

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] in qualità di comproprietaria dell'immobile sito in [redacted] [redacted] conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano i fratelli [redacted] per sentire pronunciare la divisione dell'immobile comune, con assegnazione di porzioni a ciascun condividente e con eventuale determinazione dei conguagli.

Si costituivano in giudizio i convenuti per eccepire in via preliminare il loro diritto di proprietà esclusiva delle porzioni immobiliari contrassegnate come subalterni rispettivamente n. 2-4 e 3 che asserivano aver acquisito per usucapione, per domandare la divisione delle porzioni immobiliari (sub. 1 e 5) che assumevano di proprietà indivisa dei tre fratelli [redacted] e per svolgere in via riconvenzionale domanda di condanna dell'attrice a rilasciare la porzione immobiliare comune di cui al sub. n. 1.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., rimasto senza esito il tentativo di conciliazione, veniva espletata l'istruzione probatoria con l'assunzione delle prove orali dedotte ed effettuata consulenza tecnica.

La causa, rimessa sul ruolo per supplemento di consulenza tecnica, passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

Rileva il Tribunale che nelle conclusioni formulate nella comparsa di risposta risulta proposta in via riconvenzionale solo la domanda di condanna dell'attrice al rilascio di parte dell'immobile (subalterno n. 1) di cui è causa.

La questione dell'invocata usucapione esposta nella parte narrativa, non oggetto di specifica domanda riconvenzionale, va pertanto esaminata sotto il profilo di contrasto alla domanda di divisione formulata dall'attrice e dunque come eccezione di usucapione implicitamente contenuta nella richiesta preliminare di accertamento della proprietà dei subalterni 3 e 2-4 svolta rispettivamente da [REDACTED] e da [REDACTED].

Deducano i convenuti di avere acquistato in virtù del possesso esclusivo per oltre vent'anni, con modalità incompatibili con il possesso degli altri fratelli, la proprietà esclusiva delle unità immobiliari individuate con i subalterni sopra indicati assegnate loro dal padre dopo che quest'ultimo nel 1971 aveva fatto erigere l'intera costruzione sul terreno acquistato in comunione dai fratelli.

Chi invoca la proprietà 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 può essere desunto in via presuntiva dal primo se vi è stato svolgimento di attività corrispondenti all'esercizio del diritto di proprietà (Cass. n. 15145 del 6.8.2004).

Il comproprietario può acquisire per usucapione il bene comune dimostrando il possesso esclusivo sia l'interversione del possesso cioè di avere da un determinato momento sostituito all'originario godimento uti condominus quello animo domini.

Affinché possa ritenersi un possesso "ad usucapionem" da parte del comproprietario-compossessore occorrono atti particolarmente qualificati, tali da manifestare inequivocabilmente "l'animus escludendi" a carico degli altri comproprietari (Cass. n. 8120 del 14.6.2000).

Nel caso di specie è incontestato il prolungato godimento da parte di [REDACTED] delle unità immobiliari sub. 2 e 4, da parte di

██████████ della porzione sub. 3 e da parte di ██████████ della
unità immobiliare sub. 1.

In considerazione della natura del bene comune, villetta divisa in
tre appartamenti indipendenti, e del numero dei condividenti, i tre
fratelli, l'elemento costituito dal godimento esclusivo di singole
porzioni da parte di ciascun ha carattere equivoco, essendo
compatibile tanto con la situazione di comproprietà quanto di
proprietà esclusiva.

In tema di compossesso il godimento esclusivo della cosa comune
da parte di uno dei compossessori non è, di per sé, idoneo a far
ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale
all'esercizio del possesso "ad usucapionem", e non anche, invece,
conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte
dell'altro compossessore, risultando, per converso necessario, ai
fini di usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla
"res" da parte dell'interessato attraverso una attività apertamente
contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso
altrui (Cass. 15.6.2001 n. 8152).

