

R.G. n.35679/2002

1335/06
3139/06



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE IV CIVILE -
nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha
pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta a ruolo
con il n.35679/02 R.G., promossa con atto di
citazione in riassunzione notificato in data 8 /11
/2002

DA

[REDACTED]

[REDACTED] in persona dei suoi Amm.ri, [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

ed elettivamente domiciliata in [REDACTED]

[REDACTED] presso lo studio degli Avv.ti [REDACTED]

[REDACTED], che la rappresentano e
difendono per delega a margine dell'atto di
citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED], res. in [REDACTED]

[REDACTED], res. [REDACTED]

CONVENUTI CONTUMACI

OGGETTO: Accertamento di confine e di proprietà.
CONCLUSIONI PER GLI ATTORI: come da fogli allegati a verbale 15.6.05

CONCLUSIONI PER I CONVENUTI costituiti e per gli INTERVENUTI, come da foglio allegato a verbale 15.6.05.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 9.1.2002 il [REDACTED]

[REDACTED] in persona dei suoi Amministratori, conveniva in giudizio dinanzi al Giudice di Pace di Milano il Condominio di [REDACTED]

[REDACTED] - chiedendo accertarsi giudizialmente il confine della sua proprietà nell'immobile di via [REDACTED]

Costituitosi in giudizio il Condominio convenuto eccepiva, in via preliminare, l'incompetenza per materia del Giudice adito.

Con sentenza n. 3636/2002, il Giudice di Pace dichiarava la propria incompetenza per materia e assegnava termine per riassumere la causa dinanzi al Giudice Unico del Tribunale di Milano.

Con atto di citazione in riassunzione notificato in data 8/11/02 il [REDACTED]

[REDACTED] in persona dei suoi Amministratori, provvedeva all'incombente ed esponeva:

-di avere acquistato, con atto di vendita in autentica notaio dott. Gallizia in data 16.6.79, rep. [REDACTED], registrato all'Ufficio del Registro di [REDACTED],

[REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED]

un capannone industriale posto al piano terreno della casa in [REDACTED] non ancora censito nel N.C.E.U., ma denunciato con scheda in data 8.11.78 [REDACTED] ceduto da subito in locazione al [REDACTED] nel quale svolge da oltre venti anni la propria attività industriale;

-che l'immobile si trova completamente all'interno di uno stabile e l'accesso allo stesso è consentito attraverso il cortile di proprietà condominiale;

-che i rapporti tra essa attrice e il Condominio di [REDACTED] si erano deteriorati e che da ultimo era stato esposto un divieto di parcheggio all'interno dell'area condominiale esteso alla proprietà privata del [REDACTED] del quale si contestavano i confini;

-che pertanto si era reso necessario adire l'Autorità Giudiziaria per vedere accertato il reale confine della proprietà della Società attrice, essendovi discordanza tra le mappe catastali ed il Nuovo Catasto Edilizio.

Quanto sopra premesso, l'attrice conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano il Condominio di via [REDACTED] in persona dell'Amministratore sig. [REDACTED], per sentire accertare giudizialmente il confine della proprietà del [REDACTED] nell'immobile di via [REDACTED], così come acquisito con atto di acquisto 19.6.79 e/o in forza di usucapione per possesso ultraventennale. Con vittoria di spese.

Costituitosi in giudizio, il convenuto Condominio di [REDACTED] - in via preliminare, eccepeva la carenza di legittimazione passiva dell'amministratore, dovendosi svolgere le controversie riguardanti diritti individuali dei singoli condomini in contraddittorio con tutti gli aventi diritto, esulando le stesse dalla sfera di rappresentanza attribuita dall'art. 1131 c.c. all'Amministratore; nel merito: in via principale, contestava ogni avversa pretesa risultando dal certificato catastale del 5 aprile 1940 che l'area in contestazione era già all'epoca parte del cortile condominiale e, con riguardo alla domanda

di usucapione per possesso ultraventennale, che l'area oggetto di contestazione era sempre stata usata dal Condominio e per lungo tempo occupata da un'auto di proprietà del condomino sig. [REDACTED]

[REDACTED] senza che la Società attrice muovesse contestazione alcuna; in via subordinata e riconvenzionale, chiedeva - ove l'originaria proprietà dell'area contestata fosse ritenuta in capo all'attrice, che fosse accertata e dichiarata l'intervenuta usucapione da parte dei condomini e/o del Condominio, quale area condominiale, per possesso ultraventennale.

