

Copy

Sent. 3290/2008
Rep. 2609/2008

R.G. n. 62482/2005



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano - IV Sezione Civile - nella persona del Dott. Gianna Vallescura ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta a ruolo con il numero di ruolo generale sopra riportato e promossa con atto di citazione notificato in data 22/09/2005

DA

[REDACTED] in [REDACTED] C.F. [REDACTED]
elettivamente domiciliata in Milano, via G. Griziotti, n.1,
presso lo studio degli Avv.ti Eliana Bianchini e Roberto Vergani, che la rappresentano e difendono per procura in calce all'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED], C.F. [REDACTED], elettivamente domiciliato in Milano, via Bellini n.19, presso lo studio dell'Avv. Carlo Verticale che lo rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

OGGETTO: Usucapione

CONCLUSIONI: come da fogli allegati al verbale di udienza 8.11.2007, qui di seguito uniti in copia.

SVOLGIMENTO PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 22/09/2005 [REDACTED]

[REDACTED] premesso:

-di avere acquistato dalla Ispettorica Salesiana Lombardo Emiliana l'unità immobiliare sita in [REDACTED] piano terzo, composta da tre locali e servizi, con annesso vano cantina al piano interrato e vano di solaio posto all'ultimo piano sottotetto;

-che in tale unità immobiliare, già comprensiva della cantina e del solaio, essa attrice abitava con il marito sin dal 1966 in forza di contratto di affitto stipulato con tale [REDACTED], allora proprietario dell'appartamento, poi donato all'istituto dei [REDACTED];

-di aver continuato, anche dopo la morte del marito, ad abitare il proprio appartamento, e così ad occupare ed utilizzare l'annessa cantina, senza che alcunchè le fosse stato contestato da terzi;

-che solo recentemente, in occasione della revisione della tabella millesimale, essa [REDACTED] era venuta a conoscenza che detta cantina occupata ed utilizzata come propria da quasi 40 anni, non sarebbe stata correttamente identificata per errore presumibilmente riconducibile al notaio che ne aveva curato la vendita, si che la predetta cantina risulterebbe attribuita ad altro condomino dello stabile di via Ozanam 4 e, specificamente, alla signora [REDACTED]

██████████ che peraltro aveva venduto da pochi mesi il proprio appartamento al ██████████ come da comunicazione 28.04.05 inviata all'amministratore del condominio;

-quanto sopra premesso, l'attrice conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, il ██████████ per sentire accertare l'intervenuta usucapione decennale ai sensi dell'art. 1159 c.c. del locale cantina sito in ██████████ e conseguentemente disporre l'attribuzione a proprio favore della proprietà di detto locale; in subordine e nel merito, l'attrice chiedeva pronuncia di intervenuta usucapione ex art. 1158 c.c. del predetto immobile.

Instauratosi il contraddittorio, il ██████████, precisato di aver acquistato l'immobile di ██████████ solo in data 26.04.2005, momento dal quale esso convenuto aveva iniziato a pretendere il rilascio dell'immobile occupato senza titolo dall'attrice, contestava ogni avversa pretesa chiedendone il rigetto; in via riconvenzionale il convenuto chiedeva dichiarare tenuta e condannare l'attrice all'immediato rilascio dell'immobile per cui è causa ed al risarcimento dei danni dal 26. 04. 2005 alla data dell'effettivo rilascio, da quantificarsi in via di giudizio.

Disposto il tentativo di conciliazione ex art. 183 c.c. per l'udienza del 23. 03. 2006, che peraltro aveva esito negativo, venivano concessi i termini di cui all'art. 183, V comma c.p.c. e quindi i termini di cui all'art. 184 c.p.c..

All'udienza dell'11.01. 2007 il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, non ammetteva come da ordinanza in pari data le prove dedotte, rinviando quindi la causa, per la precisazione delle conclusioni, all'udienza dell'8.11. 2007.

Provvedutosi a detto incumbente, la causa veniva trattenuta in decisione, previa concessione dei termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Tribunale: dalla documentazione prodotta risulta provato che con atto notarile 24 luglio 1986 i coniugi [REDACTED] acquistarono dalla [REDACTED] [REDACTED] l'unità immobiliare sita in [REDACTED] [REDACTED] piano terzo, composta da tre locali e servizi, con annesso vano cantina al piano interrato e vano di solaio posto all'ultimo piano sottotetto, nella quale i predetti coniugi abitarono fin dal 1966 in forza di contratto di affitto stipulato con tale [REDACTED] [REDACTED] all'epoca proprietario dell'appartamento poi donato all'istituto dei salesiani.

Con l'atto introduttivo del presente giudizio, l'attrice, premesso di avere occupato ed utilizzato la cantina in questione fin dal 1966, senza che le venisse mai contestato alcunché da terzi - cantina risultata in occasione della revisione della tabella millesimale in realtà attribuita ad altro condomino dello stabile [REDACTED] - la signora

██████████ che peraltro nel 2005 aveva venduto il proprio appartamento con relativa cantina al ██████████ odierno convenuto- chiede che il Tribunale voglia accertare e dichiarare acquisita per usucapione ai sensi dell'articolo 1159 c.c., la proprietà del locale cantina oggetto di lite.

Ad avviso del Giudicante, la domanda non può essere accolta.

