



Sent. 6662/06
Esp. 5041/06

REPUBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Quarta Civile

nella persona della dott.ssa Maria Luisa Padova
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 50377 del Ruolo Generale 2002, promossa
con atto di citazione notificato il 13.9.2002

tra

[REDACTED]

Tutti con il proc. dom. avv. [REDACTED] con studio in
[REDACTED] come da procura a margine dell'atto
di citazione - attori -

e

[REDACTED] in persona del
Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. [REDACTED], con
il proc. dom. avv. [REDACTED], con studio in [REDACTED]
[REDACTED] e con il proc. avv. [REDACTED], come da
procura a margine della comparsa di costituzione - convenuta -

OGGETTO: usucapione

CONCLUSIONI: per tutte le parti, come da rispettivi fogli allegati
al verbale di udienza dell'1.12.2005

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, [redacted] [redacted] esponevano di essere proprietari del complesso immobiliare sito in [redacted] [redacted] meglio descritto in atti, pervenuto loro per effetto della successione legittima di [redacted], che, a sua volta, era stato erede di [redacted] senior, avente causa della società anonima [redacted], oggi [redacted] come da atto del Notaio [redacted] del 16.4.1937 rep. N. [redacted]

Riferivano gli attori che all'epoca di tale compravendita, ed in previsione della medesima, l'intero corpo di fabbrica di viale Piave 38, di tre piani, era stato oggetto di un frazionamento catastale, ed era stato diviso verticalmente da cielo a terra in due porzioni, mediante un'ideale linea verticale: la prima porzione, sovrastante il passo carraio e insistente sul mappale 258 A (oggi mappale 258) era rimasta di proprietà della società anonima [redacted] mentre la seconda, fiancheggiante il passo carraio e insistente sul mappale 258 B (oggi mappale 256), era stata alienata a [redacted] senior. A fronte di questa operazione, i tre appartamenti composti da quattro locali, e siti ai piani primo, secondo e terzo dell'immobile, si erano trovati ad avere ciascuno due stanze di proprietà Pastori e le altre due di proprietà della società anonima [redacted]. Per consentire l'utilizzazione delle unità immobiliari, con il medesimo negozio la società venditrice aveva concesso in locazione all'acquirente, per un periodo di almeno tre anni e sei mesi, i due locali di ciascun appartamento, rimasti di sua proprietà; era stata, altresì, costituita in favore degli stessi locali, altrimenti privi di sbocco sul vano scale, una servitù di passaggio a carico di quelli ove si trovava l'ingresso. In base al predetto accordo, al termine della locazione o in caso di ristrutturazione del mappale 258 A, tutte le servitù avrebbero dovuto cessare e tutti gli accessi e i passaggi tra le due proprietà avrebbero dovuto essere chiusi.

Tale situazione era rimasta immutata, in virtù delle successive proroghe del contratto di locazione sino all'esecuzione dello sfratto, avvenuta il 21.11.2002.

Poichè le chiavi dell'intero stabile, dotato di un solo portone, erano sempre state nella disponibilità degli attori, questi convenivano in giudizio la società [REDACTED] per sentir pronunciare sentenza dichiarativa dell'avvenuta usucapione del sottotetto sito al piano quarto, non soggetto - secondo la prospettazione attrice - a locazione, nonchè delle relative costruzioni ivi esistenti, realizzate dagli stessi attori e per le quali avevano nel 1995 ottenuto il condono; chiedevano, altresì, disporsi il sequestro giudiziario dell'intero piano quarto.

Ritualmente costituitasi, la società [REDACTED] chiedeva il rigetto della domanda attrice, sul presupposto che il sottotetto, costituendo una pertinenza dei locali dati in locazione, non potesse essere stato oggetto di possesso idoneo a far acquistare la proprietà per usucapione; inoltre, asseriva che i comportamenti e le iniziative giudiziali, assunte dagli attori negli anni precedenti, siano state tali da escludere in capo ai medesimi un *animus possidendi* idoneo all'usucapione; con vittoria di spese.

Sulle conclusioni in epigrafe trascritte, la causa, istruita sulla scorta delle sole produzioni documentali delle parti, veniva trattenuta in decisione allo scadere del termine fissato per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda, con la quale gli attori chiedono accertarsi l'acquisto in loro favore della proprietà del sottotetto, sito al piano quarto dello stabile sito [REDACTED], di cui al mappale [REDACTED] in virtù del possesso ultraventennale a far data dal 1937, è infondata per le ragioni di seguito illustrate.

Com'è noto, affinché possa verificarsi l'acquisto del diritto di proprietà su un determinato bene immobile, è necessario che il

soggetto interessato posseda il bene per il tempo prescritto dalla legge, secondo il disposto degli artt. 1158 e seguenti c.c.

Ai fini dell'integrazione della fattispecie acquisitiva è necessario che la relazione tra il soggetto e la res possa essere qualificata in termini di "possesso" e non già di "detenzione", situazione quest'ultima che - come costantemente statuito dalla giurisprudenza - pur avendo in comune col possesso la disponibilità materiale della cosa, non corrisponde all'esercizio di un diritto reale, bensì ai poteri che derivano da un rapporto obbligatorio.

Orbene, nel caso in decisione, dirimente risulta essere la corretta qualificazione della relazione intercorrente tra gli attori (e, prima di loro, dei loro danti causa) e il sottotetto, che pretendono di aver usucapito.

A tal riguardo, ritiene questo giudice che indubbiamente tale relazione debba essere qualificata come "detenzione" e non già come "possesso", in virtù del contratto di locazione, stipulato tra le parti contestualmente alla compravendita del 16.4.1937.