All'udienza di prima comparizione in data 2.10.02, il G.I. disponeva l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, litisconsorzi necessari, rinviando, a tal fine all'udienza del 27.3.03. In tale sede si costituivano i condomini [REDACTED],

[REDACTED]; quindi, intervenivano volontariamente in giudizio i condomini [REDACTED]

[REDACTED], mentre i condomini [REDACTED]

[REDACTED] sebbene regolarmente intimati, non si costituivano in giudizio.

Nella medesima udienza, il G.U. disponeva procedersi a consulenza tecnica d'ufficio per accertare "quale sia l'area del cortile di proprietà del [redacted] e quale sia quella condominiale", riservato ogni ulteriore provvedimento.

Espletato l'incombente, il CTU arch. [redacted] a seguito delle contestazioni dei convenuti e degli intervenuti, integrava la relazione depositata il 15.10.03 con chiarimenti scritti in data 29.4.04.

Acquisiti i documenti prodotti, ammesse ed espletate le prove orali dedotte dalle parti, precisate le conclusioni, come da fogli allegati a verbale di udienza 15.6.05, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 15/6/05, previa concessione dei termini di cui all' art. 190 c.p.c., per il deposito degli scritti conclusivi.

Con ordinanza 31.10.05 la causa veniva rimessa sul ruolo al fine di integrare il contraddittorio nei confronti degli eredi del convenuto [redacted] siccome deceduto, come risultante dalla relata di notificazione in data 8.11.02.

Provvedutosi all'incombente, su concorde richiesta dei Procuratori delle parti - che hanno rinunciato ai termini di cui all'art. 190 c.p.c. avendo già provveduto a depositare le comparse conclusionali e

le memorie di replica - la causa è stata posta in decisione sulle conclusioni riportate in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente dichiarata la contumacia dei condomini [REDACTED]

[REDACTED] non costituiti in giudizio, benché citati.

Nel merito, osserva il Giudice che al quesito posto teso ad individuare quale sia con riferimento all'area in contestazione quella di proprietà del [REDACTED] e quale quella condominiale, il C.T.U. ha risposto nei seguenti termini;

- a) l'area a cortile di proprietà del [REDACTED] è l'area all'angolo del corpo di fabbrica Nord-Ovest, delimitata da cordolo in calcestruzzo, di forma rettangolare di metri 2,47 x metri 7,70, come meglio precisato nell'allegato 2, parte in rosso;
- b) l'area condominiale è la rimanente area libera.

A tali conclusioni il C.T.U. arch. [REDACTED] è pervenuto innanzi tutto attraverso l'esame dell'atto di acquisto della proprietà di cui fa parte l'area in contestazione, che risulta dalla [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 19.6.79, trascritto nei pubblici registri della

Conservatoria Immobiliari [REDACTED]
[REDACTED]

Da tale atto emerge che parte venditrice vendeva a parte acquirente "capannone industriale posto al piano terreno della casa in [REDACTED]

[REDACTED] non ancora censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ma denunciata con scheda in data 8 Novembre 1978 n. [REDACTED] porzione "C" e "D", con la precisazione, al punto 2°), che "quanto in contratto viene venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto attuale con ogni relativa accessione e pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti e discontinue, il tutto quale pervenuto alla parte venditrice", e precisamente: per la quota di $\frac{1}{4}$ alla [REDACTED] per acquisto 7 gennaio 1970, n. 94813 rep. dott. [REDACTED] di [REDACTED] e, per la quota di $\frac{1}{4}$ trasferita dalla [REDACTED], per acquisto 29 Luglio 1972 n. [REDACTED] dott. [REDACTED] (1/4) e 19 Febbraio 1976 n. [REDACTED] (all. 3- 6 fasc. attoreo).

