

CONVENUTA

E

CONDOMINIO di Via [REDACTED]  
in persona dell'Amministratore dr. [REDACTED]  
rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] presso il  
cui Studio in [REDACTED] è elettivamente  
domiciliato per mandato in calce alla copia notificata  
dell'atto di citazione.

CONVENUTO

OGGETTO: Azione ex artt. 1158 e 1146 c.c..

CONCLUSIONI PER L'ATTORE: come da foglio allegato a verbale  
15.6.05

CONCLUSIONI PER IL CONVENUTO CONDOMINIO: come da foglio  
allegato a verbale 15.6.05

#### SVOLGIMENTO PROCESSO

Con atto di citazione in rinnovazione notificato in data  
18.5.99 il [REDACTED] conveniva in giudizio,  
dinanzi al Tribunale di Milano, la [REDACTED]

[REDACTED] e il Condominio di [REDACTED]

[REDACTED] e premesso:

-di avere acquistato in data 15.7.1988, con atto rep. n. *18*

87.287 notaio [REDACTED] dalle signore [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] il complesso agricolo detto

"[REDACTED]" ubicato in [REDACTED]

[REDACTED] (doc.1);

-che il complesso immobiliare era costituito da fabbricati con relativi accessori e cortili annessi, con adiacenti appezzamenti di terreno;

- che come da doc. 2 che produceva, le parti della compravendita avevano provveduto a specificare alcune delle particelle catastali oggetto del trasferimento: in particolare, per le particelle compravendute 9,10 e 189, le coerenze vennero così individuate: "da nord verso est: mappale 365, 359, 1, 366, sede incensita della ex strada [redacted] e mappale 13, mappale 3 e mappale 2";

-che per quanto riguardava la particella compravenduta di cui al mappale 3 del Foglio 22, le coerenze vennero così individuate: "da nord verso est: mappale 198, mappale 8, mappale 189, mappale 13 del Foglio 22, mappale 447 del Foglio 27";

-che proprietaria della finitima particella di cui al mappale 13 Foglio 22 al N.C.T. del Comune di [redacted] [redacted] era [redacted] con sede in [redacted] - che, a sua volta, aveva acquistato la proprietà della particella attraverso la incorporazione avvenuta il 12 marzo 1969 con atto notaio [redacted] rep. N. 94.821 (doc.3) della S. [redacted]

che prima del 1971, sopra tale particella 13 di proprietà della [redacted] suddetta, il Comune di [redacted] [redacted] aveva realizzato un cavalcavia, certamente comunque esistente nell'anno 1971, come da doc. 4 (rilievo

aerofotogrammetrico [redacted] del Comune predetto (foglio 9);

che la porzione della particella 13, di proprietà della [redacted] occupata dal cavalcavia, veniva evinta dalla planimetria sub doc. 5) rappresentante la situazione di fatto della particella predetta dopo la costruzione del cavalcavia;

che dal 1971, dopo la costruzione del cavalcavia sopra la ferrovia [redacted] una porzione della particella 13 foglio 22 di proprietà della [redacted] era rimasta interclusa fra la sede stradale e la proprietà delle sorelle [redacted] poi acquistata dal [redacted] che la forma di tale porzione interclusa (lunga m.130, larga circa m.7), evidenziava l'abbandono di tale porzione della particella 13 da parte del proprietario a causa di una oggettiva inutilizzabilità della parte interclusa (circa mq. 1000);

che per contro i rilievi fotografici sub docc. 6) e 7) asseveravano, a partire dal 1971- data di realizzazione del cavalcavia - che la porzione immobiliare interclusa della particella 13 della [redacted] era stata di fatto occupata dalle danti causa del [redacted] le sorelle [redacted] divenendo area di servizio e pertinenziale delle cascate allora esistenti di proprietà delle predette sorelle;

che il [redacted] aveva continuato ad esercitare tale potere di fatto sulla parte interclusa del mappale 13 dopo il proprio acquisto nel 1988 (doc.1) dalle sorelle [redacted]

