

[REDACTED]

Scritta 7710/06
Rep. 5784/06



[REDACTED]

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al n.13135/03 R.G., avente ad oggetto una domanda di accertamento della proprietà promossa da

[REDACTED] con l'avv. L. Flematti

- ATTORE -

CONTRO

[REDACTED] con l'avv. M. Mazza

- CONVENUTA -

CONCLUSIONI: Per l'attore: come in foglio allegato al verbale di udienza 23.11.05.
Per la convenuta: come in comparsa di risposta.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano la sig.ra [REDACTED] chiedendo che venisse accertata giudizialmente la proprietà esclusiva – in capo allo stesso attore – della porzione immobiliare meglio descritta in citazione, ovvero che venisse dichiarato l'acquisto in suo favore della medesima a seguito di usucapione, con conseguente accertamento dell'occupazione senza titolo di detta porzione da parte della convenuta e conseguente condanna di quest'ultima al rilascio dell'immobile.

Si costituiva in giudizio la sig.ra [REDACTED] allegando di essere lei stessa la legittima proprietaria della porzione immobiliare in discussione per averla acquistata dal suo dante causa ed in ogni caso di esserne divenuta proprietaria per usucapione. Pertanto concludeva domandando il rigetto delle domande svolte nei suoi confronti dall'attore e, correlativamente, l'accoglimento della proprie, svolte in via riconvenzionale.

Non veniva dato ingresso alle istanze istruttorie delle parti e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle stesse come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ciascuna delle parti si attribuisce la proprietà esclusiva del terrazzo meglio identificato in atti per averlo acquistato dai rispettivi danti causa ovvero per usucapione.

Sotto il primo profilo e dunque in relazione alla descrizione dei beni quale contenuta negli atti di provenienza delle due parti in causa occorre osservare quanto segue.

Con atto notarile 17 novembre 1949 la S. [REDACTED] proprietaria del terreno sul quale all'epoca ancora non esisteva il complesso immobiliare di cui fanno parte sia la porzione in contestazione che le altre porzioni pacificamente di proprietà esclusiva delle due parti in causa - ha venduto al sig. [REDACTED] tale terreno, sul quale quest'ultimo ha realizzato il complesso immobiliare predetto.

Con successivo atto notarile in data 16 settembre 1960 il [REDACTED] ha venduto ai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] - che hanno acquistato pro indiviso ed in parti uguali fra di loro -, tra l'altro, il bene descritto alla lettera b) testualmente come segue: *"la costruzione minore interna.....ad un sol piano fuori terra, adibita a magazzino-laboratorio deposito dotato di servizi igienici"* Nel rogito sono inseriti dei *"PATTI SPECIALI"* in cui si legge che *"La Parte venditrice e suoi aventi causa si riserva il diritto di uso e godimento del piano di copertura (attualmente a terrazzo) del fabbricato insistente su parte del mappale 119g e sopra descritto alla lettera b della presente scrittura impegnandosi a sopportare per intero tutte le spese inerenti alla manutenzione e conservazione dello stesso"*.

Alla luce del tenore assolutamente chiaro e puntuale delle disposizioni negoziali ora letteralmente riportate emerge che i contraenti hanno inteso espressamente porre un limite convenzionale al diritto di proprietà - avente ad oggetto la costruzione ad un solo piano fuori terra adibita a magazzino-laboratorio-deposito ed estendentesi ex lege anche al piano di copertura del medesimo -, riservando al venditore e ai suoi aventi causa il diritto d'uso e godimento del piano di copertura, già all'epoca utilizzato come terrazzo.

Tale vincolo si trova richiamato espressamente nel successivo rogito del 24 febbraio 1964 con il quale il comproprietario I [redacted] ha ceduto alla sig.ra [redacted] propria quota pari ad $\frac{1}{2}$ di quanto acquistato pro indiviso con il precedente atto del 16 settembre 1960 in comunione con [redacted] o.

Con rogito del 12 luglio 1974 [redacted] e [redacted], nonché [redacted] e [redacted] - quali eredi di A [redacted] - hanno a loro volta venduto al sig. [redacted] le rispettive quote di proprietà (pari ad $\frac{1}{2}$ la prima ed $\frac{1}{2}$ la seconda e la terza) sulla costruzione interna adibita a magazzino-laboratorio e deposito. Anche in quest'atto si trova il richiamo esplicito alla riserva del diritto d'uso e godimento del piano di copertura, puntualmente enunciato in tutti i precedenti atti di provenienza.