Gli atti di provenienza alla Dragone srl e alla [REDACTED] su indicati, fanno rispettivamente riferimento per l'identificazione al NCEU di [REDACTED] della vendita quota di comproprietà del fabbricato di [REDACTED], il primo, alla partita

[redacted] il secondo
alla partita n. [redacted]

[redacted]

Come evidenziato nella consulenza tecnica d'ufficio, le planimetrie in data 30 ottobre 1976 per le denunce catastali, allegare all'atto di compravendita del [redacted], rogato dal dott. [redacted] il 19 giugno 1979, redatte da tale geom. [redacted] (All. 4 fasc. attore), "riportano solamente i fabbricati e non le aree libere, porzione "C" foglio [redacted], per $\frac{1}{4}$ intestata a [redacted] e per $\frac{1}{4}$ intestata a Dragone srl; porzione "D" foglio 514, mappali 45, 43, 46, per $\frac{1}{4}$ intestata a [redacted] e per $\frac{1}{4}$ intestata a [redacted] Antistante al fabbricato mappale 45 non viene riportato alcun tratto d'area. Mentre nella planimetria del mappale 45, allegata all'atto di provenienza (rogato notaio [redacted]) l'area in oggetto è riportata" (cfr. CTU). Aggiunge in proposito il consulente d'ufficio che nella certificazione rilasciata dal notaio [redacted] [redacted] in data 16 giugno 1999 (All. 1 atti [redacted] viene specificato "che il mappale 45 è perfettamente identificato con il medesimo numero sia nel Catasto Terreni, sia nel catasto fabbricati che nell'attuale estratto di mappa" e che detto

“mappale “risulta di proprietà del Mollificio Grandi srl...così come pervenuto ai propri danti causa”.

Nella planimetria rilasciata dall’Agenzia del Territorio -Ufficio di Milano - in data 17 settembre 2003, prot. N. 724570, foglio 514, il fabbricato industriale di proprietà del Mollificio è contraddistinto con il mappale 45 ed il cortile comune è contraddistinto con il mappale 46.

Premesso che il fabbricato dell’odierno attore è composto da tre corpi di fabbrica a piano terra, disposti ad U e che vi si accede da via Savona al civico n.93 attraverso un androne ed un cortile condominiali e che, sovrastante l’androne ad uso abitazione vi è un fabbricato a più piani, il CTU nella relazione depositata il 15.10.2003, specifica che l’area in contestazione, a cortile, pavimentata in battuta di cemento, individuata mediante le planimetrie catastali, quale antistante al corpo di fabbrica Ovest del Mollificio e precisamente compresa fra i lati Ovest e Nord del fabbricato (foto 1-2 e all n.2 porzione dell’Alt. n.1 ingrandita), misura m. 2,47 x m. 7,70; “che i lati verso il cortile comune sono delimitati da un cordolo dello spessore di cm.20 (tracce delle vecchie fondazioni), nel quale sono annegati dei mozziconi di pali in legno. I resti delle fondazioni e dei mozziconi dei pali stanno a

dimostrare che l'area all'impianto era destinata a portico, ecco il perché nelle mappe catastali è stata inclusa nel mappale 45, come accertato dai rilievi che sono stati eseguiti sul posto con la scorta della planimetria citata, protocollo n. [REDACTED].

Nei chiarimenti depositati in data 29.4.04, sulla contestazione del Condominio e dei condomini volta a significare che "nel catasto terreni l'area risulta area edificata e che nel catasto fabbricati l'area risulta a cortile", il CTU richiamata la propria relazione (pag.3) nella quale già si evidenziava tale "differenza", ha ribadito quanto già esposto nelle conclusioni assunte il 15.10.03, ossia che l'errore era stato commesso dal geometra [REDACTED] "nella denuncia della porzione "D" in quanto doveva aggiungere l'area, quale pertinenza, del fabbricato, come era stato fatto nella denuncia precedente allegata all'atto danti causa, atto 7.1.1970 notaio [REDACTED]

In altri termini, come detto dal CTU, "il geom. Carelli ha errato a non graffare (termine catastale per indicare che un'area è annessa o pertinenza al fabbricato con la quale è graffata) l'area libera, ex suolo di fabbricato che era tutt'uno con il fabbricato rimasto".

