapplicato nella fattispecie, vuoi per l'aderenza tra i due edifici interessati, vuoi semplicemente perché disatteso; - il consenso dell'avv.

Valenti all'uso del lastrico solare non necessariamente doveva essere prestato per atto scritto, non avendo ad oggetto il trasferimento di un diritto reale sul bene; del resto l'argomento, se fondato, si ribellerebbe antitetico rispetto alla finalità perseguita da parte convenuta; - il possesso, rilevante ai fini del usucapione, è una relazione con la cosa corrispondente del diritto di proprietà o di altro diritto reale tra edifici e esercitata di fatto, pertanto non richiede che si manifesti attraverso atti formali quali quelli indicati dalla società convenuta (denuncia appresso competenti uffici del possesso del lastrico solare, pagamento di tributi e rendite sul possesso, presentazione in comune di denunce e di vizi o domande di condono relative alle opere volte a rendere utilizzabile come terrazzo e il lastrico solare); -nulla impone che, ai fini dell'acquisto della proprietà titolo originario per usucapione, il bene oggetto del possesso sia provvisto di dati di identificazione catastale; ove eventualmente non sia ancora censito, l'operazione di accatastamento ben può seguire l'emanazione della sentenza per consentirne la trascrizione. Ricorrono giusti motivi per compensare tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, in contraddittorio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

respinge le domande di parte attrice;

dichiara compensate le spese di lite.

Così deciso in Milano il 23 maggio 2008.


Il Giudice
dott. Lucia Elena Fornica



F.A.
12 27.6.08
