

Sent. 1062/09  
Rep. 826/09



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 sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 6/04/04

**T R A**

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avvocato Giampiero Cambiagli e dall'avv. Marco Andrea Corbetta di Sesto San Giovanni (MI), elettivamente domiciliato in Milano, via Lamarmora, 21, presso lo studio dell'avv. Davide Quaglia, per procura a margine dell'atto di citazione.

ATTORE

**E**

[REDACTED]

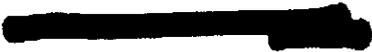
[REDACTED] rappresentati e difesi dagli avv.ti Massimiliano e Carmelo Naso congiuntamente e disgiuntamente, ed

*h*



CONCLUSIONI: come precisate nel foglio allegato a verbale di udienza 18.9.2008.

### SVOLGIMENTO PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 6/04/2004,  conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, tutti i comproprietari del mappale 43 sito nel comune di Cassina de' Pecchi per sentire accertare e dichiarare:

1) il diritto di proprietà in capo ad esso attore, in virtù di usucapione ultraventennale, della porzione dell'area comune individuata ai punti A-B-C-D della planimetria prodotta, avente la lunghezza di metri 10,20 e la larghezza di metri 8,90, per una superficie complessiva lorda di mq. 91, sulla quale aveva costruito una struttura sovrastante a ridosso di altra proprietà contraddistinta con i subalterni 33 e 34;

2) nonché il diritto di servitù d'uso esclusivo sull'area delimitata ai punti E-F,G,H,I, nella planimetria prodotta, compresa tra i subalterni 14,15 e 20 del mappale 43, per una superficie di mq. 45,25.

Spese e competenze di giudizio rifuse in caso di opposizione.

Si instaurava rituale contraddittorio con il convenuti.



chiedevano respingersi le domande tutte formulate in citazione in quanto infondate in fatto e in diritto,

eccependo in particolare: che l'occupazione dell'area comune da parte dell'attore con la struttura soprastante era stata effettuata solo nell'anno 2000 ed inoltre che [redacted] si era impegnato per iscritto in data 26. 06. 2002, a seguito delle rimostranze di essi comproprietari convenuti alla demolizione dell'opera predetta; negando altresì l'esistenza del richiesto diritto di servitù d'uso sull'area compresa fra i subalterni 14,15 e 20 del mappale 43, sia trattandosi di area quotidianamente occupata da tutti i comproprietari che possono liberamente accedervi, sia per la mancanza del requisito dell'apparenza. Con vittoria di spese, diritti e onorari.

All'udienza di prima comparizione in data 30 giugno 2004 il giudice rinviava la causa al 24. 11. 2004 per consentire a parte attrice di rinotificare l'atto di citazione al convenuto de [redacted] che risultava dalla relata di notificazione trasferito.

In tale sede parte attrice dichiarava di rinunciare all'azione nei confronti del suddetto [redacted] avendo questi dichiarato di non essere mai stato proprietario di alcuna unità immobiliare sita in Cassina de' Pecchi [redacted]

Con ordinanza resa in pari data veniva disposto dal G.U. l'incombente di cui all'art. 183 c.p.c., che, peraltro, aveva esito negativo.

All'udienza in data 24. 03. 05 il giudice, verificata la ritualità della notifica ai convenuti non costituitisi:

[REDACTED]

dichiarava la contumacia.

All'udienza del 23. 11. 05 il giudice ammetteva nei termini di cui all'ordinanza contestualmente resa le prove dedotte dalle parti, riservando all'esito del loro espletamento l'ammissione della richiesta consulenza tecnica d'ufficio.

Dopo l'escussione di alcuni testi la causa veniva rinviata per l'ulteriore espletamento delle prove, all'udienza del 21. 09. 06 e in tale sede, l'avv. Giuseppe Capalbo, difensore dei convenuti costituiti, dichiarava a verbale di aver ricevuto dai medesimi revoca del mandato conferitogli.

All'esito delle ammesse prove, con ordinanza resa all'udienza del 13. 12. 2006, il giudice disponeva procedersi alla richiesta consulenza tecnica d'ufficio.

Espletato detto incumbente, la causa veniva rinviata all'udienza del 18. 09. 2008 per la precisazione delle conclusioni. In tale sede si costituiva il nuovo difensore avvocato Naso Massimiliano per i convenuti [REDACTED]

[REDACTED], come da atto di costituzione di nuovo difensore

in pari data contenenti le procure dai predetti convenuti rilasciate.

Sulle conclusioni precisate come in epigrafe, la causa veniva posta in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., per il deposito degli scritti conclusivi.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

4 Preliminarmente deve darsi atto della rinuncia all'azione nei confronti del convenuto contumace [REDACTED] da parte del [REDACTED] dell'attore di cui al verbale di udienza in data 24.03.05 e, conseguentemente, deve dichiararsi cessata la materia del contendere fra dette parti. Nulla sulle spese attesa la contumacia di detto convenuto.