La consolidata giurisprudenza di legittimità, che questo giudice condividendo fa propria, ritiene che l'usucapione decennale presuppone l'acquisto in buona fede di un immobile a non domino e postula l'identità tra la zona alienata e quella posseduta, nonché la trascrizione del titolo il quale deve specificamente riguardare l'immobile che si è inteso con essa trasferire e del quale si sostiene l'acquisto per decorso del decennio, in modo che, attraverso la trascrizione e la perfetta corrispondenza tra l'oggetto del titolo e quello del possesso, i terzi interessati siano posti in grado di conoscere in maniera sicura ed autentica l'acquisto per usucapione che dell'immobile venga facendo il possessore.

Il titolo, dunque, è elemento autonomo essenziale, nel senso che esso deve indicare con esattezza l'immobile e il diritto immobiliare trasmesso poichè la perfetta ed assoluta identità fra l'immobile posseduto e quello acquistato in buona fede a non domino, va accertata in base ad una distinta valutazione del titolo d'acquisto e del

possesso, rimanendo preclusa la possibilità di integrare le risultanze dell'uno con quelle dell'altro (Cass. 866/2000; 5071/1993; 2972/1973).

Nel caso di specie il titolo che ha trasferito la proprietà dell'immobile in oggetto, rappresentato dall'atto di acquisto 24. 07. 1986 e trascritto in data 01. 08. 1986, non individua con esattezza la cantina per cui è causa - in relazione alla quale nel rogito stesso veniva fatta avvertenza che non risultava censita - essendo identificata mediante coerenze assolutamente generiche: "a nord: altra cantina di proprietà di terzi; ad est: corridoio comune di accesso; a sud: altra cantina di proprietà di terzi; ad ovest terrapieno verso il cortile".

La trascrizione dell'atto notarile, riportando le stesse indicazioni di cui al rogito è pertanto parimenti imprecisa e tale da non consentire ai terzi interessati di conoscere "in maniera sicura ed autentica l'acquisto per usucapione che dell'immobile venga facendo il possessore", come precisato dalla giurisprudenza di legittimità sopra richiamata, risultando pertanto inidonea ad assolvere l'onere di certezza dei diritti reali che la pubblicità immobiliare deve garantire.

Si sottolinea altresì che la buona fede del possessore, nell'ipotesi della particolare fattispecie acquisitiva in esame, va comunque valutata in relazione al titolo ed alla trascrizione che si ritengono, per quanto argomentato, assolutamente generici con riguardo alla cantina de qua.

Significativa, in proposito, è l'intervenuta modificazione della domanda attrice in sede di memoria ex articolo 183 V comma c.c., alla stregua della precisa identificazione della cantina oggetto di lite, come da scheda catastale e di denuncia di variazione prodotte sub doc. 9) in sede di memoria ex artt. 170-180 c.p.c. in data 10. 02. 2006.

In via subordinata e nel merito, la sig.ra [REDACTED] chiede accertarsi l'intervenuta usucapione ordinaria ex art. 1158 c.c. dell'immobile in oggetto.

Anche tale domanda va respinta. L'attrice deduce nell'atto di citazione di aver iniziato a "possedere" l'immobile per cui è causa "nel 1966 in forza di contratto di affitto, poi tramutato in atto di compravendita senza soluzione di continuità, e il possesso si è protratto sino ad oggi".

In proposito deve peraltro evidenziarsi che per tutto il periodo della intercorsa locazione, la sig.ra [REDACTED] nella sua qualità di conduttrice, ha avuto la mera detenzione sia pur qualificata del bene in esame, emergendo dagli atti processuali che la stessa ha modificato la relazione di fatto con la cosa detenuta, possedendola uti dominus, soltanto dal 24.07.1986 in seguito alla stipulata compravendita di cui all'atto in pari data notaio [REDACTED] di [REDACTED], rep.n.40960, racc. n.4213 (doc.1 fasc. attrice).

E poiché la proprietà dei beni immobili si acquista, ex art. 1158 c.c., per intervenuta usucapione in virtù del possesso continuato per venti anni, appare evidente che il

periodo temporale in questione non può ritenersi sussistere in favore dell'attrice, poichè non ancora decorso alla data della domanda introduttiva del presente giudizio, notificata il 22 settembre 2005.

Al rigetto delle domande proposte dall'attrice e all'accoglimento della domanda in via riconvenzionale formulata dal convenuto - che per quanto sopra argomentato, si impone - consegue la condanna della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] all'immediato rilascio dell'immobile per cui è causa in favore del [REDACTED]

La domanda di risarcimento del danno derivante dalla mancata disponibilità del bene a far data dal 26.04.05, data di acquisto dell'appartamento di [REDACTED] da parte del [REDACTED] dal convenuto proposta in via riconvenzionale nella comparsa di costituzione e risposta, deve ritenersi dal medesimo rinunciata siccome non riproposta in sede di precisazione delle conclusioni, né oggetto di argomentazione alcuna nella comparsa conclusiva. Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, IV Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] in [REDACTED] contro [REDACTED] con atto di citazione notificato in data 22.09.2005, contrariis reiectis, così provvede:

1) respinge le domande proposte dall'attrice;

2)condanna l'attrice [REDACTED]
all'immediato rilascio dell'immobile per cui è causa in
favore del convenuto [REDACTED];

3)condanna l'attrice a rifondere al convenuto le spese di
lite liquidate in complessivi € 2.929,00 di cui: € 439,00
per spese, € 1.270,00 per diritti ed € 1.220,00 per
onorari, oltre oneri di legge e spese generali secondo
T.F..

Così deciso in Milano il 28 febbraio 2008



IL GIUDICE

A handwritten signature in black ink, appearing to be "L. M. B. L.", written over the text "IL GIUDICE".