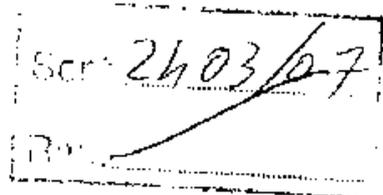


Proc. N. 14210/2006 r.g.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
4 ° SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica, a
seguito di discussione ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile sopra indicata, promossa da:

[REDACTED] - BARANZATE (MILANO),
cf [REDACTED], in persona dell'amministratore pro tempore dott.
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, via Morozzo
della Rocca n. 6, presso lo studio degli avv. Anna Rita Valensin e
Armando Cecatiello, che lo rappresentano e difendono per procura a
margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

[REDACTED] s.p.a., [REDACTED], in persona dell'amministratore
unico, sig. [REDACTED], e
[REDACTED] cf [REDACTED], in persona
dell'amministratore unico, sig. [REDACTED],
entrambe elettivamente domiciliate in Milano, corso Europa n. 14, presso
lo studio dell'avv. Giuseppe Guastamacchia, che le rappresenta e difende
per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTE

[REDACTED], cf [REDACTED], elettivamente domiciliato
in Milano, via Corridoni n. 8, presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che lo
rappresenta e difende per procura a margine della copia dell'atto di
citazione di terzo;

TERZO CHIAMATO

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 21.2.2007 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

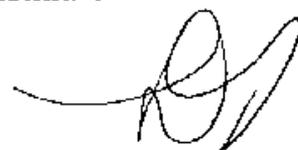
Con atto di citazione notificato in data 24.02.2006, il Condominio di [REDACTED]), [REDACTED], conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale, le società [REDACTED] e [REDACTED], al fine di fare accertare e dichiarare l'acquisto per usucapione a favore del condominio di una porzione di terreno (meglio in atti descritta ed individuata), occupata dal condominio da oltre trent'anni e ultimamente occupata dalla predette società e condannare queste ultime al risarcimento del danno; in subordine, per l'ipotesi di reiezione della domanda principale, chiedeva la condanna delle convenute a rimborsare la somma spesa per le migliorie apportate dal condominio sul terreno in questione con conseguente indebito arricchimento delle stesse.

Le società convenute nel costituirsi eccepivano in primo luogo la carenza di legittimazione passiva della spa [REDACTED] visto che proprietaria dell'area contesa era la sola [REDACTED] eccepivano inoltre la carenza di legittimazione attiva del condominio con riferimento alla domanda di usucapione, trattandosi di domanda finalizzata all'accertamento della titolarità di diritto reale necessariamente facente capo ai singoli condomini, come tale esercitabile esclusivamente da costoro e non al condominio che è mero centro di interessi e non soggetto di diritti.

Nel merito, osservavano che la recinzione ed occupazione dell'area costituiva estrinsecazione del diritto di proprietà spettante alla [REDACTED] e come tale attività lecita e non fonte di responsabilità. Precisavano, che l'utilizzo fatto dai condomini dell'area in questione era avvenuto per mera tolleranza dei precedenti proprietari e, dunque, non integrava possesso utile all'usucapione. Contestava, infine, la genericità della domanda di arricchimento per le opere di miglioria.

Le convenute ottenevano lo spostamento della prima udienza e provvedevano a citare in giudizio il loro dante causa, sig. [REDACTED] chiedendo che, in caso di accoglimento della domanda attrice, si dichiarasse la risoluzione del contratto di compravendita inter partes.

Il sig. [REDACTED] costituitosi, chiedeva la reiezione di ogni domanda nei suoi confronti proposta ed osservava che l'uso dell'area de qua, per parcheggio di veicoli, era avvenuta su autorizzazione dal medesimo data verbalmente a richiesta di alcuni condomini e precisava che quando il condominio aveva creato sull'area stessa una piazzola, egli aveva subito reagito ottenendo dall'allora amministratore l'impegno a ripristinare la situazione precedente.



Alla prima udienza, il giudice rilevava la carenza di legittimazione attiva del condominio rispetto alla domanda di usucapione e, ravvisando l'opportunità di decidere separatamente dal merito la questione, fissava udienza per la discussione ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

Quindi, all'udienza del 21.2.2007 le parti precisavano le rispettive conclusioni e si procedeva a discussione orale.

All'udienza odierna la causa è decisa con lettera di dispositivo e motivazione.

L'eccezione di parte convenuta circa la carenza di legittimazione attiva del condominio in ordine alla domanda di usucapione, peraltro rilevabile anche d'ufficio, è fondata.

Invero, è principio consolidato che la legittimazione ad agire spetta al condominio in persona del suo amministratore nei limiti di cui all'art. 1131 c.c., per la difesa e conservazione delle cose comuni, mentre le azioni reali concernenti l'esistenza, il contenuto e l'estensione dei diritti spettanti ai singoli condomini in virtù dei rispettivi atti di acquisto – anche originario – spetta esclusivamente a costoro singolarmente.

È ovvio che, essendo il condominio ente di gestione sprovisto di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condòmini, l'acquisto della proprietà per usucapione è concepibile solamente da parte dei singoli condomini pro quota (per effetto del compossesso) e non certo a favore del condominio.

Pertanto, la relativa azione, concernente appunto l'esistenza del diritto reale di ciascun condomini su bene comune, deve essere esercitata dai singoli e la legittimazione dell'amministratore può sussistere solo in virtù di apposito mandato di ciascuno, che può anche assumere la forma di delibera dell'assemblea purchè adottata dalla totalità dei condomini.

Nella specie l'amministratore del condominio attore ha ricevuto mandato solamente dai condomini presenti all'assemblea del 20.4.2005 (ancorchè quella parte di condomini abbia deliberato all'unanimità), cioè da 22 condomini su 55, e non già dalla totalità.

Difetta pertanto la legittimazione attiva del soggetto che ha agito in giudizio, con riferimento alla domanda di dichiarazione dell'usucapione e, di conseguenza anche per quella di rimborso di spese per migliorie, in quanto formulata (per altro, in termini di assoluta genericità) solo in via subordinata per l'ipotesi di reiezione della domanda principale nel merito.

Le spese seguono la soccombenza.

Anche le spese del terzo chiamato vanno poste a carico di parte attrice, perché le convenute, per non incorrere in decadenze ai sensi degli artt. 167 e 269 c.p.c., sono state costrette a proporre la chiamata del terzo con la comparsa di costituzione e risposta e quindi a procedervi.

P.Q.M.



Il Tribunale, in composizione monocratica, così decide sulle domande in atti, nel contraddittorio le parti;

dichiara il difetto di legittimazione attiva del condominio attore;

condanna parte attrice alla rifusione delle spese di lite a favore delle società convenute, nella misura liquidata in complessivi € 4.500,00 (di cui € 222,00 per spese, € 1.548,00 per diritti, € 2.730,00 per onorari) oltre rimborso spese generali, IVA e CPA nonché a favore del terzo chiamato, nella misura liquidata in complessivi € 3.710,00 (di cui € 810,00 per diritti, € 2.900,00 per onorari) oltre IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 26 febbraio 2007.

Il Giudice
Lucia Formica