Nel merito, 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).

4

Nel caso di specie, ad avviso del Tribunale, la documentazione acquisita agli atti e l'espletata istruzione impongono l'accoglimento della domanda proposta dall'attore dovendosi ritenere che il predetto ha acquistato la proprietà della porzione dell'area comune individuata ai punti A-B-C-D della planimetria prodotta a titolo di usucapione, in virtù del possesso pacifico, pubblico ed ininterrotto esercitato sulla stessa per un periodo ultraventennale.

In particolare, il teste [REDACTED], già abitante in Cascina Nuova - precisato di conoscere le parti in causa e di aver venduto al convenuto [REDACTED] "circa cinque anni fa le proprietà mie e delle mie sorelle e di mia madre ubicate in [REDACTED] de' Pecchi al civico n.11" - ha dichiarato di ricordare "che dal 1948 quel terreno, era un bel pezzo, fino a circa 4 metri dal Naviglio, era stato occupato dalla famiglia Vimercati, anche perché era un angolo fuori da quello che era il cortile centrale della Cascina, con legna, pollame, maiali e attrezzi da lavori vari. Il padre [REDACTED] poi, aveva cominciato su quel terreno a far una costruzione con dei pilastri, coperte da una lamiera; il terreno in questione era recintato. Nel 1970 [REDACTED] mise a posto tale costruzione fatiscente utilizzando lamiere eternit e muratura e posando un portone d'ingresso munito di serratura. Su quel terreno dal 1970 ci andava [REDACTED] [REDACTED] con i propri figli che lavoravano con lui e nessun

altro, nemmeno gli altri [redacted] [redacted]  
[redacted] su quel terreno non ho mai visto altra  
donna al di fuori della moglie di [redacted] di nome  
[redacted]

Il teste, ha quindi ribadito che dal 1970 detta struttura  
era stata utilizzata in modo continuativo ed esclusivo solo  
da [redacted] e dalla propria famiglia "i quali  
soltanto avevano le chiavi del portone d'accesso"; e a  
ridosso di detto terreno vi sono immobili in muratura di  
proprietà di [redacted] (v. verbale 15. 03. 06).

La teste [redacted] ha dichiarato di essere arrivata in  
Cascina nel 1965 e di avere già trovato nell'area verso il  
Naviglio per cui è causa "una struttura, un serraglio,  
chiusa con un portone d'ingresso munito di serratura, dove  
c'erano attrezzi agricoli. Tale area veniva utilizzato da  
[redacted] e dal padre [redacted] dal 1970 la  
struttura è stata utilizzata da [redacted] e basta"  
che l'aveva adibita a deposito di legname e strumenti  
agricoli. La teste ha precisato che dal 1981 essa era  
andata ad abitare in [redacted] nei pressi della  
Cascina, dinanzi alla quale doveva comunque sempre passare  
per raggiungere la propria abitazione "e su quell'area ho  
visto sempre soltanto [redacted]". La testa aggiunto  
di non aver mai sentito alcuno degli altri abitanti [redacted]  
[redacted] lamentarsi o contestare a [redacted]  
l'occupazione delle aree di cui è causa.

Il teste [redacted] muratore e cognato dell'attore, ha dichiarato che "forse anche prima degli anni 1970... la porta di ingresso (della struttura di cui sopra si è detto, n.d.e.) era munita di catena e lucchetto la cui chiave era in possesso solo di [redacted] se no non si entrava". Il teste ha quindi precisato che della struttura in esame - costruita a ridosso dei due garage di proprietà di [redacted] e della sua famiglia ed occupante il cortile comune al mappale 43 - era stata rifatta la copertura "circa 15 anni fa anche con la mia partecipazione"; che l'attore aveva adibito detta struttura coperta "sin dagli anni 70 e forse anche prima ininterrottamente sino ad oggi a deposito di legname, macchine, strumenti agricoli (cfr. verbale 13. 12. 06).