Le risultanze di processo, dalle quali emerge che i fratelli
██████████ hanno conseguito il compossesso dell'immobile in virtù
della comproprietà del terreno sul quale lo stesso è stato costruito,
non hanno evidenziato elementi concordanti tali da far ritenere
univocamente provato il mutamento del godimento uti
condominus nell'animus domini.

Si sottolinea sotto questo profilo ed anche per ciò che concerne la
prova del "corpus" del possesso che la madre dei fratelli
██████████ la cui testimonianza si ritiene particolarmente
attendibile, non ha confermato la dedotta circostanza in punto
all'effettuazione da parte di ██████████ e di ██████████ di
interventi sull'immobile, poiché ha precisato:

che il figlio ██████████ trovò la casa già finita, con anche le piante in
giardino, tutta pagata dai genitori;

che le modifiche eseguite da [redacted] ed [redacted] all'interno delle unità immobiliari in godimento furono pagate dai genitori; che il rifacimento dei balconi fu pagato per due volte dai genitori e l'ultima volta da tutti e tre i fratelli; che per circa dieci anni le spese furono pagate da ciascuno dei fratelli per un terzo ciascuno e che solo successivamente la figlia [redacted] in possesso di una unità immobiliare più piccola, chiese di pagare le spese pro-quota.

In base a quanto esposto non si ritiene fondata l'eccezione di usucapione formulata e si dispone lo scioglimento della comunione inter partes in ragione delle quote di pertinenza dei tre fratelli [redacted] un terzo ciascuno della piena proprietà, avente ad oggetto l'immobile ubicato in [redacted] via [redacted] [redacted] individuato nella relazione in atti, pag. 3 e 4 e catastalmente a pag. 5 della relazione 15.4.2002.

L'immobile risulta descritto nelle caratteristiche principali nella consulenza tecnica in atti e nella successiva integrazione del 29.7.2004 nella quale il consulente ha individuato in [redacted] euro il più probabile valore di mercato dell'immobile in base alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ad un costo mq stimato in [redacted] euro.

Il Tribunale non ha motivo di discostarsi dalla stima effettuata in quanto congrua e motivata.

Il consulente ha sviluppato due progetti divisionali, il Tribunale fa proprio il primo progetto divisionale in quanto espressione di comoda divisibilità dell'immobile comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 720 c.c., ed in quanto non implicante una sensibile modifica dell'originario valore economico dell'immobile, spese eccessive, pesi, limitazioni di godimento, onerose servitù reciproche o rilevanti opere di modifica.

Il Tribunale ritiene inoltre preferibile la prima soluzione divisionale proposta perché contiene maggiormente la misura dei

conguagli per i differenti valori dei lotti formati e l'importo delle spese da sostenere per le opere di modifica a fini di divisione.

Il Tribunale per l'assegnazione dei lotti non può che utilizzare il criterio del pregresso godimento da parte dei fratelli [REDACTED] delle singole porzioni immobiliari evidenziate nel richiamato progetto divisionale.

Si assegna in proprietà esclusiva i seguenti lotti individuati nell'allegato C della relazione integrativa 29.7.2004: all'attrice il lotto A di colore rosso, al convenuto [REDACTED] il lotto B di colore azzurro, alla convenuta [REDACTED] il lotto C di colore giallo.

I conguagli in denaro, finalizzati ex art. 728 c.c. a compensare l'ineguaglianza in natura delle porzioni, devono essere riconosciuti ad un convivente nel caso dell'attribuzione ad altro convivente di porzione immobiliare di maggior valore sicchè vanno determinati in euro [REDACTED] ed in euro [REDACTED] gli importi dovuti da [REDACTED] rispettivamente ai fratelli [REDACTED] ed [REDACTED] quale conguaglio per l'assegnazione della porzione immobiliare di cui sopra (come da conteggi predisposti a pag. 8,9,10 della relazione integrativa), maggiorati degli interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo.