Invero, sebbene - come ritenuto determinante nella prospettazione attorea - il contratto di locazione menzioni, quale oggetto del contratto medesimo, i piani primo, secondo e terzo, nulla dicendo in merito al piano quarto, di cui oggi si controverte, deve rilevarsi come la lettura del regolamento negoziale nel suo complesso induca a ritenere che l'intento delle parti contraenti fosse certamente quello di vendere tutte le porzioni di immobile indicate catastalmente nel mappale [redacted] e locare tutte quelle residue, insistenti sul mappale [redacted]. La correttezza di tale interpretazione trova conferma, in primo luogo, nel tenore letterale del negozio in esame, laddove le parti hanno convenuto che "La porzione della casa di [redacted] residuata dalla società venditrice (N° [redacted]) [redacted] avendo formato finora un sol corpo con N° [redacted] qui venduto al signor [redacted], ha i servizi di portineria, di fogna, acqua, gas, energia elettrica, immondezzaio e quant'altro in comune con detta parte venduta, - si conviene che le spese dei

detti servizi rimarranno per tutta la durata della locazione di cui sopra (comprese le eventuali proroghe della stessa) a carico del signor [redacted] e suoi, rimanendo il canone d'affitto di cui sopra e quello pattuito in caso di proroga al netto per la società locatrice" (doc. 1 fascicolo attore, punto 6).

Ebbene, tale previsione, volta ad accollare al conduttore le spese di tutti i servizi e gli impianti dell'intero stabile, può giustificarsi soltanto ritenendo che proprio il locatario fosse l'unico utente dei predetti impianti e, conseguentemente, che il contratto di locazione avesse ad oggetto tutte le porzioni immobiliari di cui al mappale 258 A, escluse dalla compravendita.

Che tale fosse l'intendimento dei contraenti è poi confermato dalla ragione che li ha indotti a fornire un tanto singolare assetto giuridico ai propri interessi: infatti, come si evince dalla documentazione versata in atti (in particolare doc. 5 fascicolo convenuta), la vendita da parte della società [redacted] al [redacted] soltanto di una parte dell'immobile - individuata, peraltro, senza alcun segno apparente di razionalità - si spiega alla luce del fatto che la restante parte avrebbe dovuto essere oggetto di un'espropriazione. Per tale ragione, deve ritenersi che, verosimilmente, le parti si siano determinate a cedere ed acquistare soltanto quella porzione di immobile che non sarebbe stata espropriata, prevedendo per la restante soltanto un vincolo obbligatorio, che regolamentasse i rapporti tra le parti sino a che non fosse intervenuta la prevista espropriazione, poi mai realizzata.

In tale ottica, ben si comprende la pattuizione relativa alla divisione degli appartamenti siti ai piani primo, secondo e terzo con una linea ideale in senso verticale, in corrispondenza con il confine tra l'area che avrebbe dovuto essere espropriata e quella che, invece, sarebbe rimasta di proprietà Pastori: tale ideale divisione non era in alcun modo funzionale all'utilizzo del bene medesimo, bensì era volta ad evitare un trasferimento immobiliare che probabilmente si sarebbe rivelato inutile a causa del rischio, ben valutato dalle parti, di un'espropriazione.

Nè, infine, a diversa conclusione potrebbe giungersi - come, invece, prospettato da parte attrice - in base al fatto che nel negozio in esame il locale sottotetto non è espressamente incluso nell'oggetto della locazione: al riguardo, oltre alle considerazioni poc'anzi svolte, basti aggiungere che, in generale, il contratto di locazione indica l'unità immobiliare locata, senza tuttavia menzionare ad una ad una le parti comuni dell'immobile (quali androni, scale, sottotetti), che pure della prima costituiscono una pertinenza e che, per tale ragione (e per il medesimo titolo), il conduttore ha nella propria disponibilità.

Neppure, nel caso di specie, la domanda attrice potrebbe trovare accoglimento in virtù del fatto che gli attori hanno nel vano sottotetto realizzato lavori al fine di ricavarne un'ulteriore unità abitativa, oggetto nel 1995 di condono edilizio.

X Infatti, tale condotta, da un lato, non può ritenersi integrante l'*interversio possessionis*, giacchè quest'ultima - per giurisprudenza costante (da ultimo, *Cassazione civile, sez. II, 12 luglio 2004, n. 12820, Cassazione civile, sez. II, 17 aprile 2002, n. 5487, Cassazione civile, sez. II, 30 marzo 1995, n. 3811*) - deve estrinsecarsi in un fatto esterno, rivolto specificamente contro il possessore, che manifesti inequivocabilmente l'intenzione di esercitare il possesso per conto ed in nome proprio, mentre, nel caso in decisione, essendo stati i lavori realizzati all'interno dell'area locata, nella disponibilità esclusiva del conduttore, non possono aver svolto un'efficace funzione di opposizione al possessore, così come, invece, richiesto dall'art. 1141, secondo comma, c.c.; dall'altro, anche qualora la si ritenesse idonea a mutare il titolo da detenzione in possesso, non sarebbe comunque utile all'accoglimento della domanda, in ragione della mancata maturazione dei tempi richiesti ai fini dell'acquisto della proprietà per usucapione. X

Per tutte le ragioni illustrate, la domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione deve essere respinta.

Atteso l'esito della lite, gli attori devono essere condannati a rifondere alla società convenuta le spese processuali, come liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. rigetta la domanda di parte attrice;

2. condanna in solido [REDACTED]

[REDACTED] a rifondere alla società [REDACTED] e [REDACTED] le spese processuali, liquidate in € [REDACTED] er spese, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre rimborso forfetario ex art. 14 Tariffa forense e IVA e CPA se e per quanto dovuti.

Così deciso in Milano, 21.2.2006

Il Giudice

Dott.ssa Maria Luisa Padova

M. L. Padova