Il teste [redacted] che ha affermato di essere al corrente dei fatti di causa "perché sono nato a [redacted] [redacted], ha dichiarato che il padre di [redacted] [redacted] aveva acquistato la Cascina dal proprio nonno nel 1960/1963 e subito l'aveva recintata e vi aveva costruito la struttura di cui alla fotografia n.7 sottoposta alla sua visione per ricoverarvi attrezzi agricoli e animali nella stalla. Il teste ha precisato che in seguito il tetto della struttura era stato rinnovato e che detta struttura, costruita a ridosso dei garage di proprietà di [redacted] e dei suoi familiari, era stata dall'attore "sempre utilizzata in via esclusiva, solo lui, mediante possesso della relativa chiave di

accesso, aggiungendo che mai nessuno aveva rivendicato nei confronti del predetto la proprietà sulle porzioni del cortile comune occupate "che fra l'altro non interessavano agli altri perché le loro proprietà erano ubicate nei in avanti... mentre quella dell'attore era l'ultima verso l'attuale [redacted]" (cfr. verbale 13. 12 2006). H

Detti testi, tutti dichiaratisi indifferenti sotto il vincolo del prestato impegno, di certa e sicura attendibilità e precisione per essere nati o per aver risieduto [redacted] e quindi per essere stati testimoni oculari delle vicende per cui è causa, hanno dunque confermato che il possesso sulla porzione di area in esame è continuato, senza interruzione, in capo a [redacted] [redacted] per oltre venti anni, passando da suo padre [redacted] all' odierno attore che, quanto meno dal 1970 ha continuato ad occuparla provvedendo anche alla manutenzione della struttura insistente sulla stessa e comportandosi quale relativo proprietario, senza subire mai da parte di alcuno turbativa al suo pacifico possesso.

Dette testimonianze, congiuntamente con la produzione documentale acquisita agli atti, appaiono idonee ed adeguate a smentire la tesi dei convenuti volta a significare che l'attore avrebbe occupato la porzione di area in oggetto solo nel 2000. H

Si sottolinea inoltre che la circostanza che l'attore abbia realizzato una struttura stabile sull'area occupata (struttura portante mista in legno e muratura, con tetto a

falde con lastre di ondulux su travatura in legno, con le divisioni attuate con tavole di legno, con pavimenti in terra e battuto di cemento e con serramenti esterni in legno e ferro, come evidenziato a pagina 4 dal consulente tecnico d'ufficio, geometra [REDACTED], non può non essere indicativa di un "animus rem sibi habendi" da parte di chi l'ha realizzata, e ciò a prescindere dallo stato di manutenzione e conservazione della stessa che risulta ancor oggi adibita a deposito (pag.3 c.t.u.), mentre non risulta dagli atti che i contitolari dell'area in oggetto abbiano posto in essere tempestivamente le opportune attività di contrasto, esercitando i diritti che loro pure competevano. Priva di rilievo, ai fini dell'accoglimento della domanda sin qui esaminata, deve poi ritenersi la dichiarazione prodotta in giudizio dai convenuti con la quale i firmatari della stessa assumevano l'impegno di togliere le opere tutte esistenti sul terreno comune, essendo detto atto datato 26. 06. 2002, allorché dunque il possesso esercitato da [REDACTED] in modo continuo, non interrotto, pubblico e pacifico era già ultraventennale, decorrendo quanto meno dal 1970 come sopra argomentato e ciò, a prescindere dall'ulteriore considerazione che la domanda attorea ha per oggetto l'acquisizione della proprietà per usucapione dell'area su cui insistono le opere e non già di queste ultime.

Ritiene il giudice fondata anche l'ulteriore domanda proposta da [REDACTED] per ottenere declaratoria

sulla titolarità per usucapione in capo a sé del diritto reale di servitù di uso esclusivo sull'area delimitata dai punti E,F,G,H,I,L della prodotta planimetria, compresa tra i subalterni 14,15 e 20 del mappale 43, per una superficie di mq. 45,25.

I già citati testi [redacted] [redacted] hanno invero tutti confermato che dagli inizi degli anni '70 l'attore aveva adibito ininterrottamente e sino ad oggi, la suddetta porzione di cortile comune che "è un angolo remoto esclusivamente utilizzato dapprima dalla famiglia [redacted] e poi, dagli anni 70, solo ed esclusivamente da [redacted] [redacted] il quale ha provveduto a coprire l'area in questione sulla quale sin dagli anni 50 era stata costruita dal padre [redacted] un tratto di muratura, con una tettoia in ondulux e con un muro che la delimita verso il lato della strada denominata [redacted] [redacted] come da fotografie che mi si rammostrano. A ridosso di quest'area vi è un rustico ed una rimessa di proprietà di [redacted] quest'area è stata adibita in modo esclusivo a deposito per la legna, concime e, all'inizio, per ricovero di un carretto, di un cavallo, e di un asino. [redacted] vi teneva ricoverato un furgone in modo continuo e ciò in modo pubblico e per quanto io sappia, mai contestato [redacted]

Negli stessi termini circa l'uso esclusivo dell'area in esame da parte dell'attore e della sua famiglia ([redacted] [redacted] è la moglie di [redacted] e poteva accedere liberamente anche all'area verso [redacted] per

prelevare uova e conigli" -teste [redacted], sulla copertura della stessa area con una tettoia in ondulux e la sua delimitazione con un muro verso il lato di [redacted] [redacted] per adibirla in via esclusiva ed ininterrotta da [redacted] quale deposito di legna per il camino, sacchi di concime ed in un primo tempo anche da [redacted] [redacted] per ricovero di un carretto e di un cavallo, ed ora di un furgone dell'attore, nonché sulla mancata contestazione da parte degli altri abitanti della Cascina circa l'occupazione di detta area, si sono espressi gli altri tre testi sopra indicati, come da verbale in data 15. 03. 06 e 13. 12.06.

