

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato la società [redacted] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale il signor [redacted] per accertare e sentir dichiarare l'esclusiva proprietà in capo all'attrice della porzione di area cortilizia oggetto -unitamente ad un capannone industriale- di un decreto di trasferimento emesso a favore della stessa il 23/4/1991 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla [redacted] nei confronti di [redacted]

Affermava l'attrice che, aggiudicatasi il compendio immobiliare costituente il lotto n. 2, aveva in seguito riscontrato la presenza di una recizione su muretto in cemento e cancello scorrevole illegittimamente installata sull'area cortilizia di sua esclusiva proprietà che impediva l'accesso alla medesima.

Svolgeva pertanto nei confronti del convenuto azione di rivendica ex art. 948 c.c. chiedendo la condanna dello stesso all'immediato rilascio dell'area identificata al NCEU al foglio 8, mapp. 174 ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Si costituiva in giudizio [redacted] chiedendo respingersi la domanda attorea e, in via riconvenzionale, accertare che la striscia di terreno coltivata a verde e munita di recinzione, adiacente il mappale 174 costituito da cortile comune e fiancheggiante la palazzina-abitazione di cui al mappale 173 sub. 1-2-3 a lui aggiudicata con decreto di trasferimento dell'8/4/98, era di sua esclusiva proprietà per essere parte integrante dello stesso mappale o, in via subordinata, per essere divenuta tale a seguito di usucapione, essendo stata sempre posseduta dall'esecutato [redacted] sin dal 1967, epoca in cui lo stesso acquistò l'intero complesso immobiliare.

Esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione e concessi i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c., il Giudice disponeva consulenza tecnica d'ufficio volta ad individuare "redigendo planimetria, le proprietà delle parti con riferimento alle divergenti prospettazioni in causa".

All'esito, sentito a chiarimenti il CTU sulla natura (o meno) di parte comune della striscia di terreno fiancheggiante la palazzina, il Giudice -ritenuta la causa matura per la decisione- fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

A detta udienza la difesa del convenuto chiedeva l'acquisizione agli atti di una scrittura privata in data 22/10/2003 tra la società Immobiliare [redacted] avente causa della

██████████, ed il ██████████ con la quale era stata risolta la controversia relativa al terreno oggetto di causa mediante divisione del cortile comune.

Disposta ex art. 185 c.p.c. la comparizione personale delle parti, all'udienza del 5/5/04 veniva rinnovato il tentativo di conciliazione con esito infruttuoso giacchè il legale rappresentante della società attrice si dichiarava disposto ad abbandonare il giudizio dietro versamento, a titolo di spese legali, della somma di € ██████████ a fronte di un contributo spese di € ██████████ offerto dal convenuto in ottica transattiva.

Precisate pertanto le rispettive conclusioni, alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, la causa è stata definitivamente trattenuta in decisione.

Motivi della decisione.

Occorre preliminarmente osservare che del tutto ininfluyente, ai fini della presente decisione, è la circostanza evidenziata dalla difesa del convenuto ██████████ in ordine all'avvenuto trasferimento -nelle more del giudizio- del complesso immobiliare di proprietà della società attrice a soggetto terzo che, peraltro, non ha ritenuto di intervenire nel presente giudizio nè è stato chiamato ai sensi dell'art. 111 c.p.c.

Tale circostanza se da un lato esclude la necessità di prendere visione dell'atto di vendita, proseguendo il processo tra le parti originarie, impone in ogni caso al Giudice di giudicare su una situazione cristallizzata al momento della proposizione della domanda giacchè non si può escludere che nell'atto di vendita siano state prestate, da parte del venditore, garanzie o pattuizioni riguardanti proprio l'esito del presente giudizio.

Ne consegue pertanto l'irrelevanza anche delle ulteriori considerazioni svolta dalla difesa di parte convenuta (che a tal proposito ha richiesto -in via preliminare- una declaratoria di cessazione della materia del contendere) in ordine alla transazione che sarebbe intervenuta tra l'avente causa della società attrice ed il convenuto medesimo.