Dunque la proprietà del magazzino-laboratorio e deposito è pervenuta all'odierno attore con la limitazione rappresentata dalla riserva d'uso e godimento del piano di copertura - adibito a terrazzo - in favore dell'originario proprietario e suoi aventi causa.

La continuità e consequenzialità delle annotazioni e dei patti contenuti negli atti notarili rende inoppugnabile la proprietà in capo all'odierno attore del diritto di proprietà di tale terrazzo, pur con la limitazione rappresentata dall'esistenza del diritto d'uso e godimento del terrazzo stesso in favore dell'originario proprietario [redacted] e suoi aventi causa. Resta dunque superata la domanda di acquisto del diritto di proprietà per usucapione, svolta in via subordinata dall'attore. X

Per quanto attiene invece la posizione giuridica della convenuta sig.ra Barreto, ad essa [redacted] - alla quale il bene è pervenuto per donazione dal padre E [redacted]

il suo atto di acquisto della proprietà esclusiva dell'appartamento meglio descritto nel rogito datato 8 aprile 2002 descrive l'oggetto del contratto come "appartamento al primo piano, composto di quattro locali, servizi e terrazzo, con annesso vano di solaio". Sostiene

dunque la convenuta che ad essa sarebbe stata così trasferita la proprietà non solo dell'appartamento in senso proprio, ma anche del terrazzo oggetto di causa.

In proposito va osservato che il rogito 8 aprile 2002 individua gli atti di provenienza richiamando il rogito originario del 17 novembre 1949 - con il quale la [redacted] ha venduto il terreno al sig. [redacted] (padre di [redacted] dante causa della convenuta) - e l'atto di donazione da quest'ultimo in favore della figlia [redacted] *"atti ai quali si fa pieno e completo riferimento per precisazioni, patti, diritti, obblighi, pesi, oneri e condizioni, servitù attive e passive in essi contenuti o richiamati, che qui si abbiano come integralmente trascritti e riportati e che il compratore (avendone conoscenza) accetta e fa propri"*.

Non è in atti l'atto di donazione 24 settembre 1999 da [redacted] in favore di [redacted] tuttavia dalla lettura del testo del rogito 2 aprile 2002 non sembra richiamato il *"patto speciale"* contenuto nell'atto del 16 settembre 1960.

Peraltro tale circostanza - appare irrilevante nel rapporto diretto tra le odierne parti in causa, atteso che essendosi [redacted] riservato (anche per i suoi aventi causa) il solo diritto d'uso e godimento del terrazzo, non avrebbe comunque potuto trasferire a terzi la proprietà del medesimo, di cui era privo. Perciò si deve escludere che l'atto di acquisto in favore dell'odierna convenuta sia idoneo a trasferire ad essa la proprietà del terrazzo di cui si controverte.

Né ad una diversa conclusione può indurre la mera descrizione dell'oggetto del contratto di compravendita nel quale detto terrazzo figura, atteso che in ogni caso l'atto è idoneo a trasferire il diritto in mancanza di titolarità dello stesso in capo al disponente.

Né d'altro canto potrebbe la sig.ra [redacted] invocare l'intervenuto acquisto per usucapione del diritto di proprietà del terrazzo, non essendo comunque decorsi i termini di cui all'art. 1158 c.c. e 1159 c.c. - anche a voler ipotizzare la buona fede di [redacted], che in ogni caso ha ricevuto il bene per donazione solo nel settembre 1999.

Pertanto va rigettata la domanda riconvenzionale svolta dalla convenuta in punto usucapione.

Le considerazioni sin qui svolte inducono al rigetto della richiesta di parte attrice finalizzata ad ottenere il rilascio in suo favore del

terrazzo, in quanto lo stesso sarebbe occupato senza titolo dalla convenuta.

Infatti la riserva del diritto d'uso e godimento del terrazzo in favore del sig. [REDACTED] e dei suoi aventi causa priva l'odierno attore della legittimazione attiva a far valere un diritto che compete a terzi (appunto solo agli aventi causa di [REDACTED]).

Visto l'esito del giudizio si ritiene sussistano le condizioni per dichiarare integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

p. q. m.

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

- 1) dichiara che il terrazzo oggetto di causa è di proprietà dell'attore;
- 2) ordina al competente Ufficio del Territorio di provvedere alla trascrizione della presente sentenza con esonero da ogni sua responsabilità in proposito;
- 3) rigetta le domande subordinate dell'attore e quelle svolte in via riconvenzionale dalla convenuta;
- 4) dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 10.06.06.

Il Giudice

U. L. Padoa

