

N. 19230/2005 R.G.



Sent. 1976/09  
Dep. 1618/09

**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 al numero di R.G. sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 10/03/2005

**T R A**

[REDACTED],  
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano,  
[REDACTED], presso lo studio dell'Avv. Lucio Mazzotti, che li rappresenta e difende anche in via disgiuntiva con l'avvocato Giuseppe Maridati di Treviglio per delega in calce all'atto di citazione

ATTORI

**E**

[REDACTED] in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione ing. [REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, via [REDACTED] presso lo studio degli Avv. Franca Buraschi e Alessandro Maderna che la rappresentano e difendono per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta.

CONVENUTA

**OGGETTO:** Usucapione

CONCLUSIONI: come dalle parti precisate nei rispettivi fogli allegati a verbale di udienza 18. 09. 2008, di seguito uniti in copia.

### SVOLGIMENTO PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 10. 03. 2005,

[REDACTED]  
-di occupare da più di trent'anni con la rispettiva famiglia due distinti alloggi siti in una palazzina di Pioltello, [REDACTED] di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED]

-che il possesso da parte degli attori delle unità immobiliari suddette era evidente, notorio e pacifico, a nulla rilevando il fatto che la residenza fosse stata dagli stessi trasferita recentemente sempre in Pioltello ad altri indirizzi poiché essi attori avevano comunque mantenuto il possesso degli alloggi suddetti e tuttora lo mantengono;

-che i signori [REDACTED] non hanno mai corrisposto alcun corrispettivo alla [REDACTED] che ha loro lasciato pacificamente l'utilizzo delle porzioni immobiliari indicate anche in ragione dell'amicizia che intercorreva tra i predetti ed il signor [REDACTED] già legale rappresentante della [REDACTED] sino a pochi anni or sono;

-che la pacifica e palese occupazione degli indicati alloggi da parte degli attori aveva certamente consentito

l'usucazione in capo agli stessi delle porzioni immobiliari da ciascuno occupate.

Tanto premesso, gli attori convenivano in giudizio, innanzi al Tribunale di Milano, [REDACTED] per sentire accertare e dichiarare l'intervenuto acquisto per usucapione: a favore di [REDACTED] dell'appartamento (categoria catastale A3) così identificato al NCEU di Pioltello: appartamento al piano primo composto da 4,5 vani ed identificato dalla partita catastale al foglio n.6, particella n.470, sub 5 e del in favore di Fossati Lucia, dell'appartamento (categoria catastale A3) così identificato al NCEU di Pioltello: appartamento al primo piano composto dal 5,5 vani ed identificato dalla partita catastale al foglio 6, particella 470, sub. 4, con trascrizione della sentenza presso l'Agenzia del Territorio di Milano competente e con condanna della convenuta società alla rifusione delle spese e competenze di lite in caso di opposizione.

Instauratosi il contraddittorio, [REDACTED] contestava l'avverso assunto, siccome infondato in fatto e in diritto e ne chiedeva il rigetto, per avere gli attori rispettivamente occupato gli appartamenti in esame in virtù di un rapporto di comodato gratuito instaurato nei confronti dei predetti, propri dipendenti, dalla società [REDACTED], successivamente incorporata nella [REDACTED] nel 1976; gli attori dunque, possessori precari

degli immobili a titolo di comodato non potevano acquisire la proprietà degli stessi per usucapione in quanto mai i predetti avevano esplicitato una interversione del titolo del possesso.

In particolare, [REDACTED] aveva espressamente riconosciuto la sussistenza della incontestata proprietà dell'immobile in capo alla [REDACTED] sottoscrivendo l'1 marzo 2002 il contratto di comodato con la predetta società e per tale motivo la convenuta chiedeva la condanna dell'attore al risarcimento dei danni ai sensi dell'articolo 96 c.p.c. per aver agito in giudizio con malafede e/o colpa grave.

In via riconvenzionale, [REDACTED] spa chiedeva: accertato e dichiarato che gli attori non avevano adempiuto alla riconsegna dei locali ai medesimi richiesta ai sensi dell'articolo 1810 c.c. con raccomandate a.r. 17.3. 05, condannare i medesimi all'immediata riconsegna degli immobili liberi da cose persone nonché a corrispondere alla società [REDACTED], quale indennità per occupazione senza titolo a decorrere dal 29.03.05 e sino all'effettivo rilascio dei locali, l'importo mensile di € 1000,00 oltre oneri per consumi per ogni appartamento, oltre interessi dal dovuto al saldo, salvo il risarcimento di ogni maggior danno nell'ipotesi il perdurare dell'occupazione intralciasse i piani aziendali di [REDACTED].

