

Sent. 6379/2008  
Rep. 7060/2008



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova ,  
quale giudice monocratico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al n.78627/2003 R.G., avente ad oggetto una domanda  
di accertamento di usucapione promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] tutti  
con l'avv. P. Strada

- **ATTORI** -

**CONTRO**

[REDACTED] con  
l'avv. D. Portinaio

- **CONVENUTA** -

**E**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] CF [REDACTED]  
[REDACTED]

*[Handwritten signature]*

1

*[Handwritten signature]*

Corso Lodi n. 45 - 20139 Milano Tel 02.55181589 - 02.55194148 - Fax 02.55189165  
Cod.fisc. PRTDLL66M14F205U - Partita I.V.A. 04151850965

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

DANIELE PORTINARO  
AVVOCATO

[REDACTED]

[REDACTED] unità immobiliari sitè nel  
complesso ortilizio di [REDACTED] Comune di Sedriano (MI),  
rappresentati e difesi giusta delega in calce al presente atto dall'avv. Daniele  
Portinaro ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Milano, c.so Lodi n.

45.

*TP*

*TP*  
/ /

- INTERVENIENTI  
VOLONTARI -

E

[REDACTED]

- TERZI CHIMATI CONTUMACI -

*TP*

**CONCLUSIONI:** Per ciascuna delle parti: come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 12.12.2007.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i sigg.ri [redacted] convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano la [redacted] - quale amministratore giudiziale della comunione, con particolare riferimento alla gestione e manutenzione dei due cortili comuni facenti parte degli edifici costituenti il complesso residenziale [redacted] in Sedriano (MI), [redacted] -, per sentir accertare in loro favore l'intervenuta usucapione della corte comune sita in detto complesso residenziale e censita al NCEU al mappale n.75 (ex tipo 11) del foglio 5 ovvero - in via di mero subordine - l'usucapione della parte del cortile comune predetto ed antistante alle loro rispettive abitazioni.

Si costituiva in giudizio la [redacted] eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva e chiedendo la propria estromissione. Nel merito contestava comunque la fondatezza delle domande svolte ex adverso, di cui chiedeva il rigetto.

Intervenivano volontariamente in giudizio tutti i soggetti meglio individuati nell'instestazione della presente sentenza, quali proprietari di singole porzioni immobiliari site nel complesso residenziale denominato [redacted] in Sedriano - [redacted] -, che evidenziavano la



necessità di un'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri proprietari del medesimo complesso residenziale che invece non avevano ritenuto di intervenire volontariamente in giudizio. Nel merito gli intervenienti contestavano la pretesa usucapione rivendicata ex adverso e concludevano per il rigetto delle domande svolte dagli attori.

Il Giudice disponeva l'integrazione del contraddittorio cui provvedeva parte attrice citando i sigg.ri [REDACTED]. Questi ultimi non si costituivano in giudizio e pertanto ne veniva dichiarata la contumacia.

Non si procedeva all'espletamento delle prove richieste dalle parti e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va dichiarato il difetto di legittimazione passiva della [REDACTED]. E' pacifico in causa che la convenuta - designata dal Tribunale come amministratore della comunione - aveva rimesso le proprie dimissioni in data antecedente rispetto alla notificazione della citazione introduttiva del presente giudizio.

In ogni caso occorre altresì rilevare che [REDACTED] non sarebbe stata comunque legittimata passivamente nel presente giudizio, avente ad oggetto l'accertamento di un diritto di proprietà in relazione al quale la legittimazione appartiene in via esclusiva ai comproprietari comunisti.

Ne consegue la condanna solidale degli attori a rimborsare alla convenuta le spese di lite. Esse vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate. In particolare occorre porre in evidenza come - ai fini della liquidazione - nella valutazione dell'attività svolta dal difensore della convenuta, non si può non tenere conto del fatto che le sue difese appaiono sostanzialmente identiche a quelle svolte dagli intervenienti.



Quanto al merito, va ritenuta compiutamente radicata la presente causa rispetto a tutti i litisconsorti necessari, che risultano ritualmente convenuti in giudizio.

Ciò premesso, appare opportuno prendere le mosse dallo stato dei luoghi – che risulta incontroverso – ai fini di correttamente valutare la fondatezza della domanda di parte attrice.

Dalla descrizione contenuta negli atti e dalla documentazione prodotta risulta che gli appartamenti di cui sono proprietari gli attori, gli intervenienti ed i terzi chiamati fanno parte del complesso residenziale denominato [REDACTED], sito in Sedriano (MI) alla [REDACTED]

Tale complesso residenziale è costituito da diversi edifici (con destinazione residenziale) ai quali si accede dalla pubblica via attraverso un passaggio pedonale e carrabile oltre il quale si entra nel primo cortile – più piccolo – a margine del quale si trovano le abitazioni degli attori; più oltre si trova un cortile più ampio che è invece fronteggiato dalle abitazioni degli intervenienti e dei terzi chiamati.

Dalle foto in atti - prodotte dagli attori in allegato alla memoria ex art.184 cpc - emerge lo stato dei luoghi ed in particolare è possibile avere una chiara visione delle recinzioni con reti metalliche munite di cancelletto, posizionate dagli attori a delimitazione di porzioni del cortile antistante le rispettive abitazioni, nonché dei vasi di fiori e delle piante posti all'interno degli spazi così delimitati.

Ritiene questo giudice che tali documentazioni fotografiche (non contestate) giovino in maniera decisiva alla valutazione della presente vicenda processuale e delle condotte delle parti, rilevanti ai fini del decidere.