Ciò premesso e passando all'esame del merito, si osserva che con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio l'Immobiliare ██████████ ha svolto domanda tendente ad ottenere dal Giudice una pronuncia di accertamento in capo a se medesima della proprietà dell'area cortilizia identificata al foglio 8, mapp. 174 del N.C.E.U. del comune di ██████████ nonchè di condanna del convenuto all'immediato rilascio di detta area (indicata in citazione come di proprietà esclusiva dell'Immobiliare) sulla quale era stata illegittimamente installata una recinzione con cancello scorrevole.

Questo Giudice prende atto che, in sede di precisazione delle conclusioni, l'attrice ha richiesto, in via alternativa, l'accertamento della proprietà comune dell'area cortilizia oggetto di causa.

Prive di pregio, sul punto, appaiono le censure in ordine alla dedotta inammissibilità della domanda (così modificata) sollevata dalla difesa del convenuto.

Non vi è dubbio infatti che, a prescindere dai riferimenti giurisprudenziali richiamati da parte attrice, il prendere atto, in occasione della precisazione delle conclusioni, delle risultanze e degli elementi oggettivamente emersi solo all'esito dell'istruttoria rispecchi quel dovere di correttezza e di lealtà processuale imposto dalla legge alle parti.

A tal proposito le risultanze di una CTU effettuata in corso di giudizio possono senz'altro annoverarsi tra le ipotesi che richiedono un doveroso adeguamento delle originarie domande.

Nel caso di specie, tuttavia, la situazione appare ben diversa giacchè, sebbene sia stata disposta una CTU anche in relazione all'azione di rivendica formulata dall'attrice nell'atto di citazione, non occorre certo particolari cognizioni tecniche per avvedersi della natura di ente comune dell'area cortilizia oggetto di causa.

Bastava infatti una diligente lettura del decreto di trasferimento emesso il 23/4/91 a favore dell'Immobiliare [redacted] (addove lo stesso riporta le coerenze del bene trasferito ed attribuisce "la proporzionale quota di comproprietà del cortile comune di accesso a mapp. 174 parte") per rendersi conto che l'area in comproprietà con la "casetta del mappale 173" -aggiudicata al convenuto- era evidentemente il cortile su strada (indicato come cortile comune anche nell'ingrandimento della planimetria catastale redatta dal Geom. [redacted] allegata quale doc. 2 al fascicolo di parte attrice) con lo spazio a verde fiancheggiante la palazzina e le due zone a giardinetto fra le costruzioni e la recinzione verso via [redacted], pure descritte nella relazione tecnico estimativa depositata il 27/4/1990 dal Geom. [redacted] nel procedimento di esecuzione.

Se così è, allora, la questione della domanda attorea non va valutata sotto il profilo della *mutatio* o *emendatio* della stessa ma del comportamento di diligenza e correttezza processuale che grava su ciascuna parte e che non potrà non rilevare in punto di spese di giudizio.

Dalla documentazione fotografica in atti e dagli accertamenti acquisiti all'esito della espletata CTU è emerso che la recinzione in ferro e il cancello scorrevole che, se chiuso,

preclude all'attrice l'ingresso allo spogliatoio del capannone dal garage e l'accesso alla zona antistante, impediscono alla stessa l'uso di una parte considerevole del cortile comune.

Va pertanto riconosciuto, in accoglimento della domanda svolta in via alternativa dalla Immobiliare [REDACTED] il diritto di comproprietà sull'ente comune spettante agli aventi titolo, con conseguente rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Il Giudice non entra nel merito di successivi accordi con i quali le parti avrebbero non tanto transatto la vicenda oggetto del presente giudizio quanto proceduto ad uno scioglimento della comunione sul cortile non solo perchè trattasi di materia estranea alla causa ma altresì perchè il frazionamento del mappale avrebbe richiesto una pratica catastale autorizzata della cui esistenza non si hanno notizie ed ancora perchè non tutti gli enti comuni costituiscono proprietà divisibili.