Non può dunque condividersi l'assunto dei convenuti che hanno negato l'esistenza del diritto di servitù di uso esclusivo in favore dell'attore sull'area come sopra precisata per mancanza del requisito dell'apparenza, dovendo nella specie tale visibilità riferirsi alle suddette opere descritte nel loro insieme, certamente visibili anche dagli altri comproprietari, (copertura dell'area di cortile comune intercorrente tra la proprietà di [redacted] e [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] mediante ondulux e delimitazione dell'area stessa verso la predetta via mediante costruzione di un muro), come inequivoca espressione di una precisa funzione - deposito di legna e concimi e ricovero per animali e mezzi di trasporto - ad uso esclusivo dell'attore.

La disposta consulenza tecnica d'ufficio ha provveduto a frazionare le porzioni interessate all'usucapione attribuendo rispettivamente alle aree individuate nella prodotta planimetria i dati catastali nel dispositivo che segue riportati.

All'accoglimento delle domande formulate dall'attore, consegue la trascrizione della presente sentenza presso la competente Conservatoria dei RR. II. di Milano, ora Agenzia del Territorio.

Ricorrono giusti motivi, per compensare interamente fra le parti le spese di lite.

Le spese di consulenza tecnica di ufficio, come già liquidate con provvedimento in data 4-5.07.2007, si pongono definitivamente per la metà a carico dell'attore e per l'ulteriore metà a carico dei convenuti in solido.

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) accoglie la domanda e dichiara che l'attore [redacted] ha acquistato per intervenuta usucapione la proprietà dell'area comune per cui è causa individuata ai punti A, B, C e D nella planimetria prodotta, sita in [redacted] con accesso dalla [redacted] così distinto nel NCT di detto Comune: foglio 1, mappale 433, mq. 95.

La parte urbana risulta così censita: foglio 1, mappale 433, [REDACTED] P.T. -z.c.1- Cat.C/2, Cl.4, consistenza mq. 85, sup. cat. mq. 91, , R.C. € 149,26;

Coerenze: ragioni ai mapp. 33 e 34, cortile comune al mapp. 43 per 3 tratte e per chiudere ancora il mapp. 33;

2) in accoglimento della proposta domanda, dichiara che [REDACTED] è divenuto titolare per usucapione del diritto reale di servitù d' uso esclusivo sull'area delimitata dai punti E,F,G,H,I e L della prodotta planimetria, sita in [REDACTED] con accesso dalla [REDACTED] così distinto nel NCT di detto Comune: foglio 1, , mappale 432, mq. 45;

la parte urbana risulta così censita: fg.1, mapp.432, [REDACTED] [REDACTED] P.T. -z.c.1- Cat.C/7, Cl.U, consistenza mq. 45, sup. cat. mq. 42, , R.C. € 28,20;

Coerenze: [REDACTED] ragioni al mapp.20, cortile comune al mapp. 43, ragioni ai mapp. 15 e 14 e per chiudere la [REDACTED]

3)ordina al competente Direttore dell'Agencia del Territorio la trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni responsabilità;

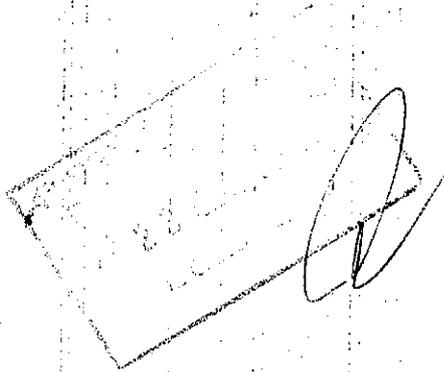
4) dichiara interamente compensate fra le parti le spese del giudizio;

5) pone definitivamente le spese di consulenza tecnica di ufficio, come già liquidate con provvedimento in data 4-5.07.2007, per la metà a carico dell'attore e per l'ulteriore metà a carico dei convenuti in solido.

Così deciso in Milano il 16 gennaio 2009.

IL GIUDICE

*Francesco Galliani*



FA. 23/01/09  
*[Signature]*