

N. 17861/2002 R.G.



Sent. 7110/06

5363/06

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano - IV Sezione 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 numero sopra riportato e promossa con citazione notificata in data 22/2/02

**T R A**

[REDACTED], C. [REDACTED] e [REDACTED], C.F.: [REDACTED], in qualità di eredi aventi causa di Maria Antonia Gianetti, ed elettivamente domiciliati in Milano, via Bellini n. 10, presso lo studio dell'Avv. Enrico Vizzardelli che li rappresenta e difende per procura alle liti notaio Mario Notari, rep.11766 in data 11.11.2002

ATTORI

**E**

[REDACTED] 7, Milano, in persona dell'Amministratore geom. [REDACTED], elettivamente domiciliata in Milano, piazza Missori n.3, presso lo studio dell'avv. Andrea Davide Arnaldi che la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTA

**E**  
[REDACTED] I, elettivamente domiciliata in Milano, via privata Siracusa n.6, presso lo studio dell'avv. Barbara Fracanzani che la rappresenta e difende per delega in calce all'atto di citazione notificato

CONVENUTA

**E**  
[REDACTED] A, residente a Londra (Gran Bretagna), 59 Cadogan Square - SW1X 0HZ  
[REDACTED] domiciliata c/o rag. Jole Baiso Machnitz, Sesto San Giovanni, via Fogagnolo 11  
[REDACTED], in persona della A.U. Elisa Luigia Lanza, res. in Milano, via Nino Bixio 30  
[REDACTED], in persona dell' Amministratore pro tempore, con sede in Valenza Po, via Trieste 4/A  
[REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore, dom. c/o dott. Broggi, Milano, Viale Lunigiana 96  
[REDACTED], res. in Bologna, Strada Maggiore 22  
[REDACTED] res. in Milano, via del Gesù 7

CONVENUTI CONTUMACI

**OGGETTO:** acquisto proprietà per usucapione



Condominiale di via del Gesù n.7 Milano, le sig.re  
M [REDACTED] in [REDACTED], M [REDACTED],  
[REDACTED] la srl [REDACTED] la [REDACTED], la spa  
[REDACTED] il dott. [REDACTED] e la sig. ra [REDACTED]  
per sentir dichiarare l'intervenuto acquisto per usucapione  
dell'immobile come sopra identificato e censito in favore  
di essa [REDACTED] A [REDACTED] G [REDACTED] ex art. 1158 c.c., ed  
impartire gli opportuni provvedimenti per la trascrizione  
della sentenza e per la volturazione del titolo.

Si costituivano in giudizio la condomina Margherita  
Allegrini in Fracanzani e l'A [REDACTED]  
v [REDACTED] Milano; entrambe contestavano l'avverso  
assunto, siccome infondato in fatto e in diritto e ne  
chiedevano il rigetto per avere l'attrice "detenuto" e non  
"posseduto" l'ente condominiale in questione in forza  
della citata delibera 15.2.1982 e per non avere la predetta  
compiuto alcun atto e/o attività oppositiva idonea a  
trasformare la detenzione o il precario in possesso utile  
all'acquisto della proprietà per usucapione, che pertanto  
mai si era realizzata.

All'udienza in data 21.11.02, il Procuratore dell'attrice  
dava atto che in data 27.6.02 la sig.ra M [REDACTED]  
[REDACTED] era deceduta e che gli eredi M [REDACTED]  
[REDACTED] e U [REDACTED] arch. [REDACTED] si costituivano in  
giudizio in virtù di procura speciale notaio [REDACTED],  
rep.11766 in data 11.11.2002, facendo proprie le stesse

conclusioni dell'attrice, come da comparsa di costituzione depositata in data 21.11.02.

Nella dichiarata contumacia dei convenuti [REDACTED]  
[REDACTED], V. [REDACTED] G. [REDACTED], S. [REDACTED] SP. [REDACTED]  
[REDACTED], dott. E. [REDACTED] e [REDACTED], non  
costituitisi in giudizio, benchè citati, disposto  
l'incombente di cui all'art. 183 c.p.c., il Giudice,  
assegnati i termini di cui all'art. 184 c.p.c., con  
ordinanza riservata in data 15/16.12.2004 - successivamente  
integrata come da provvedimento 13.04.04 - ammetteva le  
prove dedotte dalle parti limitatamente a quelle ritenute  
rilevanti e concludenti ai fini della decisione.

