

CONCLUSIONI: come dall'attrice e dalla convenuta precisate nei rispettivi fogli allegati a verbale di udienza 17.3.2005.

SVOLGIMENTO PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 30/11/01, [REDACTED]

[REDACTED] esponeva:

-di aver abitato sin dagli anni '50 con il marito [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 31.7.1999, ed i figli nell'appartamento sito in [REDACTED] via [REDACTED] dove tuttora abita con il figlio [REDACTED];

-che detta unità immobiliare, identificata e censita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] come N.C.E.U. Partita n. [REDACTED] Foglio 317 mappale 91 sub.14, via [REDACTED] (Cat. A/3 Classe 4, vani 6,5 R.C.L. 3.224) attualmente figurava intestata alla [REDACTED]

[REDACTED] di [REDACTED]

-che, in realtà, nel 1960, il defunto [REDACTED] aveva trasferito la proprietà dell'immobile in questione, al fine di evitare che lo stesso fosse ricompreso nell'attivo del fallimento della propria azienda, a favore della società di comodo, allora denominata "[REDACTED]", con socia maggioritaria all'epoca la sig. [REDACTED] sorella di [REDACTED] successivamente trasformata in "[REDACTED]" ed infine nell'attuale "[REDACTED]";

-che essa attrice aveva con la propria famiglia posseduto ininterrottamente l'appartamento in cui vive dagli anni della vendita simulata ad oggi;

-che con lettera raccomandata 30.5.2001, a due anni circa dalla morte del coniuge, lo studio del commercialista [redacted] di [redacted] in nome e per conto della [redacted] invitava l'attrice a "formalizzare un nuovo rapporto di locazione" sostenendo l'esistenza inter partes di "particolari condizioni di locazione": circostanza che veniva recisamente contestata con lettera 28.6.2001, non essendo mai stato [redacted] "conduttore", attesa l'inesistenza di un contratto di locazione;

- che comunque essa attrice aveva acquistato la proprietà dell'immobile a titolo di usucapione, in virtù del possesso ininterrotto esercitato sullo stesso per oltre venti anni. Ciò premesso, la sig. [redacted] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Milano per sentir dichiarare l'intervenuto acquisto per usucapione dell'immobile come sopra identificato e censito.

La convenuta [redacted] [redacted] costituitasi in giudizio all'udienza di prima comparizione del 20.2.2002, contestava l'avverso assunto, siccome infondato in fatto e in diritto e ne chiedeva il rigetto, per avere l'attrice occupato l'appartamento in esame quale conduttrice in forza del contratto di locazione stipulato nel 1964 da [redacted] in esecuzione del quale questi aveva versato alla proprietà un sia pur

modesto canone annuale di lire [REDACTED] (oggi €.206,58), sempre regolarmente fatturato: versamenti cessati nel 2001 a fronte del diniego di [REDACTED] figlio del defunto [REDACTED], che aveva escluso la qualità di conduttore in capo al proprio genitore.

In via riconvenzionale, la Società convenuta chiedeva che, nella negata ipotesi di accoglimento dell'avversa domanda, parte attrice fosse condannata al pagamento in favore della convenuta della somma di € [REDACTED] a titolo di imposte e tasse pagate nel quarantennio, nonché per spese, diritti e onorari pagati ai professionisti per i ricorsi in primo grado e in appello avanti le Commissioni Tributarie.

Concessi dal G.U. i termini di cui all'art. 183 V comma, l'attrice, con l'autorizzata memoria 5.7.2002 chiedeva, in via subordinata, la condanna di parte convenuta, nella denegata ipotesi di accoglimento delle avverse domande, al pagamento della somma di € [REDACTED] o quella maggiore o minore somma ritenuta di giustizia, per le spese da essa sostenute dal 1960 ad oggi, nella convinzione di rivestire la qualità di proprietaria.

Ammesse, con ordinanza riservata in data 28.2.03, le prove ritenute rilevanti e concludenti ai fini della decisione, dedotte dalle parti, venivano quindi espletati i relativi incombenzi. A

In ossequio all'ordinanza del G.U., in data 23.10.03, all'udienza del 5.2.04 parte convenuta produceva la richiesta documentazione in originale, chiedendone peraltro

che ne fosse disposta la custodia in cassaforte da parte della Cancelleria.

A ciò provvedutosi, la causa - sulle conclusioni precisate dalle parti all'udienza del 17.3.05 - veniva posta in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., per il deposito degli scritti conclusivi.

Con ordinanza in data 11-14.7.2005, il G.U. rimetteva la causa sul ruolo, ritenuto necessario ai fini del decidere acquisire, previa ricerca, il fascicolo della convenuta.