Le foto rivelano anzitutto la presenza della recinzione (pacificamente realizzata dagli attori), che crea una chiara e netta delimitazione degli spazi antistanti le abitazioni degli attori, separandole dalla restante porzione del cortile piccolo (di cui tali spazi sono parte). Costituisce osservazione di comune esperienza e buon senso che colui che pone una recinzione intende

escludere chiunque altro dalla possibilità di utilizzare lo spazio recintato, che invece egli intende riservare al suo uso esclusivo. Si tratta invero di una condotta inequivoca che non solo di per sé, ma anche per l'apparenza verso i terzi rivela la volontà nell'agente di affermare erga omnes il suo potere sul bene e di escludere qualsiasi altro dal relativo possesso.

La collocazione dei cancelletti inoltre evidenzia l'intendimento di ottimizzare il godimento dello spazio delimitato dalla recinzione, onde usufruire di un accesso diretto non solo dall'interno della propria abitazione verso la parte recintata, ma anche da quest'ultima alla porzione non recintata del cortile e viceversa; riservando peraltro in maniera esclusiva tale possibilità ai soli rispettivi proprietari delle abitazioni fronteggianti gli spazi recintati, che soli - incontestatamente - ne hanno da sempre posseduto e tuttora ne possiedono le chiavi.

Peraltro con il posizionamento di vasi e la piantumazione mediante la messa a dimora di alberi di varia essenza gli attori hanno trasformato quelle che erano originariamente semplici porzioni del cortile (totalmente libere da ogni ingombro) in veri e propri giardini, all'interno dei quali essi hanno anche collocato dei tavoli in pietra.

Queste osservazioni sullo stato dei luoghi non sembra che possano lasciare dubbi sull'utilizzo esclusivo - da parte degli attori - delle porzioni delimitate dalle recinzioni, né che la modalità con cui il godimento è stato compiuto palesi in maniera inequivoca la volontà degli stessi di manifestare pubblicamente ai terzi l'intendimento di escludere chiunque altro da ogni possibilità di godimento di detti spazi.

A fronte di ciò non è in alcun modo sostenibile (prima ancora che credibile) la tesi degli intervenienti, che assumono esservi stata da parte loro semplicemente una tolleranza della situazione venutasi a creare.

D'altro canto lo sviluppo delle essenze arboree, quale evidenziato dalle foto agli atti, sta a comprovare - in maniera sufficientemente chiara ed univoca, secondo la comune esperienza - che l'uso esclusivo e pubblico da parte degli attori si è protratto per un lasso di tempo idoneo a far loro acquistare la proprietà esclusiva dello spazio de quo per usucapione.

Né peraltro emerge da alcunché una qualsiasi condotta delle controparti che possa ritenersi univocamente interruttiva ai fini del decorso utile ad usucapionem.

Ad analoga conclusione non si può invece pervenire con riferimento alla restante porzione (rispetto a quella recintata di cui sin qui si è detto) del cortile di cui al mappale n.75 del foglio 5, poiché gli attori non hanno assolto all'onere probatorio di comprovare il possesso di tale porzione con le modalità prescritte dall'art.1158 c.c.

In tal senso non appaiono concludenti le deduzioni istruttorie contenute nella memoria ex art.184 cpc degli attori (cap.6, 7 e 16) – peraltro non riproposte in sede di precisazione delle conclusioni - per la loro genericità e comunque inconcludenza. Invero l'aver compiuto atti manutentivi del cortile di per sé non costituisce atto univoco ed inequivoco, finalizzato all'esclusione dei comunisti dal compossesso del bene.

Ne consegue che le domande degli attori meritano accoglimento solo limitatamente alla minor porzione del cortile di cui si tratta, antistante la loro rispettiva abitazione e delimitata dalla recinzione.

Visto l'esito del giudizio, gli intervenienti vanno condannati, in solido tra loro, a rimborsare agli attori le spese di lite. Esse vengono liquidate in dispositivo tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate, imputando al rapporto processuale in esame i 2/3 dell'unitaria nota spese (dovendosi la frazione residua imputare al rapporto processuale tra gli attori e la convenuta).

Invero le dichiarazioni prodotte agli atti e provenienti da alcuni degli intervenienti, con le quali questi ultimi hanno revocato il mandato al loro legale ovvero hanno manifestato di non avere più alcun interesse alla causa sono processualmente irrilevanti ex art.85 cpc quanto al primo profilo ed ex art.306 cpc quanto al secondo (atteso che la rinuncia non risulta essere stata notificata a controparte né resa personalmente in udienza dagli interessati ed accettata dagli attori).

p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara il difetto di legittimazione passiva di [REDACTED] e condanna gli attori – in via tra loro solidale – a rimborsare alla convenuta le spese di lite, liquidate in € 15,00= per spese, € 1.850,00= per diritti ed € 2.250,00= per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge;
- 2) accerta l'avvenuta usucapione in favore degli attori delle parti del cortile comune - censito al NCEU del Comune di Sedriano (MI) di cui al mappale n.75 del foglio 5 – antistanti le rispettive abitazioni, recintate con rete metallica munita di cancelletti e delimitate da vasi di fiori e piante di medio fusto;
- 3) rigetta per quant'altro le domande degli attori;
- 4) ordina al competente Ufficio del Territorio di provvedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni sua responsabilità;
- 5) condanna gli intervenienti – in via tra loro solidale – a rimborsare agli attori i 2/3 delle spese di lite liquidate in tale frazione – unitariamente per tutti gli attori in base all'unica nota spese – in € 253,75== per spese, € 1.389,40= per diritti ed € 3.716,70= per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge; con distrazione di spese ed onorari in favore del procuratore costituito, che ha dichiarato di avere anticipato le prime e non riscosso i secondi.

Milano, 24.04.2008.



Il Giudice  
*U. L. Padova*