che tanto le aree di proprietà del [redacted] (particelle 9,10,189,3), quanto la finitima parte interclusa della particella 13 di proprietà della [redacted] [redacted], posseduta dal [redacted] erano state inserite nel Piano Regolatore vigente del Comune di [redacted] come Piano di Recupero ed il [redacted] vi aveva realizzato un complesso residenziale: in particolare, la particella in oggetto era stata prevista e realizzata nella parte verde del complesso residenziale (doc.8);

che per effetto di successive alienazioni la titolarità dell'intera particella 13 Foglio 22 tanto nella parte utilizzabile, quanto in quella interclusa, posseduta dal [redacted] e dalle sue danti causa, era pervenuta dalla [redacted] al Condominio di [redacted] [redacted] (rectius 1/19) - [redacted] [redacted] (doc.9);

quanto sopra premesso, chiedeva:

1) accertare e dichiarare, ex artt. 1146 II comma c.c. e 1158 c.c., il diritto di proprietà della porzione di particella immobiliare mappale 13, Foglio 22, N.C.T. Comune di [redacted] in capo al [redacted] Costituitosi con comparsa 25.9.99, il Condominio di via [redacted] [redacted] - evidenziata la genericità delle prospettazioni avversarie, contestava comunque che tanto il [redacted] attore, quanto le danti causa di questo avessero esercitato sul fondo de quo, di

proprietà condominiale, quel possesso diretto, continuato, ininterrotto ed esclusivo che solo legittima l'acquisto della proprietà per usucapione: il fondo in questione, infatti, pur essendo sempre rimasto sotto il controllo del convenuto, era ed è attiguo ad un passaggio pedonale aperto al pubblico, non era mai stato recintato e tanto meno il [REDACTED] l'aveva mai posseduto o anche solo utilizzato in forma esclusiva.

Il convenuto Condominio, instava, pertanto per il rigetto delle domande tutte dall'attore proposte nei suoi confronti.

All'udienza del 13.12.2000, il Procuratore dell'attore dava atto della impossibilità di notificare l'atto di citazione alla [REDACTED] come da prodotti certificati CCIAA e dichiarava di rinunciare alla domanda formulata nei confronti della predetta convenuta.

Ammissa ed espletata consulenza tecnica d'ufficio per accertare "quale sia la particella che parte attrice assume usucapita", all'udienza del 10.4.2003, fissata per l'esame della relazione depositata dal C.T.U., il Procuratore del Condominio convenuto rilevava a verbale che la particella per cui è causa, non risultava di proprietà del Condominio, alla stregua degli accertamenti d'ufficio espletati.

Sentito a chiarimenti il CTU all'udienza del 4.3.04, parte attrice chiedeva ed otteneva, stante anche la non opposizione della controparte, in tale sede, termine per le produzioni documentali indicate a verbale.

Provvedutosi all'incombente, la causa, sulle conclusioni precisate dalle parti come in epigrafe, veniva posta in decisione all'udienza del 15.6.05, previa concessione dei termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi. Con istanza depositata il 22.9.2005, il Procuratore di parte attrice chiedeva, per il documentato impedimento dell'avv. [REDACTED], il differimento dei termini suddetti che il Giudice, atteso anche il consenso manifestato dal Procuratore di parte convenuta, concedeva per ulteriori trenta giorni, allo scadere dei quali, la causa veniva trattenuta definitivamente in decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va rilevato che l'atto introduttivo del presente giudizio non risulta esser stato mai notificato alla convenuta società [REDACTED], sì che nessuna pronuncia si impone sulle domande proposte nei confronti della medesima dall'attore (peraltro rinunciate, seppure non regolarmente all'udienza del 13.12.2000).

Nel merito, il Tribunale dà atto che il consulente tecnico d'ufficio, arch. [REDACTED] nella relazione depositata in data 24.2.2003, in ossequio al quesito formulato dal Giudice, ha concluso affermando che la particella oggetto della domanda di cui al presente giudizio "è inequivocabilmente la particella n. 437, come si può vedere dall'allegata visura catastale (all.2) e dalla planimetria generale (all.3), la quale proviene dal frazionamento della particella

originaria n. 13, foglio 22 N.C.T. di [redacted] ved.  
Copia frazionamento all.4)".

