

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] conveniva in giudizio [redacted] chiedendo che fosse accertato il suo diritto di proprietà sul vano solaio occupato dalla convenuta e sito nello stabile di viale [redacted]

A fondamento della domanda l'attore esponeva di aver acquistato dai fratelli [redacted] cui il compendio era pervenuto in via ereditaria, l'appartamento, ricompreso nello stabile di cui sopra, con le relative pertinenze, fra cui il vano in contestazione. L'attore chiedeva che, a seguito dell'accertamento di proprietà, la convenuta fosse condannata a rilasciare il locale in favore dello stesso e a risarcirgli i danni per il mancato godimento della porzione immobiliare.

La convenuta si costituiva e, ricostruite le vicende relative all'immobile e pertinenze di cui era proprietaria, affermava l'esistenza del suo diritto di proprietà e, comunque, l'avvenuto acquisto del diritto medesimo per usucapione; concludeva, quindi, per il rigetto delle avverse domande, con condanna dell'attore per lite temeraria, nonché con condanna dello stesso a procedere alle necessarie variazioni e rettifiche delle schede catastali relative ai solai; il tutto con il favore delle spese.

Dopo il tentativo di conciliazione all'udienza ex art.183 c.p.c., le parti depositavano memorie istruttorie. Con ordinanza riservata del 24.3.04 il G.I. non ammetteva i mezzi di prova dedotti dalle parti e disponeva c.t.u.. All'udienza del 6.5.04, contestualmente al conferimento di incarico al c.t.u., il G.I. ammetteva l'assunzione dei testi a futura memoria indicati dalla convenuta. L'istruzione preventiva veniva espletata all'udienza del 9.6.04.



Dopo il deposito della relazione peritale, con ordinanza del 7.1.05 il G.I. ammetteva parzialmente le deduzioni di prova testimoniale della convenuta con i testi già escussi a futura memoria, mentre non ammetteva i capitoli dedotti dall'attore, perché ritenuti superflui alla luce degli accertamenti del c.t.u.; riteneva, quindi, la causa sufficientemente istruita e, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa stessa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il solaio tuttora occupato dalla convenuta e rivendicato dall'attore risulta esattamente individuato dal c.t.u. in base ai rispettivi atti di acquisto; l'identificazione è stata, poi, completata dalla rappresentazione grafica (allegati alla relazione del c.t.u. stesso, in particolare i nn.5 e 7).

L'attore, sin dall'atto introduttivo e, poi, nell'interrogatorio libero reso all'udienza di comparizione personale delle parti, ha sempre ammesso che il locale in contestazione non gli fu consegnato dai [redacted] che gli vendettero l'appartamento e la pertinenza (solaio) e che egli trovò il solaio occupato da oggetti di proprietà della convenuta.

Per contro la [redacted] ha affermato di aver posseduto e di possedere il locale sin dalla compravendita conclusa con i propri danti causa, eredi [redacted] e cioè dal giugno 1983, affermando che i suoi danti causa avevano, a loro volta, posseduto il solaio per molti anni.

L'eccezione e le affermazioni della convenuta hanno trovato conferma nell'istruttoria espletata.

Innanzitutto è pacifico che la [redacted] sia stata immessa nel possesso del locale all'atto dell'acquisto dell'appartamento nel 1983. Risulta, poi, dall'atto di compravendita (rogito notaio [redacted] - doc.5 della

convenuta) che il solaio oggetto della compravendita è esattamente quello per cui è causa, come si desume inequivocabilmente dalle "coerenze": l'unico solaio che, nelle planimetrie in atti e, in particolare, in quella redatta dal c.t.u., confina a Nord con il solaio Sansonna e con lo spazio comune, a Est con il corridoio comune, a Sud con il solaio [REDACTED] e ad Ovest con il viale [REDACTED] è esattamente quello contrassegnato con il n.11, occupato dalla [REDACTED] e oggetto della domanda attorea.

La convenuta, quindi, sebbene in base agli atti di provenienza i suoi danti causa non fossero proprietari della porzione immobiliare in esame, ha concluso la compravendita ricomprendente il bene controverso, trascrivendo il titolo, ed ha contestualmente acquisito il possesso del bene stesso.

Poiché la buona fede si presume e non è stato provato alcunché in senso contrario, ricorrono tutti gli elementi per ritenere integrata, in favore della [REDACTED] l'ipotesi di acquisto della proprietà per usucapione decennale, ai sensi dell'art.1159 c.c.. A partire dal 1983, infatti, il possesso della convenuta si è protratto fino ad oggi e il tempo necessario all'usucapione si è compiuto nel 1993, ampiamente prima che l'attore acquistasse l'immobile di sua proprietà e rivendicasse la proprietà del solaio.

L'attore afferma che il possesso della controparte sarebbe viziato dalla violenza o dalla clandestinità. In realtà, la convenuta risulta aver esercitato il possesso suddetto in forza di un atto di acquisto formalmente regolare e astrattamente idoneo a trasferirle la proprietà; il possesso medesimo, poi, è stato esercitato in modo palese rispetto a tutti gli altri condomini dello stabile, per giunta senza alcuna

contestazione, come si desume dalle concordi deposizioni dei testi escussi. Nessuna violenza e nessuna clandestinità sono, dunque, ravvisabili nella fattispecie.

Ne segue il rigetto delle domande attoree.

La convenuta non ha proposto domanda riconvenzionale, onde non deve formalmente pronunciarsi l'accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione; né è ammissibile l'ordine all'attore di provvedere a variazioni o rettifiche delle schede catastali.

Considerato che, sulla base degli atti di provenienza, l'attore risultava formalmente acquirente del bene controverso, non solo va esclusa l'ipotesi di responsabilità aggravata dello stesso in relazione all'introduzione e allo svolgersi del giudizio, ma ricorrono giusti motivi per dichiarare integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così decide:

- 1) Rigetta le domande proposte dall'attore.
- 2) Dichiarare integralmente compensate tra le parti le spese di giudizio.

Milano 3.5.06.

Il Giudice


