

N. 64018/2004 R.G.

Doc. 4851/07  
3973/07

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4a CIVILE**

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa da

[REDACTED], in persona del legale rappresentante dott. [REDACTED],  
[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, via Chiossetto 10,  
presso lo studio dell'avv. Barbara Amenta, che la rappresenta e  
difende per procura a margine dell'atto di citazione;

**ATTRICE**

contro

[REDACTED] S.p.A., in persona del Direttore pro tempore,  
elettivamente domiciliata in Milano, via Freguglia n. 1, presso  
l'Avvocatura Distrettuale dello Stato;

**CONVENUTA**

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 11.1.2007 come da fogli  
allegati.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 4.10.2004, la  
società [REDACTED] veniva in giudizio dinanzi a  
questo Tribunale l'Agenzia del [REDACTED] ed esponeva quanto segue: -



nel dicembre 2003 era pervenuto al Condominio di [redacted] di cui la società è condomina, una comunicazione con cui l'Agenzia del Demanio informava che il Condominio stesso che, avendo sconfinato nel corso dell'edificazione su area appartenente al Demanio dello Stato, nella specie l'ex alveo del fiume Olona, era sua facoltà regolarizzare la posizione mediante acquisto dell'area nei termini e modi fissati dalla legge 1.8.2003 n. 212;

- il Condominio aveva deliberato di avvalersi della facoltà segnalata dall'Agenzia del Demanio, riservandosi di verificare che ne sussistessero tutti i presupposti;

- nell'inerzia dell'amministratore del Condominio, ma all'esito di indagini commissionate dalla società, emergeva che l'edificazione era avvenuta sull'ex alveo del fiume Olona circa venticinque anni dopo la sua deviazione, con conseguente passaggio dell'area dal demanio al patrimonio disponibile dello Stato; come tale, pertanto, l'area era stata usucapita dai condomini; inoltre era emerso che il tratto abbandonato dal fiume fu oggetto di una convenzione negli anni 1930 tra il Provveditorato dello Stato ed il Comune di Milano e ceduto a quest'ultimo con la conseguenza che l'Agenzia del Demanio non aveva alcun titolo a pretendere nei confronti del Condominio.

Tutto ciò premesso, l'attrice chiedeva dichiararsi che il Condominio di via G. [redacted] ha acquistato la proprietà dell'area in questione e che, pertanto, non rientra tra i soggetti legittimati ai sensi della legge n. 212/03 all'acquisto di beni demaniali.

L'amministrazione convenuta, regolarmente costituitasi, chiedeva la reiezione della domanda; osservava che: - la permuta dell'area in questione al Comune di Milano, pur prevista da convenzioni del 24.9.1934 e 23.6.1950, non si era mai perfezionata; - la legge n. 212/03 è riferibile a sconfinamenti interessanti area appartenenti al demanio ed anche al patrimonio dello Stato; - la decisione deliberata all'unanimità dal condominio di dare mandato all'amministratore per presentare istanza di acquisto ai sensi dell'art. 5 bis della legge citata, implicava il riconoscimento della demanialità dell'area ed era incompatibile con il possesso ai fini dell'usucapione.

All'udienza del 21.4.2005 il procuratore dell'amministrazione convenuta dava atto che l'istanza di acquisto dell'area in questione da



parte del condominio era stata accolta e inoltrata al Notaio scelto per la stipula del contratto di compravendita.

Alla stessa udienza veniva autorizzata l'estensione del contraddittorio nei confronti del condominio, a cui parte attrice provvedeva con atto notificato il 6.6.2005.

La causa non comportava istruttoria ulteriore rispetto alla produzione di documenti.

All'udienza del 17.1.2007 le parti precisavano le conclusioni come riportate sui fogli allegati e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali e di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico in causa che la società attrice è condomina nell'edificio di [REDACTED] nonché costruttrice e originaria proprietaria unica, come si desume dagli atti di acquisto dei terreni su cui sorge l'edificio (docc. nn. 9, 10 att.) dalla convenzione per comunione di cortile (doc. n. 11 att.) e dalla licenza per opere edilizie (doc. n. 12).