In particolare, il C.T.U. - premesso che per il catasto tale particella non è altro che un "relitto" (zona non accessibile ed interclusa), potendosi accedere alla stessa solo dalla proprietà di terzi, in pratica dalla proprietà delle sorelle [redacted], danti causa del [redacted] (difatti confinava e confina da ovest con detta proprietà) - ha precisato che la particella in oggetto (di mq. 1.080) era venuta a crearsi per il frazionamento, nel 1997, di una particella più estesa (di mq.4.180) -particella n. 13 del foglio 22 del catasto terreni di [redacted] -in tre particelle (n.435 di mq. 2.115, n.436 di mq. 985 e n. 437 in esame), a seguito della costruzione nel 1971 da parte del Comune di [redacted] di un cavalcavia sulla ferrovia [redacted] eseguita per evitare che i fabbricati al di là della ferrovia restassero isolati dal contesto cittadino (il cavalcavia dunque, univa le due parti della città).La particella destinata al cavalcavia era la particella n. 436.

Successivamente il cavalcavia era stato demolito ed era stato costruito un sottopasso alla ferrovia [redacted] costituito da un viale pavimentato in mattoni rossi autobloccanti, che investe l'area del cavalcavia.

La particella n. 437, larga m. 11,20 all'imbocco della via [redacted] e m. 8,40 nei pressi del sottopasso (lato Nord) è separata dal viale del sottopasso da una siepe che la

delimita (lato est) e il lato ovest confina con la rimanente proprietà Consorzio con la quale è inclusa. Allo stato è destinata a verde e a vialetto dei fabbricati attigui (foto 3-4-5)".

Il convenuto Condominio, rilevato che dalla visura catastale eseguita dal C.T.U. in data 17.2.2003 (all.2 c.t.u.), emergeva per tabulas che la particella 437 - ossia la particella cui si riferiscono le domande attrici - era risultata esser di proprietà esclusiva della [REDACTED]

[REDACTED] ha eccepito all'udienza del 10.4.2003 la propria carenza di legittimazione passiva in ordine alle domande svolte dal [REDACTED] in quanto concernenti l'usucapione di una porzione immobiliare di proprietà di terzi.

L'eccezione è infondata, oltre che tardivamente proposta.

La titolarità della proprietà della particella in esame in capo al Condominio, deve invero ritenersi circostanza pacifica in causa ove si consideri che il convenuto, costituendosi in giudizio ha affermato che il fondo in questione era di proprietà condominiale ed era rimasto sempre sotto il controllo del Condominio.

A ciò si aggiunga che con il doc. prodotto sub 2), parte attrice ha provato che "il mappale n. 13 di ett. 0.34.10" già di proprietà della [REDACTED] (che risulta esser stata cancellata dal registro prefettizio delle cooperative della Provincia di [REDACTED] avendo cessato ogni attività ed ottemperato a tutte le vigenti disposizioni di legge per la messa in liquidazione: cfr.

doc. 3 fasc. attoreo) , era stata interamente trasferita a tutti gli assegnatari dalla [REDACTED] quale area comune, sì che dal 1971 detta particella apparteneva al Condominio. In particolare si rileva che dal documento in esame risulta che ai soci vennero assegnati in proprietà non solo i singoli appartamenti facenti parte del fabbricato, ma anche la corrispondente quota millesimale di comproprietà degli enti e spazi comuni risultanti dalla tabella allegata agli atti di assegnazione, comprendenti anche il mappale n.13 in oggetto.

Quanto alla denunciata carenza di legittimazione passiva del convenuto Condominio, eccepita per i contenuti reali della domanda attrice e la natura di semplice ente di gestione del Condominio stesso, osserva il Tribunale che secondo consolidata giurisprudenza della Corte Suprema, l'Amministratore, ai sensi dell'art. 1131, II comma c.c., è legittimato passivo in ordine ad ogni lite che riguardi le parti comuni dell'edificio (ex plurimis: Cass. n. 4845/99; 10828/01), sì che la relativa eccezione va disattesa.

