

N. 20235/2004 R.G.

Sent.	8327/08
Rep.	6663/08



**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 n° 20235/04 R.G. e promossa con citazione notificata in data 16/03/04

**T R A**

[REDACTED]  
[REDACTED], elettivamente domiciliati in Cormano, via Po n.13 , presso lo studio dell'Avv. Vincenza Bianchi, che li rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

ATTORI

**E**

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, via San Senatore n. 5, presso lo studio dell'Avv. Domenico Bellantoni che la rappresenta e difende per delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTA

**OGGETTO:** Usucapione

CONCLUSIONI: come dagli attori e dalla convenuta precisate nei rispettivi fogli allegati a verbale di udienza 10. 01. 08, di seguito allegati in copia.

### SVOLGIMENTO PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 16.03.04, [REDACTED]

[REDACTED] esponevano:

-che nel gennaio 1978 il sig. [REDACTED] acquistava l'appartamento in Milano, [REDACTED] sito al primo piano, composto da un locale e servizi oltre cantina e solaio, privo di riscaldamento e in situazione di totale abbandono;

-che detti enti immobiliari risultano attualmente distinti nei partitari del N.C.E.U. alla pagina 15549 come segue: foglio 225- mappale 102 sub.7, piano 1°, Z.C. 2- cat. A/4 cl.4, vani 2,5 R.C.L. 835;

-che nel corso del 1978 [REDACTED] zio di [REDACTED] [REDACTED] con la moglie [REDACTED] si impossessava dell'immobile apponendovi una nuova serratura senza chiedere l'autorizzazione né al nipote che ne era proprietario né ad altri;

-che immediatamente gli attori iniziavano ad eseguire numerose opere edili per rendere abitabile l'alloggio: in particolare dotando l'appartamento di servizi igienici, di impianti idraulico, di un servizio di riscaldamento con termosifoni, di tapparelle alle finestre, di nuove piastrellature;

-che nell'anno successivo (1979) in seguito alla separazione di essi coniugi - che sin dal 1978 avevano provveduto a regolare con il Condominio il pagamento degli oneri condominiali effettuando i relativi versamenti a mani dell'amministratore - nell'immobile rimaneva ad abitare solo la sig. [REDACTED] e l'anziana madre del marito che ivi rimase sino al 1984;

-che nel corso del 1990 i coniugi [REDACTED] decidevano di intraprendere una corposa ristrutturazione dell'immobile eseguendo opere edili per circa € 50.000,00;

-che dal 1978 essi attori avevano disposto dell'alloggio in oggetto come ne fossero i proprietari senza chiedere alcuna autorizzazione ad alcuno, né alcuno aveva rivendicato nei loro confronti la proprietà dell'immobile.

Ciò premesso, gli attori convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, [REDACTED] nella sua qualità di erede di [REDACTED], per sentir dichiarare l'intervenuto acquisto per usucapione in loro favore dell'immobile come sopra identificato e censito.

Instauratosi il contraddittorio, la convenuta contestava l'avverso assunto, siccome infondato in fatto e in diritto e ne chiedeva il rigetto, instando per la condanna degli attori all'immediato rilascio, e comunque entro e non oltre 15 giorni dall'emananda sentenza, in favore di essa [REDACTED] dell'unità immobiliare sita in Milano [REDACTED]

Chiedeva altresì la convenuta la condanna degli attori al risarcimento dei danni subiti e subendi a causa della

illegittima occupazione nella misura risultante in corso di causa, nonché la condanna degli attori ex art. 96 c.p.c. I comma. Vinte le spese.

Ammesse, nei termini di cui all'ordinanza resa all'udienza in data 5.04.05, le prove dedotte dalle parti, venivano quindi espletati i relativi incombenzi.

All'udienza del 15. 05. 07, su richiesta dei Procuratori delle parti, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni al 10.01.08.

