

SENTENZA N.
N. 30177/2002 R.G.

5145/07
Esp. 1180/07

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

**In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

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



rappresentati e difesi, per delega in atti, da avv. C. Santarelli
presso il cui sono elettivamente domiciliati

attori

contro

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato € [redacted]
[redacted] qualità di condomini
dell'edificio sito in [redacted] convenivano in
giudizio avanti il Tribunale di Milano i convenuti in epigrafe
indicati per sentire accertare e dichiarare ai sensi e per gli effetti
dell'art. 1158 c.c. l'intervenuto acquisto per usucapione della
proprietà delle porzioni di sottotetto ubicate nello stabile di via
[redacted] al piano secondo, sovrastanti gli immobili di loro
proprietà, e ordinare al Conservatore competente la necessaria
trascrizione.

Si costituivano in giudizio in convenuti in epigrafe indicati, ad
eccezione [redacted]

[redacted] rimasti contumaci, per eccepire l'infondatezza della
domanda di cui chiedevano il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. veniva espletata
l'istruzione probatoria con l'assunzione delle prove orali dedotte.


Precisate, quindi, le conclusioni, la causa passava in decisione
come in epigrafe.

Motivi della decisione

In ordine alla pretesa formulata dalle parti attrici di intervenuto
acquisto per usucapione della proprietà delle porzioni di sottotetto
sovrastanti gli immobili di loro proprietà va osservato, in primo
luogo, che risulta documentalmente provata e non contestata la
proprietà comune dei solai del corpo di fabbrica del Condominio
di via [redacted]

Il Tribunale in tema di usucapione di beni oggetto di comunione condivide l'orientamento autorevole e consolidato della giurisprudenza della Corte di Cassazione secondo cui in tema di possesso ai fini dell'usucapione di beni immobili, la fattispecie acquisitiva del diritto di proprietà si perfeziona allorché il comportamento materiale - continuo ed ininterrotto - attuato sulla res sia accompagnato dall'intenzione resa palese a tutti di esercitare sul bene una signoria di fatto corrispondente al diritto di proprietà, sicché il comportamento del compossessore, che deve manifestarsi in un'attività apertamente ed obiettivamente contrastante con il possesso altrui, deve rivelare in modo certo ed inequivocabile l'intenzione di comportarsi come proprietario esclusivo (n. 11419 del 22/07/2003).

Si è sostenuto che 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 utile ai fini dell'usucapione e non anche, invece, conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte dell'altro compossessore, risultando, per converso, necessario, a fini di usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla "res" da parte dell'interessato attraverso un'attività apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene (n. 8152 del 15/06/2001).

La domanda di usucapione formulata da  va rigettata.

Il titolo costituito dall'atto di compravendita in atti comprova che l'acquisto della proprietà dell'immobile, sovrastante il quale sarebbe ubicata la porzione di sottotetto che si assume usucapita, risale al 1985.

Dall'epoca indicata non risulta trascorso il periodo di tempo previsto dall'art. 1158 c.c..

Non è stata fornita alcuna prova documentale attestante il godimento dell'immobile e della porzione immobiliare descritta in citazione in epoca antecedente l'acquisto del primo in base a titolo idoneo ad integrare possesso uti dominus.

In ordine alla posizione [redacted] la testimonianza di [redacted] è utilizzabile solo in relazione alle vicende successive al 1983.

La teste ha infatti riferito di essere stata impiegata di uno studio immobiliare di amministrazione della proprietà [redacted] dal 1983 sicchè le dichiarazioni rese vanno ritenute attendibili solo a partire dall'epoca indicata (cfr. infatti dichiarazioni della teste al capitolo 7 della memoria istruttoria di parte attrice 20.2.2004)

Considerato il tempo di notifica dell'atto di citazione (maggio 2002) la testimonianza non copre l'arco temporale, un ventennio, richiesto per il maturare dell'usucapione.

Quanto alla pretesa avanzata da [redacted] il Tribunale osserva quanto segue.

[redacted] ha riferito che il sottotetto sovrastante l'appartamento della convenuta era adibito a ripostiglio e di avere visto una macchina da maglieria, scatoloni, sedie.