Reperito detto fascicolo, come da nota informativa 6.9.2005 della Cancelleria, la causa veniva definitivamente posta in decisione all'udienza del 28.9.2005, senza concessione di ulteriori termini, avendovi le parti rinunciato come da verbale in pari data.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Tribunale che chi agisce in giudizio per essere dichiarato proprietario di un bene, affermando di averlo usucapito, deve dare la prova di tutti gli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva e, quindi, non solo del corpus, ma anche dell'animus; quest'ultimo elemento tuttavia, può eventualmente essere desunto in via presuntiva dal primo, se vi è stato svolgimento di attività corrispondenti all'esercizio del diritto di proprietà, sicchè è allora il convenuto a dover dimostrare il contrario, provando che la disponibilità del

bene è stata conseguita dall'attore mediante un titolo di carattere soltanto personale (Cass. n.15145/2004).

Nel caso di specie, ad avviso del Tribunale, la documentazione acquisita agli atti e l'espletata istruzione impongono il rigetto della domanda proposta dall'attrice, dovendosi ritenere che la sig. [REDACTED] abbia "detenuto" sia pur in modo qualificato, e non "posseduto" il bene immobile per cui è causa, anche se per un periodo ultraventennale.

In particolare, parte convenuta ha sostenuto che, divenuta proprietaria il 29.3.1961 dell'immobile in oggetto, già abitata dall'odierna attrice, stante il rapporto di consanguineità tra [REDACTED] (socia di maggioranza della [REDACTED]) e [REDACTED] la prima aveva concesso a quest'ultimo di permanere nell'occupazione dell'immobile a titolo gratuito per un biennio e, quindi, mediante corresponsione di un modesto canone locativo; che nel gennaio 1964 detto canone era stato concordato in lire [REDACTED] annue che il conduttore aveva versato ad ogni scadenza, ricevendo regolare fattura; che detti pagamenti erano cessati nel 2001 a seguito del diniego frapposto da [REDACTED] figlio del defunto (dal 1999) [REDACTED] che aveva negato la qualità di conduttore in capo al genitore, contestualmente invocando l'acquisto per usucapione.

L'assunto della convenuta appare trovare conferma nella documentazione versata in atti dalla quale risulta che

l'immobile di via [REDACTED] per cui è causa, venduto alla [REDACTED] per atto notar [REDACTED] di [REDACTED] rep. n. 10086- 3251 in data 29.3.61 (doc.1 conv.) è stato sempre fiscalmente denunciato dalla proprietà sia ai fini Irpef nel modello 750, sia ai fini IVA nelle relative dichiarazioni annuali, nonché correttamente registrato nel libro giornale della società, con riguardo ai canoni annuali di lire [REDACTED] percepiti.

In particolare, rileva il Tribunale che risultano prodotte in giudizio dalla convenuta all'udienza del 5.2.2004, fra l'altro, svariate fatture emesse dall'[REDACTED] al nominativo di [REDACTED] "per affitto locali siti in [REDACTED] - via [REDACTED]" (cfr. fatture dal n.40 al n.53).

E' ben vero, come evidenziato anche dalla giurisprudenza di legittimità, che la fattura commerciale, avuto riguardo alla sua formazione unilaterale ed alla sua funzione di far risultare documentalmente elementi relativi all'esecuzione di un contratto, si inquadra fra gli atti giuridici a contenuto partecipativo, consistendo nella dichiarazione indirizzata all'altra parte di fatti concernenti un rapporto già costituito, sicchè quando tale rapporto sia contestato fra le parti la fattura, ancorché annotata nei libri obbligatori, non può assurgere a prova del negozio ma costituisce al più un mero indizio, ma è del pari vero che nel caso specifico tale indizio ha trovato

puntuale conferma nella deposizione resa dai testi [REDACTED]
[REDACTED].

In particolare, la teste [REDACTED] dipendente della sig. [REDACTED] in qualità di governante sin dal 1955, ha dichiarato di aver sempre sentito parlare e discutere in casa la sig. [REDACTED] con il marito, con il rag. [REDACTED] e con la zia [REDACTED] in merito all'appartamento di via [REDACTED]; di ricordare che gli stessi "lasciavano la sig. [REDACTED] e la sua famiglia a titolo di affittuari con un modico affitto" da tanti anni...la proprietaria era la sig. [REDACTED]

Ha aggiunto la teste di ricordare che [REDACTED] facendo visita a [REDACTED] coniuge di [REDACTED] [REDACTED] "si lamentava delle spese, di dover pagare le spese di adeguamento luce e rifacimento balconi, in quanto l'appartamento non era suo e le spese toccavano al proprietario. Il sig. [REDACTED] (rispondeva) che le avrebbe dovuto pagare perché pagavano un piccolo affitto".