A ciò provvedutosi, la causa veniva trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., per il deposito degli scritti conclusivi.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Osserva il Tribunale che chi agisce in giudizio per essere dichiarato proprietario 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 tuttavia, può eventualmente essere desunto in via presuntiva dal primo, se vi è stato svolgimento di attività corrispondenti all'esercizio del diritto di proprietà, sicchè è allora il convenuto a dover dimostrare il contrario, provando che la disponibilità del bene è stata conseguita dall'attore mediante un titolo di carattere soltanto personale (Cass. n.15145/2004).

Nel caso di specie, ad avviso del Tribunale, la documentazione acquisita agli atti e l'espletata istruzione impongono il rigetto della domanda proposta dagli attori, non avendo i predetti fornito la prova del possesso continuo, ininterrotto, pacifico e pubblico per un periodo ventennale.

Deve permettersi che al del cuius [REDACTED], nato l'11 agosto 1961, ed orfano di entrambi i genitori sin dall'età di 14 anni, era stato nominato dal Giudice tutelare di Milano con provvedimento 10 ottobre 1975 n. 17535 Reg. Tut. un tutore nella persona dello zio [REDACTED] (fratello dell'odierno attore), nonché un protutore nella persona della nonna [REDACTED] ved. [REDACTED] (doc. 1 conv.); che l'immobile per cui è causa era stato acquistato dal minore [REDACTED] per tramite del proprio tutore, previa autorizzazione in data 9.11.77 del G.T., già occupato con affitto bloccato da tale [REDACTED] (documenti 2-3 conv.).

Assumono gli attori, con l'atto introduttivo del giudizio, di essersi impossessati dell'appartamento predetto cambiando la serratura senza chiedere l'autorizzazione ad alcuno e ciò sin dalla fine del 1978 allorché era cessata la locazione in atto nell'immobile; che avrebbero eseguito numerose opere per renderlo abitabile; che nell'appartamento sarebbe poi andata ad abitare [REDACTED] [REDACTED] dopo la separazione da [REDACTED] che il tutore si sarebbe disinteressato del minore del quale si era poi occupato lo zio [REDACTED]

Osserva il Giudice che dell'asserita sostituzione della serratura non risulta fornita alcuna prova; mentre è certo che opere di ristrutturazione vennero eseguite nell'appartamento di [redacted] Milano, sì da renderlo abitabile a far tempo dal 1981 per la nonna (ora deceduta) [redacted] e per il nipote [redacted] che, dalla documentazione versata in atti dalla convenuta, risulta avere convissuto sempre con la predetta sino al 1984, allorché quest'ultima era stata ricoverata in una struttura per anziani (doc. 6,15 fasc. conv.).

Quanto alle opere di ristrutturazione, pur ipotizzando che delle stesse si sia occupato lo zio [redacted] (giòva ricordare che all'epoca il del cuius aveva solo vent'anni), deve ritenersi - in assenza di prova contraria - che i relativi pagamenti siano stati eseguiti con i soldi di [redacted] che, come da relazione al G.T., risultava essere titolare di entrate economiche derivanti dalle pensioni di reversibilità dei genitori, dal precedente affitto dell'appartamento di [redacted], poi dal medesimo abitato con la nonna, oltre che da alcuni BOT (vedi rendiconto del tutore [redacted] in data 28/29. 05. 1979). A ciò si aggiunga che il del cuius era anche creditore nei confronti dello zio [redacted] della somma di Lit 1.500.000 per debito da quest'ultimo contratto con la sorella [redacted] madre di [redacted] come da documento scritto e sottoscritto firmato dallo stesso debitore (doc. n.16 conv.).

Peraltro dei personali esborsi per la causale in esame asseriti dall'attore, non risulta essere stata fornita prova adeguata alcuna. Del tutto generica e contraddittoria, oltre che contrastante con evidenze documentali, deve infatti ritenersi la deposizione della teste [redacted] già compagna di [redacted] dal quale ha avuto un figlio, ove si consideri fra l'altro che la predetta ha affermato che la casa di [redacted] [redacted] Milano era stata acquistata dall'attore con il ricavato della vendita di un proprio terreno; che il del cuius dopo la morte della madre avvenuta nel 1975 aveva sempre abitato nella casa della nonna materna in [redacted] [redacted] a Milano e ciò, in contrasto con il certificato di residenza storico rilasciato in data 20.04.2004 dal Comune di Milano (doc. 6 citato), nonché dalla copia del verbale di sommarie informazioni in data 23 ottobre 1981 rese al Pretore di Milano da [redacted] e da [redacted] [redacted] zii di [redacted] indicanti la residenza di quest'ultimo in Milano "già in [redacted] attualmente [redacted] (doc. 5 conv.) ; delle date in assoluta contraddizione fra loro indicate dalla teste ed alla stessa contestate dal giudice a verbale in data 7. 07. 2005.