La prova oggettiva del corpus possessionis da parte delle sorelle [REDACTED] sin dal 1971 - epoca di costruzione da parte del Comune di [REDACTED] del su menzionato cavalcavia che "aveva fatto sì che la particella n. 13 era venuta ad esser frazionata nelle tre particelle 435, 436 e 437 " risulta dalla interclusione della particella 437 per cui è causa nella proprietà agricola [REDACTED] successivamente proprietà [REDACTED], che aveva

consentito alle danti causa dell'attore la completa disponibilità del bene, al quale solo dalla loro proprietà poteva accedersi, come evidenziato nella consulenza tecnica d'ufficio.

L'animus possidendi, che ex art. 1141 c.c. si presume, nella specie deve ritenersi altresì provato per avere le sorelle [redacted] esercitato il potere di fatto sulla particella interclusa, comportandosi come proprietarie ed esercitando corrispondenti facoltà senza rendere conto ad alcuno, tanto da provvedere alla recinzione della proprietà prospiciente il cavalcavia che comprendeva anche la particella de qua.

E tale possesso uti dominus risulta aver poi esercitato altresì l'avente causa delle sorelle [redacted] (siccome acquirente per atto rep. n. 87.287 in data 15.7.1988 notaio

[redacted] del complesso agricolo detto "[redacted]" ubicato in S. [redacted] via [redacted] [redacted] doc.1 attore) ossia il [redacted], che, fra l'altro, ebbe anche a denunciare come di sua proprietà la porzione di particella in oggetto nella pratica edilizia (piano di recupero [redacted]) depositata in data 24.1.92 presso il Comune di [redacted]

Chi intende avvalersi dell'accessione del possesso di cui all'art. 1146 comma secondo c.c. - come nella specie chiesto dall'attore - per unire il proprio possesso a quello del dante causa ai fini dell'usucapione, deve fornire la prova dell'avvenuta "traditio" in virtù di un

contratto volto comunque a trasferire la proprietà del bene in questione (Cass. 12034/00) e tale prova risulta raggiunta con l'atto di trasferimento della proprietà in data 15.1.1988 sub doc. 1), sopra indicato, in relazione alla quale è avvenuta la traditio del bene in contestazione.

Il Tribunale, sottolineato che il principio dell'accessio possessionis stabilito dalla richiamata norma, per cui nel caso di successione a titolo particolare il possessore attuale può congiungere il suo possesso con quello dei suoi danti causa allo scopo di goderne gli effetti nel computo del termine utile per l'usucapione, presuppone l'identità del contenuto del possesso e del tipo di possesso (Cass. 13695/03), rileva che nella specie non può ritenersi sussistere tale specifica connotazione posto che l'area in esame già facente parte per sua interclusione - secondo quanto accertato dal CTU - del fondo agricolo, avente fini agricoli, delle sorelle [REDACTED] è attualmente destinata a verde e a vialetto dei fabbricati attigui costruiti sul fondo dal [REDACTED] non più dunque equiparabile al precedente dopo il completamento delle ampie realizzazioni edilizie eseguite come da "piano di recupero" di cui al doc. 8) citato.

Alle sopra esposte considerazioni consegue che la domanda va respinta, non risultando decorso il termine utile ai fini dell'usucapione.

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

P. Q. M.

Il Tribunale di ██████████ - IV Sezione Civile - definitivamente pronunciando, contrariis reiectis, così provvede:

- 1) respinge le eccezioni di carenza di legittimazione passiva sollevate dal Condominio di ██████████ - ██████████;
- 2) respinge la domanda proposta dal ██████████ attore;
- 3) dichiara interamente compensate fra l'attore ed il convenuto Condominio le spese del giudizio.

Così deciso in Milano il 5 dicembre 2005.

IL GIUDICE

(Dott. Gianna Vallescura)