Il teste ha riferito la presenza di una scala nell'immobile della [redacted] che saliva al sottotetto, ma ha poi aggiunto in modo contraddittorio di aver visto una sola botola sul piano del sottotetto, quella che secondo la descrizione effettuata al teste della stessa convenuta terminava sul vano del pianerottolo.

La testimonianza, peraltro inutilizzabile in ordine all'aspetto dell'accesso al sottotetto sovrastante l'immobile di proprietà della convenuta, evidenzia in modo attendibile l'utilizzo di tale porzione da parte della [redacted] come deposito di oggetti vari.

Non appare comunque raggiunta la prova del prolungato utilizzo di tale porzione di sottotetto, e cioè della presenza continuativa in un ventennio di materiale della convenuta in quella porzione di

sottotetto in modo rilevabile inequivocamente da parte degli altri compossessori.

Invero, anche a voler disattendere la testimonianza di [REDACTED] che ha riferito di essere entrato prima del 1997 nell'appartamento della convenuta e di non avere visto né botole o scale di collegamento, il [REDACTED] ha riferito di essere entrato solo due volte nell'appartamento della convenuta oltre a quella risalente al 1980.

L'istruttoria orale ha consentito di accertare che il sottotetto era un unico locale indiviso (teste [REDACTED] al quale si accedeva fino al 2002 attraverso una vecchia botola che consentiva un ingresso difficoltoso (teste [REDACTED]

Ulteriore circostanza rilevante è costituita dal dato, non contestato, della non praticabilità dei solai, documentato in atti, negli atti di compravendita e nel regolamento di condominio.

In tale contesto le dichiarazioni del teste [REDACTED] non sono utili alla prova dell'estensione del diritto sulla cosa comune.

L'art. 1102 secondo comma c.c. stabilisce che il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.

Il riferito utilizzo di porzione del sottotetto comune ubicata sopra l'immobile di proprietà esclusiva della condomina convenuta non costituisce la prova del mutamento del compossesso in possesso esclusivo (Cass. n. 13424 del 12.9.2003) incompatibile con l'altrui possesso, in quanto l'utilizzo all'esclusivo fine di deposito di materiale vario non costituisce una attività apertamente ed obiettivamente contrastante con l'altrui possesso, idonea a rivelare in modo inequivoco l'intenzione di comportarsi come proprietario esclusivo di quella porzione di sottotetto.

Inoltre le modalità dell'utilizzo, nel contesto del luogo come sopra descritto, non sono state tali da essere inconciliabili con la possibilità di fatto di un godimento comune, non ravvisandosi una

attività di attrazione del bene comune nella sfera di materiale ed esclusiva disponibilità della condomina, escludente il concorrente compossesso degli altri comproprietari (Cass. 29.9.2000 n. 12961).

Non ha pregio il rilievo costituito dalle spese e dagli interventi che sarebbero stati sostenuti singolarmente dalla convenuta.

Il singolo comunista, ove intenda espandere in via esclusiva il possesso sul bene, pur non dovendo necessariamente compiere gli atti di "interversio possessionis" previsti dagli artt. 1141 e 1164 cod. civ., rispettivamente per il mutamento della detenzione in possesso e di un diritto reale su cosa altrui in possesso corrispondente all'esercizio della proprietà, deve tuttavia porre in essere atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo "ed animo domini" della cosa, incompatibili con il permanere di quello altrui sulla stessa, ne' tale comportamento può consistere soltanto in atti di gestione della cosa comune consentiti al singolo partecipante o anche in atti familiarmente tollerati dagli altri o ancora in atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o erogazioni di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dar luogo ad una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore (n. 5127 del 26/05/1999).

Consegue il rigetto anche della domanda formulata da [REDACTED]

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel parziale contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione, così decide:

rigetta
la domanda

condanna
gli attori a rifondere alle parti convenute le spese di giudizio,
liquidate in complessivi € 6000,00, di cui 2000,00 euro per diritti
ed €. 5.500,00 per onorari.

Milano, 24.4.2007

Il Giudice