Del pari non è stata fornita prova alcuna circa la somma di Lit 50 milioni che gli attori avrebbero speso per l'ulteriore ristrutturazione dell'immobile nel 1990, epoca in cui [redacted] dopo essere andato ad abitare

provvisoriamente a Cormano a far data dal 1984, per questioni connesse alla propria tossicodipendenza protrattasi dal 1979 al 1984 - poi superata come da certificazione medica rilasciata dalla dottoressa [REDACTED]

[REDACTED] malattie infettive adulti dell'Ospedale Niguarda Ca' Granda- era nuovamente tornato nella propria casa di Milano insieme con l'odierna convenuta che, dopo alcuni anni di convivenza, aveva sposato, rimanendovi fino alla data del proprio decesso avvenuto il 18.09.2002 (testi [REDACTED].

[REDACTED] separatasi da [REDACTED] aveva per contro lasciato la casa coniugale di [REDACTED] nel 1997 (vedi deposizioni testi [REDACTED]

Si sottolinea che in particolare la teste [REDACTED] dichiaratasi amica di entrambe le parti in causa (con la precisazione che da [REDACTED] proprio perché amico, aveva ricevuto prestiti di denaro, sempre peraltro onorati) ha affermato di avere con il proprio fidanzato,

[REDACTED], "già grande amico di [REDACTED] e di [REDACTED] (ma anche di [REDACTED]) frequentato assiduamente l'abitazione dei coniugi [REDACTED] dove aveva conosciuto anche, tra la fine del 1990 ed i primi mesi del 1991, [REDACTED] ospitato dalla sorella [REDACTED] nell'abitazione di [REDACTED] "perché in quel periodo lavorava a Milano", precisando altresì che nel periodo in cui aveva frequentato con assiduità i coniugi

[REDACTED] (1990 -1997 ) non aveva mai visto

"nell'appartamento di [REDACTED], dove gli stessi abitavano, la sig.ra [REDACTED]".

Rilevante ai fini di causa è la deposizione resa dal teste di parti attrici, [REDACTED] - tuttora collaboratore nell'attività di rivendita di giornali che l'attore ha nella stazione centrale di Milano - che, escusso all'udienza in data 1.03.2006, ha dichiarato di aver appreso da [REDACTED] conosciuto nel 1990-91, nonché da [REDACTED] che nell'appartamento di [REDACTED] [REDACTED] erano stati fatti lavori perchè vi potesse andare ad abitare [REDACTED] confermando altresì che in effetti quest'ultimo abitava nella predetta unità immobiliare e ciò "da quando l'ho conosciuto fino a qualche giorno prima che fosse ricoverato in ospedale" dove era deceduto nel 2002. Ha aggiunto il teste "[REDACTED] mi diceva che le spese condominiali di [REDACTED] le pagava lui personalmente e che la casa era sua e so che ogni tanto, c'erano delle discussioni con lo zio [REDACTED] [REDACTED] per questioni di soldi perchè lui ne aveva bisogno, appunto, per pagare le spese condominiali"...

Alla stregua delle sue esposte risultanze probatorie deve ritenersi che gli attori non hanno fornito prova adeguata alcuna circa l'asserito possesso continuo, ininterrotto, pacifico e pubblico in capo ad essi con riguardo all'appartamento di [REDACTED] Milano dovendosi ritenere, per contro, che tale possesso sia stato esercitato in modo pieno dal proprietario di tale unità

immobiliare Signor [REDACTED], dapprima per tramite del proprio tutore e quindi personalmente, abitandovi stabilmente dall'81 all'84 con la nonna; dal 1990 al 1997 con la moglie [REDACTED] ed infine, dalla intervenuta separazione da quest'ultima nel 1997 e fino al 2002 (data del suo decesso), provvedendo altresì a pagare ogni spesa inerente detto immobile.