La teste infine ha ribadito che il sig. [REDACTED] pagava un modesto canone locativo, pur precisando di non aver mai visto la contabilità relativa.

Il teste [REDACTED], escusso all'udienza del 23.10.2003, dopo aver affermato che l'attrice "godeva come proprietaria lei e tutta la sua famiglia, il marito era fallito", ha escluso il pagamento di canoni da parte di [REDACTED] sottolineando che anzi "l'ing. [REDACTED] (coniuge di [REDACTED] [REDACTED] gli dava i soldi perché non ne avevano".

Ha quindi "confermato in ogni sua parte" il cap. 2) della comparsa di costituzione della convenuta volto a significare che stante il rapporto di consanguineità, [redacted] socia di maggioranza della [redacted] [redacted] aveva concesso al fratello [redacted] di permanere nell'occupazione dell'immobile di via [redacted] a titolo gratuito per due anni, trascorsi i quali fu convenuto che [redacted] avrebbe corrisposto un modesto canone locativo, il cui importo nel 1964 venne concordato in lire [redacted] annue.

Il teste [redacted] - che nella sua qualità di commercialista "si è(ra) occupato dei problemi fiscali della sig. [redacted] in quanto titolare della società [redacted], ha dichiarato:" mi risultava che l'appartamento ubicato in via [redacted] fosse concesso in affitto a persone che non so individuare".

Alla stregua di tali risultanze probatorie, il Tribunale reputa che la situazione possessoria affermata dall'attrice deve più esattamente ritenersi quale detenzione qualificata con riguardo alle modalità di instaurazione del rapporto con la cosa, desunte non solo dalla documentazione versata in atti, ma anche da precise testimonianze che rendono evidente altresì i motivi per i quali la sig. [redacted] [redacted] abbia provveduto al pagamento delle spese condominiali straordinarie relative all'immobile per cui è causa, come anche affermato dai testi [redacted] [redacted]

Significativamente, fra l'altro, l'Imposta Comunale Immobili, che grava sulla proprietà, risulta sempre correttamente pagata dalla Società convenuta (cfr. docc.5-53 conv.).

La domanda principale intesa ad accertare e dichiarare la maturata usucapione, in favore dell'attrice, del diritto di proprietà sull'appartamento di via [REDACTED] va, dunque respinta, in tale rigetto ritenendosi assorbita la domanda subordinata ed in via riconvenzionale proposta dalla Società convenuta.

La domanda subordinata formulata dall'attrice soltanto nella memoria ex art. 183 V comma c.c., volta ad ottenere la condanna della convenuta al pagamento della somma di C [REDACTED] per le spese dalla stessa sostenute con riguardo all'appartamento suddetto, è inammissibile perché costituente un novum sia sotto il profilo della causa petendi che del petitum e la mutatio libelli vietata dal codice di rito è appunto quella che si traduce in una pretesa oggettivamente diversa (pagamento di spese sostenute per l'immobile) da quella originaria (acquisto della proprietà dell'immobile per usucapione), basata su diversi presupposti, che determina uno spostamento dei termini della contestazione, tale da alterare il regolare svolgimento del contraddittorio (Cass.8478/95, 781/87).

Ricorrono giusti motivi per compensare interamente fra le parti le spese del giudizio.

P. Q. M.

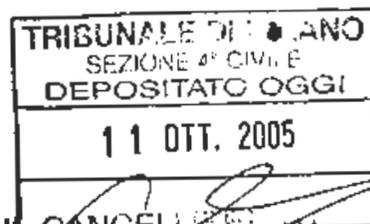
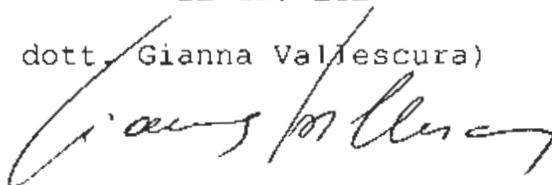
Il Tribunale di Milano - IV Sezione Civile- in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

- 1) Rigetta la domanda di usucapione proposta dall'attrice [redacted] contro la convenuta [redacted];
- 2) dichiara inammissibile la domanda in via subordinata proposta dall'attrice ed assorbita nel rigetto della domanda principale, quella in via subordinata riconvenzionale proposta dalla convenuta;
- 3) dichiara interamente compensate fra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Milano il 10 ottobre 2005.

IL GIUDICE

(dott. Gianna Vallescura)



IL CANCELLIERE

Francesco d'Alto