Venivano espletati i relativi incumbenti.

La causa - sulle conclusioni precisate dalle parti  
all'udienza del 15.2.06 - veniva quindi posta in decisione,  
previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.,  
per il deposito degli scritti conclusivi.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Osserva il Tribunale che chi agisce in giudizio per essere  
dichiarato proprietario di un bene, affermando di averlo  
usucapito, deve dare la prova di tutti gli elementi  
costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva e,  
quindi, non solo del corpus, ma anche dell'animus;  
quest'ultimo elemento tuttavia, può eventualmente essere  
desunto in via presuntiva dal primo, se vi è stato  
svolgimento di attività corrispondenti all'esercizio del

diritto di proprietà, sicchè è allora il convenuto a dover dimostrare il contrario, provando che la disponibilità del bene è stata conseguita dall'attore mediante un titolo di carattere soltanto personale (Cass. n.15145/2004).

Nel caso di specie, ad avviso del Tribunale, la documentazione acquisita agli atti e l'espletata istruzione impongono il rigetto della domanda proposta dall'attrice, dovendosi ritenere che la sig.na Gianetti abbia "detenuto" e non "posseduto" il vano cantina per cui è causa, anche se per un periodo ultraventennale.

Va premesso che sulla natura "condominiale" del bene immobile sopra indicato, non pare sussistano dubbi: la stessa attrice con l'atto introduttivo del giudizio, fa conseguire solo alla delibera assembleare in data 15.02.1982 dei condomini dell'epoca del Condominio [REDACTED] [REDACTED], il proprio pieno godimento da tale data di una porzione di cantina "limitrofa a quella già di sua proprietà", rivendicandone quindi -in virtù di usucapione - "essendo ormai trascorsi vent'anni di godimento continuo ed ininterrotto, ovvero di possesso" di tale ente comune, siccome per titolo non di proprietà esclusiva di alcun condomino.

Giova sottolineare in proposito che con delibera assembleare 31.10.81 (doc. 2 convenuta) il Condominio convenuto "preso atto che la condomina [REDACTED] ha (aveva) abbattuto il muro divisorio fra il proprio cantinato ed altro adiacente di proprietà comune" dava mandato

all'Amministratore "per ottenere la reintegrazione nel possesso del Condominio del locale predetto e la chiusura della bocca di lupo sul cortile comune" (pure aperta dalla [redacted]; che nel corso del procedimento ex art. 1168 c.c., conclusosi con l'ordine del Pretore di Milano, di reintegrazione del Condominio attore nel possesso del locale cantinato in esame, la sig.na [redacted] aveva già provveduto a far chiudere la comunicazione tra il proprio cantinato e quello oggetto di causa; che con la delibera 15.2.82, alcuni giorni prima della definizione del procedimento pretorile come sopra instaurato, il Condominio - al quale il bene immobile era stato restituito dall'attrice Gianetti mediante la chiusura dell'apertura nel muro divisorio - nell'ambito di reciproche concessioni, aveva rinunciato ad avvalersi del provvedimento pretorile, consentendo alla condomina Gianetti di utilizzare detto locale che "può essere collegato con l'altro attiguo al piano cantinato già di proprietà esclusiva della Sig.na Gianetti per essere destinato agli stessi usi", così concedendo a titolo di precario la detenzione della cantina per cui è causa alla predetta condomina.

Come evidenziato correttamente negli scritti difensivi dei convenuti, da tale momento e dopo che -come sopra esposto - era intervenuto il ripristino dei luoghi, il godimento del bene immobile in questione da parte della sig.na [redacted] non derivava più da un comportamento illecito volto alla "interversio possessionis", né da un godimento "uti

condominus", ma solo dall'autorizzazione che gli altri condomini avevano alla predetta concesso di detenere il bene lecitamente, in via esclusiva, e per gli usi e con le modalità precisate dal proprietario/possessore Condominio.