L'area in contestazione, essendo un tutt'uno con il mappale 45, appartiene dunque al proprietario del mappale 45, ossia al [REDACTED] per acquisto fattone con atto di vendita notaio [REDACTED] trascritto il 17.7.1979.

La domanda subordinata formulata in via riconvenzionale dai convenuti, fatta propria anche dagli intervenuti, tendente ad ottenere accertamento e declaratoria di intervenuta usucapione da parte dei condomini e/o del Condominio, quale area comune condominiale, per possesso ultraventennale, con riguardo all'area in contestazione, va respinta.

Invero, l'unico teste sul punto escusso, il sig. [REDACTED], dopo aver premesso di essere stato "proprietario di un capannone sino a circa cinque anni fa, sito all'interno dei cortili interessati... capannone acquistato nel 1977 circa", ha dichiarato che l'area in oggetto - in origine occupata da una vasca avente un muretto alto circa cm. 50, poi riempita con materiale edile di risulta ed abbassata fino a circa cm. 10, diventando in sostanza un'area leggermente più alta rispetto alla quota del cortile - "era stata usata indifferentemente dai condomini", precisando poi che "per circa cinque o sei anni su di essa

è(r)rimasta parcheggiata l'autovettura che il sig. [REDACTED] aveva ricevuto per la riparazione".

Tale testimonianza, ad avviso del Giudice, non appare sufficientemente adeguata a comprovare la sussistenza nel caso di specie dei presupposti di cui all'art. 1158 c.c., non solo per la sua genericità, ma anche perché l'affermato uso personale fattone da parte di un condomino - peraltro per un periodo di tempo comunque inferiore a quello previsto dalla norma citata - ha necessariamente escluso gli altri condomini dall'uso dell'area per cui è causa.

Ad analoga declaratoria di rigetto deve pervenirsi con riguardo alla domanda di usucapione formulata da parte attrice con riferimento agli spazi sottostanti le tettoie-grondaie che delimitano il cortile interno, non avendo l'attrice provato l'uso continuativo per venti anni degli stessi, limitandosi ad affermare che nessuna modifica era stata apportata alle grondaie suddette negli ultimi venti anni e che tali spazi erano stati utilizzati in via esclusiva dal [REDACTED] per il magazzinaggio delle merci.

Ricorrono giusti motivi per compensare interamente fra le parti del spese del giudizio, ivi comprese quelle di ctu come già liquidate dal G.I. con provvedimenti in data 17.10.03 e 29.4.04.

P. Q. M.

IL Tribunale di Milano - Sezione IV civile,
definitivamente pronunciando, ogni contraria
istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così
provvede:

- 1)accerta il confine della proprietà del [REDACTED]
[REDACTED] nell'immobile di via [REDACTED]
[REDACTED] - così come acquisito con atto di acquisto
trascritto in data 17.07.1979 e, in particolare,
che è di piena ed esclusiva proprietà del
[REDACTED] l'area a cortile all'angolo
del corpo di fabbrica Nord -Ovest, delimitata da
cordolo in calcestruzzo di forma rettangolare di
metri 2,47 per metri 7,70, come precisato
nell'allegato 2 parte in rosso della consulenza
tecnica d'ufficio depositata il 15.10.2003
dall'arch. [REDACTED], per acquisto fattone con
atto di vendita notaio [REDACTED] trascritto in data
17.07.1979;
- 2)respinge la domanda di usucapione proposta
dall'attrice con riguardo agli spazi di sporgenza
di gronda e tettoia e corpo di fabbrica di cui al
doc. 5 sub A), B) e C);
- 3)respinge la domanda riconvenzionale in subordine
formulata dai convenuti e dagli intervenienti;
- 4)dichiara interamente compensate le spese del
giudizio, ivi comprese quelle di ctu come già

liquidate dal G.I. con provvedimenti in data
17.10.03 e 29.4.04.

Milano, 5.4.2006

IL GIUDICE

(Dott. Gianna Vallescura)

