

SENTENZA N°

N° 43120/2003 R.G.

5185/07  
1223/07

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**Tribunale Civile di Milano sezione IV**  
**Dr.ssa Maria Paola Varani**

**Ha pronunciato la seguente**

**SENTENZA**

**nella causa civile promossa da**

**[redacted]**  
**[redacted]** rappresentata e difesa per delega in atti dall'avv. E. N.  
Rota presso il cui studio è elettivamente domiciliata

**attrice**

**contro**

**[redacted]**  
**[redacted]** rappresentato e difeso per delega in atti  
dall'avv. M. r. Surano e dall'avv. A. Vitali presso il cui studio è  
elettivamente domiciliato

**convenuto**

avente ad **oggetto**: usucapione

sulle **conclusioni** precisate come in atti

## Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato la società [REDACTED] in qualità di proprietaria del complesso immobiliare sito in [REDACTED] [REDACTED] invocava l'acquisto per usucapione dell'area antistante detto fabbricato, catasto terreni del Comune di [REDACTED] foglio 26 particelle n. 433 e 517 (già 434 b), asserendo di averla posseduta sin dal momento dell'acquisto dell'intera sua proprietà, edificata negli anni compresi tra il 1958 ed il 1965, e di averla adibita a parcheggio privato ad uso esclusivo dei suoi inquilini.

Ciò premesso la società attrice conveniva in giudizio il Comune di [REDACTED] che con raccomandata del giugno 2002 aveva richiesto quale proprietario l'immissione nella materiale disponibilità dell'area, per sentire accertare e dichiarare la piena ed esclusiva proprietà di detta area in capo all'attrice per intervenuta usucapione.

Si costituiva in giudizio il Comune di [REDACTED] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. la causa senza alcuna attività istruttoria passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

### Motivi della decisione

Pacificata la circostanza della cessione in proprietà con atto in data 17.4.1972 al Comune di [redacted] da parte di [redacted] [redacted] srl ed [redacted] delle aree di cui è causa.

La società attrice sostiene di avere conservato lo ius possessionis a tutti gli effetti previsti di legge per il fatto di avere trattenuto le aree immobili presso di sé.

Ad avviso di [redacted] animus rem sibi abendi non sarebbe escluso dal trasferimento della proprietà del bene in favore dell'acquirente, non implicando tale trasferimento l'automatica trasformazione del possesso in nome proprio in detenzione in nome e per conto dell'acquirente.

Le clausole contenute nell'art. 4 della citata scrittura e di quella in data 5.6.1987, dalle quali risulta la consegna formale delle aree in questione, sarebbero clausole pattizie di stile e non indicative di un mero intento di tenere gli immobili da quel momento nomine alieno.

Si legge nella convenzione inter partes del 1972 di cessione in proprietà, all'art. 4 "La consegna delle aree predette avverrà, a richiesta del Comune di [redacted] dopo conseguite le approvazioni di legge come sopra riservate per la presente convenzione".

L'articolo 4 della ratifica di convenzione registrata il 5.6.1987 recita: " La consegna delle aree si intende avvenuta alla data

odierna in forza del presente atto nelle condizioni citate all'art. 4 della ratificata convenzione “.

La società attrice non può perciò sostenere di avere esercitato il possesso esclusivo ultraventennale delle aree in questione per il fatto che il Comune di ██████████ non sarebbe mai stato innesso nel possesso delle stesse.

Le citate clausole contrattuali evidenziano l'effetto della specifica volontà delle parti nel senso di configurare una mera detenzione nomine alieno da parte della società venditrice, pur con la conservazione del corpus possessionis (Cass. 24.6.1994 n. 6095).

Risulta infatti posta in essere dalle parti una vendita con effetti reali, espresso il consenso sulla cosa e sulle modalità di trasferimento nelle forme prescritte.

La società venditrice ha consegnato non solo la proprietà ma anche il possesso giuridico delle aree, come si evince dalla clausola di consegna contenuta nella convenzione del 1987.

Dalla lettura di tale clausola si evince, in base ad un'interpretazione di buona fede dell'intenzione delle parti ed in difetto di pattuizione contraria, il costituito possessorio in base al quale la parte alienante è divenuta possessore nomine alieno.

La clausola di trasferimento della consegna evidenzia in modo non equivoco la volontà di vendere accompagnata dalla perdita dell'animus possidendi, con efficacia di piena prova tra le parti e con possibilità di conoscenza per i terzi.

La parte venditrice risulta aver abbandonato l'animus possidendi ed ha trasmesso la facoltà attuale, immediata ed esclusiva, di esercitare il potere di fatto sull'immobile conservando il rapporto materiale come detentrica a titolo precario.

La ██████████ deduce comunque l'attuazione di un interversione del possesso stante l'inequivoco comportamento costituito dall'utilizzazione dell'area a parcheggio privato in contrasto con la volontà del Comune espressa nel PRG e nelle citate convenzioni di destinazione pubblica dell'area.

Non si ravvisano i presupposti del mutamento della detenzione ai sensi dell'art. 1141 c.c..

L'articolo citato richiede infatti un atto di opposizione del detentore contro il possessore che deve consistere nel rendere noto al possessore, cioè a colui per conto del quale il bene è detenuto, in termini inequivoci e contestando il di lui diritto, l'intenzione di tenere la cosa come propria.

Un potere sulla cosa altrui, iniziato in qualità di detentore, può trasformarsi in possesso pieno ed idoneo all'acquisto della proprietà per usucapione solo se da un fatto esterno sia desumibile inequivocabilmente la volontà del detentore di cessare il godimento nomine alieno e di dar luogo ad un possesso in proprio esclusivo nome e conto.

Nel caso di specie dopo il negozio traslativo della proprietà stipulato nel 1972 la società attrice pone in essere nel 1987 un atto

ricognitivo della proprietà altrui e non risultano effettuati atti di opposizione.

A tal fine non è sufficiente la mera deduzione di utilizzo dell'area a parcheggio privato, non sono state specificate quali sarebbero state le opere realizzate sull'area, la delimitazione in cemento sarebbe risalente solo al 1986 (cfr. memoria istruttoria del 16.2.2005), le dedotte locazioni delle aree non risultano documentalmente provate.

La domanda va rigettata, le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

### **PQM**

Il Tribunale definitivamente pronunciando nel contraddittorio tra le parti disattesa ogni diversa istanza ed eccezione così provvede:

**rigetta**

la domanda

**condanna**

parte attrice a rifondere al Comune convenuto le spese di lite liquidate nell'importo di 2.129,15 euro per spese, 2.129,15 euro per diritti e 3500,00 euro per onorari, oltre al 2% C.P. ed oneri fiscali dovuti come per legge.

Milano, 10 aprile 2007

**Il Giudice**

TRIBUNALE  
2 - Milano  
K. SANCIO  
10/04/2007