Quanto alla domanda di usucapione svolta in via riconvenzionale dal convenuto la stessa non può essere accolta.

Nella prospettazione sostenuta dal [REDACTED] la striscia di terreno fiancheggiante la palazzina di proprietà di quest'ultimo sarebbe stata adibita sin dal 1970 dall'allora unico proprietario [REDACTED] a verde e delimitata con archetti bassi in cemento sostituiti nel 1981 dalla cancellata-recinzione attualmente esistente.

A prescindere dalla considerazione che la destinazione di un'area (oggettiva o per volontà del proprietario) ad area cortilizia non impedisce al titolare di mantenerne la funzione pur conferendo alla stessa un aspetto estetico vario (mediante ad esempio la creazione di aiuole) e che analoga intenzione è ravvisabile nell'apposizione di archetti che fanno parte dell'arredo del cortile in quanto non destinati ad inibire l'accesso o il passaggio ovvero a garantire la sicurezza, si osserva che il sopralluogo effettuato dal perito nella procedura esecutiva (i cui esiti sono stati riportati nella relazione tecnico estimativa depositata il 27/4/1990) aveva registrato una situazione dei luoghi diversa da quella rinvenuta in seguito dall'attore.

Nessun riferimento alla pur vistosa recinzione è contenuta infatti nella predetta relazione (che pure evidenzia il piccolo spazio a verde fiancheggiante la palazzina e le due zone a giardinetto ricomprese fra la stessa, gli uffici e la recinzione verso via [REDACTED] e neppure nell'elaborato planimetrico redatto nel gennaio 1989 dal Geom. [REDACTED] circostanza questa che ragionevolmente non lascia spazio ad altra possibilità se non alla constatazione di

fatto che il cancello-recinzione sia risalente ad epoca successiva al 1990 e che pertanto non sia decorso il tempo necessario per l'usucapione.

Si consideri inoltre che una recinzione siffatta avrebbe richiesto un provvedimento autorizzativo che questo Giudice non può escludere che sia stato richiesto e regolarmente ottenuto ma che, non essendo stato prodotto, non consente al Giudicante di ricavarne la data esatta di realizzazione.

D'altro canto la mancata produzione non consente neppure di ritenere che detto provvedimento autorizzativo sia stato effettivamente richiesto ed ottenuto sì che il convenuto non potrebbe trarre vantaggio da un comportamento abusivo e censurato dalle norme cogenti di diritto amministrativo.

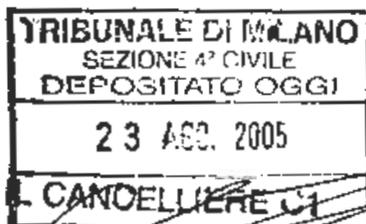
Le osservazioni già svolte in relazione al comportamento processuale dell' attrice –non completamente emendato in sede di p.c.- giustificano l'integrale compensazione fra le parti delle spese di lite, al pari di quelle sostenute per l'espletata CTU -come liquidata in corso di causa- che vanno definitivamente poste a carico di ciascuna in ragione della metà.

P. Q. M.

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa dall' [redacted] contro [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) accertato che il cortile identificato al N.C.E.U. del Comune di [redacted] foglio 8, mappale 174, via [redacted] p.t. è proprietà comune, riconosce il diritto dell'attrice, suoi successori ed aventi causa ad ottenere in danno del convenuto la rimessione in pristino dell'area cortilizia, entro e non oltre 90 giorni dalla notifica –a cura di parte attrice- della presente sentenza, il tutto ove non contrasti con accordi negoziali intervenuti tra gli aventi titolo di comproprietà sull'ente comune medesimo;
- 2) rigetta la domanda riconvenzionale formulata da [redacted];
- 3) compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio;
- 4) pone definitivamente a carico di ciascuna di esse -in ragione della metà- le spese per l'espletata CTU, come liquidate in corso di causa.

Così deciso in Milano, il 16 agosto 2005.



Il Giudice
Dr. Laura Tragni