Negli atti citati ed in particolare nelle planimetrie allegate, l'ex alveo del fiume Olona è sempre indicato come coerenza dei terreni acquistati dalla suddetta proprietà e tra i quali la porzione per cui è causa risulta compresa. Nella planimetria allegata alla convenzione di cortile del 15.6.1957 (doc. n. 11) la porzione di ex alveo risulta già inclusa nel terreno di competenza dell'edificio di via [REDACTED] [REDACTED].

E' comunque pacifico che l'edificio, ora condominiale, è stato costruiti sulla porzione di alveo in questione.

Altrettanto fuori di discussione è che tale alveo nel 1954 (epoca della costruzione, come da licenza edilizia doc. n. 12) non fosse più occupato dal fiume, a seguito di opere di deviazione realizzate dal Comune di Milano intorno agli anni 1930.

Ciò premesso, si osserva in primo luogo che, come la stessa società attrice puntualizza, non sussistono i presupposti per l'applicazione degli artt. 946 e 947, nella versione vigente anteriormente all'entrata



in vigore della legge n. 37/1994 non retroattiva. Infatti, l'art. 947 c.c. espressamente escludeva che il letto di fiume abbandonato spettasse ai proprietari confinanti nell'ipotesi in cui l'abbandono dell'alveo fosse dovuto a regolamento del corso, ipotesi verificatasi nella specie, in cui il corso del fiume Olona è stato artificialmente deviato a seguito di opere eseguite dal Comune di Milano.

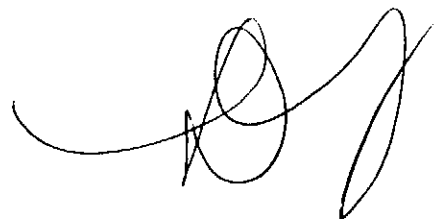
In secondo luogo, non è provato che il tratto dell'ex alveo per cui è causa sia stato ceduto dal Demanio dello Stato al Comune di Milano. Dal documento prodotto dalla parte convenuta sub. 1 (atto del 24.9.1934 rogito Notaio [redacted] tra Comune di Milano e Intendenza di Finanza di Milano) risulta avvenuta la permuta tra il nuovo e vecchio alveo del fiume Olona nel tratto compreso tra la cascina [redacted] ed il vecchio ponte dell'Isola [redacted]. Non risulta invece mai perfezionata la permuta a favore del Comune di Milano del tratto successivo, tra l'[redacted] e la [redacted] di [redacted] [redacted] in cui è compresa la porzione per cui è causa. Nella convenzione del 23.6.1950 (doc. n. 2 conv.), tra l'altro, si prevedeva che *"Per quanto riguarda la permuta del nuovo e vecchio alveo dell'Olona nel tratto compreso tra l'incrocio di [redacted] e la [redacted], è riservata al Ministero delle Finanze la definizione diretta di tale questione con il Comune di Milano."*, ma non costa che la previsione abbia mai avuto seguito.

Si deve concludere, pertanto, che l'ex alveo in questione sia rimasto nella proprietà dello Stato.

Ciò detto, si osserva che l'attuale formulazione dell'art. 946 c.c., per cui il terreno abbandonato da un fiume rimane assoggettato al regime proprio del demanio, non è applicabile al caso di specie, perché la legge n. 37/1994, come s'è detto, non ha efficacia retroattiva.

Occorre precisare che con riferimento alla porzione di alveo per cui è causa, almeno dal 1954, epoca dell'occupazione con parte dell'edificio costruito dalla parte della società attrice, non risulta che l'amministrazione abbia mai contrastato tale uso privato, così dimostrando disinteresse per il ripristino della funzione pubblica dell'area, talmente prolungato da ritenersi definitivo e equivalente a sdemanializzazione tacita.