Il contrario assunto degli attori, volto a significare che essendo essi rimasti ininterrottamente nel possesso dell'immobile avevano sopportato tutte dette spese, non è stato suffragato da riscontro probatorio documentale.

Giova sottolineare che il del cuius aveva, come già evidenziato, una propria autonomia reddituale, ed inoltre collaborava con lo zio [REDACTED] nell'edicola che questi gestiva nella stazione centrale di Milano, pur se il denaro del nipote veniva gestito dall'odierno attore dopo le conflittualità intervenute fra lo stesso ed il tutore [REDACTED] suo fratello, proprio in relazione a detta gestione.

In ogni caso, ritiene il giudicante che lo stretto legame familiare tra il del cuius e l'attore può giustificare ogni eventuale attività corrispondente all'esercizio della proprietà sul bene da parte dell'attore, ma proprio lo stretto legame familiare preclude sia una "interversio possessionis", che la possibilità di rivendicare periodicamente -soprattutto da parte di colui che per ragioni di salute si trovi anche in rapporto di dipendenza-

la piena titolarità della "res" nei confronti del parente al quale per qualunque motivo (ristrutturazioni, eccetera) sia stato consentito l'uso del bene stesso.

Alle su esposte considerazioni, consegue il rigetto della domanda formulata dagli attori, con ordine di cancellazione della trascrizione della domanda medesima al competente conservatore dei registri.

Non è contestato in causa che a far data dal decesso di [REDACTED] l'appartamento di [REDACTED] Milano sia nel possesso di parti attrici che pertanto, vanno condannate al rilascio dell'immobile in favore della convenuta, moglie separata del de cuius ed erede dello stesso, entro e non oltre 15 giorni dalla notificazione della presente sentenza.

Va poi accolta la domanda della convenuta [REDACTED] intesa ad ottenere dagli attori il risarcimento dei danni subiti a causa della illegittima occupazione da parte dei predetti e/o loro aventi causa, dell'unità immobiliare de qua.

Come evidenziato nell'atto introduttivo del giudizio, gli attori infatti hanno concesso in locazione l'immobile non più occupato dal de cuius, a terzi, così impedendo alla signora [REDACTED] di risiedervi a far tempo dal 18. 09. 2002 (data del decesso di [REDACTED] e senza nemmeno provvedere al pagamento delle spese condominiali relative.

La convenuta in proposito precisa i danni da essa subiti nella somma di € 23.021,68 per canoni e spese pagate per la conduzione dell'appartamento sito in Sesto San Giovanni

dove attualmente abita, pari ad € 370,00 mensili a far tempo dal 18.09.02 ad oggi.

Ritenuto che l'importo come sopra indicato è comprensivo di canone e spese e che queste ultime non devono essere risarcite posto che la convenuta avrebbe comunque dovuto farvi fronte anche ove avesse occupato la casa coniugale; tenuto conto dell'importo per solo canone pagato da [REDACTED] al locatore [REDACTED] (vedi verbale 16. 11. 06), la voce di danno in esame deve liquidarsi dal 18. 09. 02 a tutto il dicembre 2007 (come da conclusioni precisate) in complessivi € 19.140,00. Su tale somma decorrono gli interessi legali e la rivalutazione monetaria da calcolarsi in base ai criteri indicati nella sentenza delle SS.UU. n. 1712/1995.