Esperito all'udienza del 5 ottobre 2005 il tentativo di conciliazione, peraltro con esito negativo, concessi i

termini di cui all'art. 183 quinto comma c.p.c., con provvedimento reso all'udienza del 27.04.06, venivano ammesse le prove ritenute rilevanti e concludenti ai fini della decisione, come dedotte dalle parti, e quindi espletati i relativi incombeni.

Su richiesta dei Procuratori delle parti, il Giudice rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 18. 09. 08.

A ciò provvedutosi, 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**

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, dovendosi ritenere che [REDACTED] abbiano "detenuto" sia pur in modo qualificato, e non "posseduto" il bene immobile per cui è causa, anche se per un periodo ultraventennale.

In particolare, deve ritenersi accertato che l'occupazione degli appartamenti in oggetto, da parte di [REDACTED] e di [REDACTED] - entrambi dipendenti da lunga data (rispettivamente dal 1958 e dal 1954) della Società Reale, successivamente incorporata in [REDACTED], proprietaria dell'intera palazzina di via [REDACTED] di Pioltello dove al primo piano dette unità immobiliari sono ubicate - sia avvenuta con il consenso della predetta società che, come evidenziato dagli stessi attori nell'atto di citazione aveva "loro lasciato pacificamente l'utilizzo delle porzioni immobiliari indicate, anche in ragione dell'amicizia che intercorreva tra i signori [REDACTED] e il signor [REDACTED] che era legale rappresentante della [REDACTED] sino a pochi anni or sono" e ciò a titolo gratuito, tanto che gli attori non avevano mai "corrisposto alcun corrispettivo alla [REDACTED]

La circostanza trova ulteriore conferma nelle stesse prove capitolate dagli attori sub 7) laddove si afferma che mentre era in corso la realizzazione della palazzina in questione nel 1969, "il signor [REDACTED] rappresentante legale della [REDACTED] disse ai signori [REDACTED] che potevano indicare dove

posizionare i tavolati interni degli alloggi al primo piano loro destinati ed in cui andavano poi ad abitare con le rispettive famiglie", riconoscendo in tal modo l'autorizzazione nei predetti sensi loro concessa dalla proprietà degli immobili per cui è causa.

Irrilevanti, pertanto, ai fini di causa appaiono le deposizioni rese dalle testi [REDACTED] che hanno affermato che gli attori si erano sistemati nel 1969 negli appartamenti in oggetto secondo le proprie esigenze, tanto da aver pensato anche ad una stanza indipendente per la mamma", posto che deve ritenersi accertato che tale possibilità sia loro derivata dalla concessione data in tal senso dal signor [REDACTED] proprietario, all'epoca, degli immobili in oggetto.

L'assunto della convenuta, volta significare che la consegna dei citati immobili era collegata ad un rapporto di comodato gratuito in forza del quale la [REDACTED], (già [REDACTED] successivamente incorporata nella [REDACTED] [REDACTED] aveva concesso ai propri dipendenti odierni attori, di occupare due appartamenti di proprietà della società, ubicati nell'area della società, ossia nella palazzina custode, e ciò in virtù del rapporto di lavoro intercorrente inter partes, appare trovare conferma nella documentazione versata in atti dalla quale risulta che i predetti immobili sono stati sempre fiscalmente denunciati dalla proprietà che,

significativamente, ha provveduto anche a pagare l'Imposta Comunale Immobili, che grava sulla proprietà (docc. 2-8), nonché a presentare al Comune di Pioltello domande di sanatoria per opere non previamente autorizzate dall'autorità amministrativa, effettuate negli appartamenti oggetto del presente giudizio (docc. 48 e 49) e a provvedere alle opere di manutenzione degli impianti comuni (docc.9-28) all'intera palazzina.

Deve dunque ritenersi provato che la relazione di fatto con i beni in esame da parte degli attori sia conseguita non ad un atto volontario d'apprensione degli stessi, ma ad un atto del proprietario che li ha immessi come comodatari a titolo gratuito nel godimento degli immobili, per cui causa, dovendosi pertanto escludere che la disponibilità dei predetti beni in tal modo esercitata da [REDACTED], [REDACTED], configurabile come semplice detenzione o precario, corrisponda all'esercizio di un diritto reale da parte degli stessi non essendo svolto in opposizione al proprietario, a nulla rilevando che gli attori abbiano provveduto alla sistemazione dell'appartamento come meglio dai medesimi ritenuto, dopo l'autorizzazione in tal senso data dal signor Federico Reale.