"La presunzione di possesso utile ad usucapionem di cui all'art. 1141 c.c. non opera quando la relazione con la cosa consegua non ad un atto volontario di apprensione, ma ad un atto o ad un fatto del proprietario-possessore, poiché l'attività del soggetto che dispone della cosa (configurabile come semplice detenzione o precario) non corrisponde all'esercizio di un diritto reale, non essendo svolta in opposizione al proprietario. In tal caso ~~la~~ detenzione non qualificata di un bene immobile può mutare in possesso solamente all'esito di un atto di interversione idoneo ad escludere che il persistente godimento sia fondato sul consenso, sia pure implicito, del proprietario concedente" (Cass. n.551/2005).

Nel caso specifico, il mutamento dell'originaria detenzione in possesso, con correlata sostituzione al precedente animus detinendi, dell'animus sibi habendi, non risulta, ad avviso del Tribunale, provato, non riscontrandosi alla stregua degli atti di causa che l'affermata volizione interna di parte attrice si sia estrinsecata in un fatto esterno (quale quello, ad esempio, oggetto della delibera assembleare 31.10.81), rivolto specificamente contro il possessore, tale da manifestare inequivocabilmente

l'intenzione di esercitare il possesso per conto ed in nome proprio. X

La teste dott. G. [REDACTED] si è limitata, infatti, a riferire che nel periodo 1990/2002 in cui aveva lavorato alle dipendenze della sig.ra [REDACTED], nel negozio di antiquariato di quest'ultima, la cantina per cui è causa "era stata utilizzata come deposito di materiale di pertinenza del negozio; l'accesso avveniva unicamente dalla biblioteca di proprietà della [REDACTED]". In tal senso deponendo, la teste ha rivelato l'esistenza di un passaggio creato dalla sig.ra [REDACTED] tra la biblioteca del proprio appartamento e la cantina de qua, ma non ha posto in rilievo alcun fatto tale da manifestare all'esterno inequivocamente l'intenzione della predetta di esercitare il possesso per conto ed in nome proprio.

Il teste ing. [REDACTED] ha dichiarato di aver partecipato, quale condomino, alle assemblee sopra richiamate "con le quali si decise di consentire alla sig.ra [REDACTED] di utilizzare la cantina in questione di proprietà del Condominio", affermando altresì che pur non essendovi un accesso diretto alla cantina da parte dei condomini, "l'azione possessoria era stata esperita perché la [REDACTED] senza alcuna autorizzazione aveva realizzato un'apertura nel muro condominiale tra la sua proprietà esclusiva e la cantina", in tal senso confermando che mai vi era stata la volontà da parte dei condomini e del Condominio di trasferire la proprietà della cantina in via esclusiva alla

██████████ e di conseguenza il possesso, ma solo di consentire che la stessa - previa autorizzazione del Condominio che rinunciava ad eseguire il provvedimento di reintegra nel possesso ottenuto dal Pretore, ma non certo alla proprietà ed al possesso della cantina stessa - utilizzasse il bene secondo le modalità e per le finalità indicate nell'assemblea del febbraio 1982, in via esclusiva a titolo di precario.

Alle argomentazioni che precedono, consegue il rigetto della domanda.

Le spese di lite, liquidate in favore delle parti costituite, come da dispositivo e secondo nota depositata per la convenuta ██████████, seguono la soccombenza.

Nulla per i convenuti contumaci.

P. Q. M. .

Il Tribunale di Milano - IV Sezione Civile- in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

- 1) rigetta la domanda di usucapione ex art. 1158 proposta dagli attori ██████████ e ██████████ arch. ██████████, in qualità di eredi aventi causa di ██████████;
- 2) condanna gli attori, in solido, a rifondere alle parti convenute ██████████, e ██████████ in ██████████, le spese del giudizio che liquida quanto alla prima, in complessivi € 4.623,12 di cui: € 235,00 per spese, € 1.488,00 per diritti e € 2.900,12 per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese

generali secondo T.F., e, quanto alla seconda, in complessivi € 2.442,50 di cui: € 905,00 per diritti, € 1.537,50 per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F.;

3) nulla sulle spese quanto ai convenuti contumaci.

Così deciso in Milano il 12 giugno 2006.

IL GIUDICE

( dott. Gianna Vallescura)