Pertanto, a seguito della deviazione del corso del fiume e la rinuncia di fatto a conferire altra destinazione pubblica, si deve concludere che



il terreno in questione ha perso il carattere di demanialità per passare al patrimonio disponibile dello Stato.

Conseguenza di ciò è la suscettibilità di usucapione da parte di privati, esclusa invece per i beni del demanio e del patrimonio indisponibile.

Occorre ora verificare se sussistano i presupposti per l'usucapione dell'area da parte dei condomini di via [REDACTED]

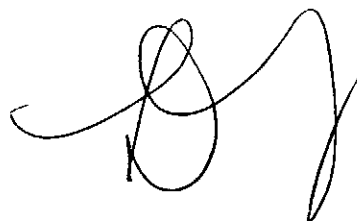
Al quesito va data risposta affermativa. Infatti, il possesso dell'area da parte dei condomini perdura dal 1954 circa, epoca in cui l'edificio e le sue pertinenze sono state realizzate su di essa, asservendola all'esclusiva signoria dei proprietari dell'edificio, senza che tale signoria di fatto sia mai stata contrastata dall'ente proprietario.

Tuttavia, tale situazione di fatto, di per sé, non è stata sufficiente a determinare la perdita della proprietà da parte dello Stato o, comunque a far sorgere in capo ai condomini un diritto opponibile al proprietario stesso, perché gli effetti del possesso protratto nel tempo non sono ancora di diritto. Invero, non è condivisibile l'assunto di parte attrice per cui l'usucapiente acquista il diritto in via automatica, per effetto della semplice congiunzione tra possesso e decorso del tempo. L'esercizio del possesso per il numero di anni stabilito dalla legge costituisce, invece, solo il presupposto per ottenere il riconoscimento del diritto di proprietà sulla cosa posseduta, mentre l'acquisto di tale diritto per effetto della usucapione, per potere essere fatto valere ed opposto anche al proprietario, deve essere prima accertato e dichiarato nei modi di legge.

Fin ad ora, l'acquisto per usucapione della proprietà dell'area in questione in capo ai condomini di via [REDACTED] non risulta ancora accertato e dichiarato.

Va precisato che siffatta pronuncia è concepibile con riferimento ai singoli condomini e non già al condominio. Infatti, il possesso può essere esercitato solo dai singoli condomini e non dal condominio nel suo complesso, trattandosi di semplice ente di gestione dei beni e servizi comuni, sfornito di personalità di giuridica; così come la proprietà dei beni comuni spetta pro quota ai singoli condomini (non al condominio) solo costoro sono capaci di acquistare diritti reali anche per usucapione.

Pertanto, la domanda di parte attrice, volta a far constatare l'intervenuto acquisto della proprietà in capo al Condominio, non



merita accoglimento, in quanto riferita a soggetto giuridicamente incapace di essere titolare di tale diritto.

La domanda doveva essere avanzata da tutti i condomini (eventualmente con mandato unanime all'amministratore) onde ottenere l'accertamento, si ripete, dell'acquisito per usucapione della proprietà pro quota sull'area.

Del resto, come la stessa società attrice ha precisato e documentato, i condomini hanno preferito optare per l'acquisto dell'area a titolo derivativo, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 5 della legge n. 212/03 in materia di beni del demanio e del patrimonio dello Stato, tanto che, informati della presente causa tramite la notifica di atto di citazione anche al Condominio, essi non hanno inteso intervenire.

In conclusione, la domanda va respinta.  
Le spese seguono la soccombenza.

### **PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta o comunque assorbita, così decide:

respinge le domande;

condanna la società attrice alla rifusione a favore della convenuta delle spese di lite, che si quantificano in complessivi € 4.007,70 (di cui € 877,70 per diritti, € 3.130,00 per onorari) IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 17.4.2007

Il Giudice  
dott. Lucia Fornica