Per la loro finalità i conguagli rappresentano un debito/credito di valore esente dai meccanismi della rivalutazione monetaria e la somma dovuta dal convivente assegnatario a quello non assegnatario ha natura di debito di valore che sorge all'atto dello scioglimento della comunione e dell'assegnazione a uno soltanto dell'intero bene non comodamente divisibile (Cass. 6.4.1990 n. 2914).

Gli interessi legali sulla somma dovuta da un convivente all'altro a titolo di conguaglio decorrono dalla data della domanda giudiziale di divisione (Cass. 27.2.1998 n. 2159).

In ogni caso per il periodo precedente di indivisione se il convivente poi assegnatario del bene ha avuto il possesso del

bene non sono dovuti interessi compensativi sul valore del bene (cfr. Cass. Civ. n. 9656 del 24.7.2000).

Il consulente tecnico ha accertato che l'immobile oggetto della domanda di divisione presenta irregolarità edilizie in quanto risultano presenti difformità per ampliamenti al progetto depositato, cioè varianti non autorizzate.

La nullità prevista dagli articoli 17 e 40 della legge n. 47 del 1985, con riferimento a vicende negoziali relative a beni immobili realizzati senza concessione edilizia tra le quali sono da ricomprendere anche gli atti di scioglimento delle comunione di diritti reali relativi ad edifici o loro parti (Cass. n. 15133 del 28.11.2001), è norma di stretta applicazione per il carattere speciale della stessa, ispirata alla tutela di interessi pubblici legati all'ordinato assetto e sviluppo urbanistico del territorio, non applicabile pertanto ai casi in essa non considerati (Cass. 24.3.2004 n. 5898) immobili costruiti in difformità totale o parziale dalla concessione anziché in assenza della stessa.

Ne deriva che in base alla citata disposizione le accertate irregolarità (per le quali risultano effettuati dall'attrice versamenti relativi alla pratica di condono) non sono di ostacolo alla divisione dell'immobile.

Tra le opere necessarie al fine dell'attuazione della divisione devono ricomprendersi anche quelle necessarie al fine del perfezionamento della pratica di condono.

Gli importi a tale titolo ancora da versare dovranno essere versati per un terzo ciascuno dai fratelli [REDACTED], quanto agli importi già versati [REDACTED] e [REDACTED] dovranno rimborsare pro quota la sorella attrice.

Le spese del giudizio, ivi comprese quelle di consulenza tecnica, liquidate in separato decreto, sono a carico della massa.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria domanda ed eccezione, così provvede:

dichiara

lo scioglimento della comunione inter partes avente ad oggetto l'immobile ubicato in [redacted], via [redacted] individuato nella relazione in atti, pag. 3 e 4 della relazione 15.4.2002, e catastalmente a pag. 5

assegna

in proprietà esclusiva i seguenti lotti individuati nell'allegato C della relazione integrativa 29.7.2004:

all'attrice [redacted] il lotto A, di colore rosso,
al convenuto [redacted] il lotto B, di colore azzurro,
alla convenuta [redacted] il lotto C, di colore giallo

determina

in euro [redacted] ed in euro [redacted] gli importi dovuti da [redacted] e [redacted] rispettivamente ai fratelli [redacted] ed [redacted] quale conguaglio per l'assegnazione del bene immobile di cui sopra, maggiorati degli interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo

pone

a carico di ciascuno dei fratelli nella misura di un 1/3 ciascuno il pagamento delle somme residue dovute a titolo di condono

determina

in un 1/3 ciascuno gli importi che [redacted] e [redacted] dovranno rimborsare ad [redacted] per le spese già sostenute a titolo di condono

pone

a carico della massa le spese di lite

ordina

alla competente Agenzia del Territorio di provvedere alla trascrizione della presente sentenza con esonero di responsabilità.

Così deciso in Milano il 14 giugno 2005

Il Giudice est.



Il Presidente

