

N. 15468/2005 R.G.

13825/06  
10382/06

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

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica, ha pronunciato la seguente sentenza

**SENTENZA**

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

VEDI FOGLIO ALLEGATO, elettivamente domiciliati in Milano, via Cesare Mangili n. 2, presso lo studio degli avv.ti Bruno e Paolo Finzi, che li rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di citazione;

**ATTORI**

contro

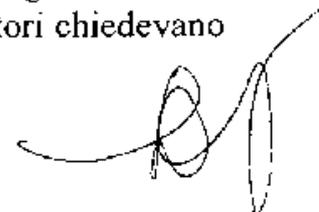
COMUNE [REDACTED] (p.i. [REDACTED]), in persona del Sindaco pro tempore, elettivamente domiciliato in Milano, via della Guastalla 8, presso lo studio degli avv. Maria Rita Surano, Antonella Fraschini e Salvatore Pezzullo che lo rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

**CONVENUTO**

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

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 23.2.2005, gli attori convenivano in giudizio dinanzi a questo Tribunale il Comune di Milano ed esponevano che da oltre venti anni, quali condomini del Condominio di via [REDACTED], possedevano pacificamente ed ininterrottamente un appezzamento di terreno di proprietà del Comune, censito al catasto al foglio 300 - mappale 37, avente estensione di circa 235,16 metri quadrati ed ubicato in adiacenza al condominio. Precisavano di aver provveduto a recintare il terreno, ad allestirvi un giardino e di averlo sempre utilizzato e mantenuto. Ciò premesso, gli attori chiedevano



dichiararsi l'acquisto per usucapione ai sensi dell'art. 1158 c.c. della proprietà della porzione di terreno, pro quota,

Il Comune di [redacted] regolarmente costituitosi, chiedeva la reiezione della domanda ed osservava che: - il terreno in questione non era suscettibile di usucapione perché facente parte del patrimonio indisponibile dell'ente stesso, in quanto destinato a pubblico servizio e, pertanto, al soddisfacimento di un pubblico interesse o funzione pubblica, essendo stato destinato a uso pubblico (zona omogenea B1 con destinazione funzionale SC - zona per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale) con l'adozione e l'approvazione del PRG del 25.2.1980; - il comportamento dei condomini, tradottosi nella manutenzione dell'area, era avvenuto non *uti domini*, bensì nella consapevolezza di agire per conto e nell'interesse del Comune, atteso che l'uso fattone dai condomini, di giardino, coincideva con quello previsto dal PRG; la compatibilità tra l'uso pubblico previsto e quello di fatto attribuito dagli attori aveva indotto il Comune a tollerarlo.

L'istruttoria comportava la produzione di documenti e l'audizione di testimoni.

All'udienza del 21.9.2006 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

In fatto, si osserva che dalle prove orali assunte (v. deposizione testimoniale della sig.ra [redacted] e dalle fotografie prodotte è emerso che i condomini dello stabile di via [redacted] quali attori, hanno occupato l'area per cui è causa sin dal 1961: a loro cura e spese l'hanno ripulita, recintata e quindi adibita a giardino utilizzato esclusivamente dai condomini, i quali provvedono regolarmente alla manutenzione.

Tali attività appaiono incompatibili con la destinazione prevista nel PRG, perché evidentemente l'uso pubblico presuppone la fruizione del bene da parte della collettività, ossia di una moltitudine indiscriminata di cittadini, e non da parte di una cerchia circoscritta di persone individuate sulla base della loro posizione di Condomini dell'edificio confinante.

Ciò prova che gli attori sfruttavano il terreno comportandosi *uti domini*, esercitando cioè in via esclusiva una signoria di fatto corrispondente alla proprietà, e non nella consapevolezza di farlo con il consenso o almeno la tolleranza dell'ente proprietario.



Per contro non è emerso alcun elemento atto a dimostrare che il soggetto proprietario contrastasse tale situazione: per decenni il Comune di [redacted] per decenni non ha mai adeguatamente agito per opporsi a che gli attori occupassero l'appezzamento di terreno in questione in via esclusiva e solo recentemente li ha individuati quali occupanti abusivi (v. lettera 23.10.1995 tra due uffici del Settore Demanio e Patrimonio di Comune di [redacted] doc. n. 3 conv. E lettera 21.10.2004 indirizzata dal Comune ai Condomini, doc. n. 6 att., in cui si dice: "*l'occupazione della porzione di area in oggetto, inglobata nella vostra proprietà mediante recinzione e da voi utilizzata come giardino condominiale*".).

Il possesso degli attori, come si è detto, risulta essersi protratto dal 1961 circa, cioè per un periodo sufficiente a far maturare, ai sensi dell'art. 1158 c.c., l'acquisto della proprietà per usucapione.