La convenuta va poi rifusa dell'ulteriore voce di danno costituita dal pagamento delle spese condominiali dalla medesima effettuato per l'appartamento di [REDACTED]

[REDACTED] Milano a far data dal 18.09.02 (decesso del coniuge). Il teste [REDACTED] amministratore del condominio dove è ubicata l'unità immobiliare predetta, ha dichiarato infatti che [REDACTED] sia pur sempre da esso, nella citata qualità, sollecitata, ha pagato da tale data e paga tuttora le relative spese condominiali; tuttavia il teste non è stato in grado di riferire sull'esatto importo per tale causale pagata dalla convenuta. /

Quest'ultima richiede in proposito la somma di € 7.499,46 dall'1.09.02 al 31.03.2008, ma dagli atti di causa risulta

provato solo il versamento di complessivi € 6.000,00 (docc. 19-20 conv.) in favore del Condominio in questione e, pertanto, si ritiene di liquidare detta somma, oltre le spese che la predetta sarà tenuta a pagare fino al rilascio.

Nessuna prova è stata fornita da [REDACTED] relativamente all'importo di € 4.352,13 che sarebbe stato pagato, sempre per spese condominiali, a mani dell'avv. [REDACTED] legale del Condominio e, pertanto, non può provvedersi ad una corrispondente liquidazione in suo favore.

Del pari, va disattesa la domanda formulata dalla convenuta ai sensi dell'articolo 96 primo comma c.p.c. non ricorrendone i presupposti di legge.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, vengono poste a carico degli attori per la loro sostanziale soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - IV Sezione Civile - in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1) respinge la domanda di usucapione proposta da [REDACTED] contro [REDACTED] e condanna gli attori al rilascio, in favore della convenuta, entro e non oltre 15 giorni dalla notificazione della presente sentenza, dell'unità immobiliare (cantina e solaio compresi) sita in Milano, [REDACTED];

2)ordina al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano (ora Agenzia del Territorio) di provvedere alla cancellazione della trascrizione della domanda di usucapione introduttiva del presente giudizio avente ad oggetto l'immobile sito in Milano [REDACTED] [REDACTED] distinto nel N.C.E.U. del Comune di Milano al foglio 225, mapp.102, sub.27, piano 1°,Z.C. 2, cat. A4, cl.4, vani 2,5; R.C. Lit.835, con esonero da ogni sua responsabilità;

3)condanna gli attori al risarcimento dei danni, in favore di [REDACTED] per l'illegittima occupazione dell'unità immobiliare sopra precisata, nella misura di complessivi € 19.140,00, come da motivazione, oltre le somme per canone che la stessa sarà tenuta a pagare dal gennaio 2008 fino al rilascio dell'unità immobiliare di [REDACTED]

[REDACTED] con gli interessi legali e la rivalutazione monetaria calcolati come specificato in parte motiva, dai singoli esborsi al saldo;

4)condanna gli attori a risarcire alla convenuta la somma di € 6.000,00 per spese condominiali dalla medesima pagate per l'immobile oggetto di causa dal settembre 2002 al dicembre 2007, come da motivazione, oltre le somme per la medesima causale che la stessa dovrà pagare sino alla riconsegna dell'appartamento di [REDACTED] con gli interessi legali e la rivalutazione monetaria calcolati come precisato sub 3), dai singoli esborsi al saldo;

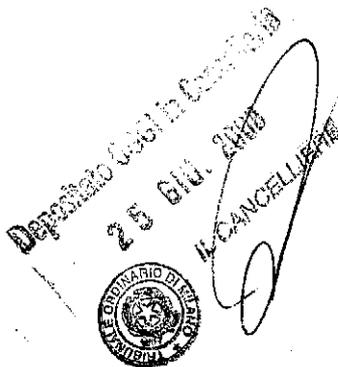
5) respinge ogni ulteriore domanda formulata dalla convenuta, ivi compresa la domanda proposta ex articolo 96 primo comma c.p.c.;

6) condanna gli attori in solido alla rifusione delle spese di lite in favore di parte convenuta, liquidate in complessivi € 9.075,33 di cui: € 539,33 per spese; € 3.836,00 per diritti di procuratore, € 4.700,00 per onorari di avvocato, oltre oneri di legge e spese generali secondo T.F..

Così deciso in Milano il 15 maggio 2008.

IL GIUDICE

*Giorgio Pellerin*



P.A. 26/6/08  
*[Signature]*