Quanto alle spese dagli attori effettuate per sostituzione pavimenti e servizi igienici alla fine degli anni '80, come da testimonianze assunte, si ritiene che le stesse eseguite dopo oltre un ventennio di detenzione degli appartamenti,



si siano rese necessarie per servirsi della cosa, loro concessa in godimento gratuitamente.

Nè risulta che gli attori al termine del rapporto di lavoro con la società convenuta, avvenuto nel 1995, abbiano posto in essere alcun atto di interversione del possesso, manifestato esternamente tale da consentire anche al proprietario di desumere che i detentori nomine alieno avessero iniziato ad esercitare il potere di fatto sulla cosa nomine proprio, se non quello di opporsi alla restituzione degli appartamenti alle richieste dalla Proprietà inoltrate ex art. 1810 c.c. con r/r 17.03.2005.

Sul punto è sufficiente comunque osservare che l'atto introduttivo del presente giudizio risulta notificato in data 10. 03. 05, sì che appare evidente l'insussistenza nel caso specifico del dato temporale prescritto dall'articolo 1158 c.c..

A ciò si aggiunga che in corso di causa (luglio 2005) gli attori hanno provveduto a restituire le chiavi degli appartamenti per cui è causa alla proprietaria [REDACTED] [REDACTED] (documento 53 fascicolo convenuta), previo trasferimento della loro residenza e che nella replica conclusionale gli stessi ipotizzano in proprio favore una "donazione di fatto" degli immobili in oggetto, che non trova peraltro il necessario riscontro documentale negli atti di causa.

E ciò a prescindere da ogni considerazione sulla scrittura privata in data 1.03.2002 (doc. n. 1 fascicolo convenuta)

con la quale [redacted] risulta aver concesso in comodato alla ditta [redacted] immobiliare già detenuta dall'attore a far data dal 1969. La domanda intesa ad accertare e dichiarare la maturata usucapione, in favore degli attori, del diritto di proprietà sugli appartamenti come sopra precisati e censiti di via [redacted], va, dunque respinta.

Del pari va respinta la domanda di condanna dell'attore [redacted] al risarcimento dei danni ai sensi dell'articolo 96 c.p.c., formulata dalla convenuta Società, per avere il predetto agito in giudizio con malafede e/o colpa grave, rilevandosi in proposito che "è onere della parte che richiede il risarcimento dedurre e dimostrare la concreta ed effettiva esistenza di un danno che sia conseguenza del comportamento processuale della controparte, sicché il giudice non può liquidare il danno, neppure equitativamente, se dagli atti non risultino elementi atti ad identificarne concretamente l'esistenza, desumibili anche da nozioni di comune esperienza e dal pregiudizio che la parte resistente abbia subito per essere stata costretta a contrastare un'iniziativa del tutto ingiustificata dell'avversario" (Cass. 21393/05): onere che nella specie non risulta assolto dalla società convenuta.

Si sottolinea che nelle conclusioni assunte da [redacted] non risulta più proposta la domanda in via riconvenzionale già formulata dalla stessa con la comparsa di risposta nei confronti degli attori: domanda che, pertanto, deve

ritenersi abbandonata, avuto anche riguardo alle argomentazioni svolte nelle memorie conclusive.

Le spese di lite, liquidate come da nota depositata, vanno poste a carico degli attori soccombenti, ex articolo 91 c.p.c..

**P. Q. M.**

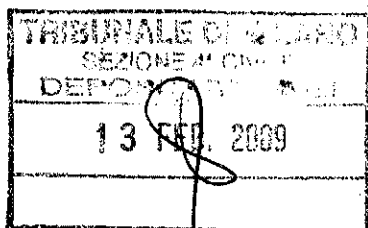
Il Tribunale di Milano - IV Sezione Civile - in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1) rigetta la domanda di usucapione proposta dagli attori [redacted] contro la convenuta [redacted]

2) respinge la domanda di risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c. proposta dalla convenuta contro [redacted]

3) condanna gli attori in solido alla rifusione delle spese processuali in favore di [redacted], che liquida in complessivi € 9.483,50 di cui € 1311,50 per spese, € 2402,00 per diritti, € 5.770,00 per onorari, oltre oneri di legge e spese generali secondo T.F.

Così deciso in Milano il 26 gennaio 2009.



IL GIUDICE

*[Handwritten signature]*

K.A.  
12/3.2.09