Va poi precisato che non risultano intervenuti fatti interruttivi della prescrizione acquisitiva, non assumendo a tal fine rilevanza alcun atto diverso da atto giudiziale. Infatti, per giurisprudenza costante, in base al disposto dell'art. 1165 c.c., l'applicabilità alla prescrizione acquisitiva delle disposizioni relative alla sospensione ed alla interruzione della prescrizione estintiva ha come limite la compatibilità di tali disposizioni con la peculiare natura del primo istituto, con la conseguenza che non è consentito attribuire efficacia interruttiva del possesso ad atti diversi da quelli che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa (ipotesi espressamente prevista dall'art. 1167 cod. civ.) ovvero ad atti giudiziali, siccome diretti ad ottenere *ope iudicis* la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapente.

Ciò esposto, si rileva che la difesa principale del Comune convenuto, che non ha contestato i fatti storici sopra riassunti, si basa sull'assunto per cui il terreno per cui è causa apparterebbe alla categoria dei beni patrimoniali indisponibili appartenenti ad ente pubblico territoriale, come tali suscettibili, ai sensi dell'art. 828 c.c., di essere sottratti alla loro destinazione esclusivamente nei modi stabiliti dalle legge che li riguarda, modi tra i quali non è contemplata l'usucapione.

Secondo il Comune convenuto il terreno de quo è entrato a far parte del suo patrimonio indisponibile fin dal 1980, allorché il piano regolatore approvato il 25.2.1980 destinò l'area a spazio pubblico e verde.

Al riguardo, si osserva che in base all'art. 826 c.c. rientrano nel patrimonio indisponibile degli enti pubblici determinati bene riservati per natura a tale patrimonio ed elencati nei primi commi della norma (situazione che nella fattispecie non ricorre) nonché, ai sensi del terzo comma, in generale i beni destinati a pubblico servizio.

La giurisprudenza ha ripetutamente chiarito (v. tra le tante Cass. s.u., 15.7.99 n. 391, sez. 2° 9.9.97 n. 8743, , 12.5.2003 n. 7269), che tale

disposizione, che appunto lega l'appartenenza di un bene alla categoria dei beni del patrimonio indisponibile di un ente pubblico territoriale alla destinazione ad un pubblico servizio, deve necessariamente riferirsi ad una concreta ed effettiva utilizzazione del bene e non ad un mero progetto di utilizzazione, che di per sé esprime solo una intenzione, o una mera risoluzione che, ancorché espressa in un atto amministrativo, non incide di per sé sulle oggettive caratteristiche del bene. L'appartenenza al patrimonio indisponibile dipende, cioè, dalle caratteristiche oggettive e funzionali del bene e presuppone la concreta ed effettiva destinazione dello stesso ad un pubblico servizio. Pertanto, nei casi in cui il bene sia privo dei caratteri strutturali necessari per il servizio, occorre che il provvedimento di destinazione sia seguito almeno dall'inizio delle opere di trasformazione che in qualche modo possano stabilire un reale collegamento di fatto, non meramente intenzionale, del bene alle funzioni pubblica programmata.

Ciò comporta che i terreni destinati ad un pubblico servizio non acquistano la condizione di beni del patrimonio indisponibile con il mero inserimento negli strumenti urbanistici generali o di secondo livello, che hanno funzione programmatica e l'effetto di attribuire ai terreni una vocazione da realizzare attraverso l'adozione di ulteriori atti amministrativi, bensì solo dal momento in cui sono trasformati per essere effettivamente utilizzati secondo quella destinazione.

Nel caso dedotto in giudizio, risultano dunque irrilevanti le previsioni del piano regolatore adottato nel 1980, perché non risulta che siano state seguite da atti amministrativi attuativi, idonei a conferire all'area la qualità di bene indisponibile ed a renderlo insuscettibile di usucapione.

Visto l'esito del giudizio e considerato l'effetto della decisione, ablativo della proprietà senza esborso da parte dei destinatari, ricorrono giusti motivi per compensare tra le parti le spese di lite.

Ove necessario, sarà cura degli attori provvedere all'esatta identificazione catastale della porzione immobiliare usucapite al fine della trascrizione della sentenza.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

respinta ogni diversa domanda, istanza ed eccezione,



dichiara che i sig.ri [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] e hanno acquistato per usucapione, pro indiviso tra loro, la proprietà della porzione di terreno di mq 235,16, recintata, sita all'interno dell'isolato compreso tra le vie [redacted] retrostante ed affiancante il Condominio di via [redacted], incidente su parte del mappale n. 37, foglio 300, partita n. 325017 del Catasto Terreni di [redacted] rappresentata nella planimetria prodotta dagli attori sub doc. n. 1 e confinante a ovest: con il mappale n. 19, di proprietà del Condominio di [redacted] a nord: con la [redacted] a est: con la porzione di giardino del mappale n. 1078 di proprietà del Condominio di [redacted] a sud: con parte del mappale n. 111 di proprietà del fondo di [redacted] a sud-est: con parte della porzione di giardino del mappale n. 37 del Condominio di via [redacted] già usucapita con sentenza pronunciata dal Pretore di [redacted] in data 3.6.1998;

dichiara compensate le spese di lite tra gli attori ed il Comune di [redacted]

ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano di trascrivere la presente sentenza, con esonero di sua responsabilità al riguardo-

Così deciso in Milano il 18.12.2006

Il Giudice  
dott.ssa Lucia Formica

Il Cancelliere C1  
Dott.ssa Annunziata Tiziana De Vita