

██████████, ad ararli, raccogliere i frutti (mais e erbe da foraggio) a tenere pulito il fossato esistente lungo la via pubblica e a chiudere l'accesso agli estranei, posizionando una sbarra chiuso con un lucchetto e scavando un piccolo fossato lungo il confine con la strada. Tutto ciò premesso l'attore chiedeva che si accertasse il suo acquisto per usucapione della proprietà esclusiva dei beni in questione.

Il ██████████ regolarmente costituitosi, chiedeva la reiezione della domanda ed esprimeva che le aree per cui è causa erano inserite nel patrimonio indisponibile con vincolo di destinazione d'uso del Comune in quanto, in base al piano regolatore vigente, avevano destinazione a verde comunale. Precisava che in occasione di un sopralluogo eseguito da tecnici del Comune in data 13 gennaio 1989 le aree in questione erano risultate occupate da cumuli di terra di riporto e in parte da un cantiere al servizio dell'adiacente complesso edilizio; in occasione di altro sopralluogo nel giugno 1994 le stesse aree erano risultate libere e scontri. Le stesse aree, attualmente, erano destinati a interventi di urbanizzazione ed in particolare alla realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica come da prodotte delibere dell'amministrazione. Pertanto, concludeva l'occupazione da parte dell'attore delle aree per cui era causa era incompatibile con la prevista destinazione di interesse pubblico.

Le parti venivano autorizzate, di volta in volta, a depositare memorie ai sensi dell'articolo 180 - 170 e 184 cpc.

In particolare, con la memoria del 28 aprile 2006 l'attore, in via subordinata, per ipotesi in cui la condizione amministrativa degli immobili fosse tale da vanificare gli effetti dell'avvenuto usucapione, chiedeva la condanna del ██████████ al risarcimento dei danni o al pagamento di indennità risarcitoria o di esproprio, da quantificarsi anche in via equitativa.

L'istruttoria comportava la produzione di documenti, l'audizione di testimoni e CTU.

All'udienza del 29 ottobre 2008 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si riassumono di seguito i dati pacifici.



1) Le aree di cui l'attore chiede riconoscersi l'acquisto per usucapione sono parte di terreni contraddistinti al catasto al foglio 17 e, mappali 219 e 222, e al foglio 16, mappali 77.

2) I mappali numeri 222 e 77 sono divenuti di proprietà del Comune di Milano in forza di cessione da parte delle società [redacted] per atto notaio [redacted] in data 19 novembre 1984, a titolo gratuito, per la formazione di opere di urbanizzazione primaria come stabilito dalla convenzione conclusa dal Comune con le predette società.

3) Il mappale 219 è stato trasferito al Comune da parte del CIMEP in forza di atto del 18 ottobre 2002, per l'inserimento nel suo patrimonio indisponibile con vincolo di destinazione d'uso, trattandosi di area compresa, in base al piano regolatore vigente, in area con destinazione a verde comunale.

4) Entrambe le aree sono state destinate dal Comune di Milano ad interventi di urbanizzazione, in particolare alla realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica, come deliberato dal consiglio comunale nel 2005 (v. doc. 6 conv.) e poi dalla giunta comunale in data 21 ottobre del 2005 (doc. n. 7). Con determinazione dirigenziale del 21 dicembre del 2005, sono state definite le modalità ai criteri di scelta del contraente per l'esecuzione dell'intervento di edilizia residenziale sociale ed è stata autorizzata la relativa gara.

5) In corso di causa, nel marzo 2006 (vedi docc. 6 e 7 att.) il Comune ha iniziato sui terreni lavori di edilizia sociale.

Ciò premesso, si osserva che dalle prove orali assunte (tutte rese da persone disinteressate, che hanno frequentato l'area da ben oltre trent'anni, precise e concordanti) è emerso che il signor [redacted] occupa ininterrottamente i terreni per cui è causa almeno dall'inizio degli anni 1970 in via esclusiva, provvedendo regolarmente alla pulizia e alla coltivazione del terreno, in particolare, a seconda della stagione, procedendo ad arare, concimare, seminare e poi mietere i frutti.

I testi hanno tutti riferito di aver personalmente assistito a quelle operazioni da ben oltre vent'anni, di aver visto il signor [redacted] coltivare il terreni con il proprio trattore ed hanno precisato che il medesimo perlopiù coltivava erba da foraggio e talvolta mais.

Il teste [redacted] ha riferito di aver aiutato il [redacted] a ripulire il fossato esistente lungo il margine a sulla [redacted]

I testi hanno anche riferito di una sbarra installata dall'attore verso la [redacted] [redacted] (il teste [redacted] ha riferito di averlo aiutato ad installarne una tra il 1992 e il 1993) in corrispondenza di una cascina.

E' ben vero che sulla base delle deposizioni testimoniali non è agevole ricostruire esattamente l'epoca in cui quella sbarra è stata collocata; certo che essa è raffigurata nelle fotografie prodotte dall'attore (sub. docc. n. 4)



e che non risulta affatto preesistente all'occupazione da parte del medesimo.

Del resto, il fatto che per oltre trent'anni l'attore abbia coltivato il terreno ininterrottamente, facendo propri i frutti, in via autonoma e senza incontrare ostacolo di sorta da parte di terzi, è ampiamente sufficiente a configurare un'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, a prescindere dall'epoca in cui il medesimo abbia anche provveduto a recintare (con fossato, arbusti e/o una sbarra) il terreno su cui tale attività si esplicava.

Occorre ancora precisare che i testi hanno detto di non essersi mai posti la domanda circa se la proprietà dei terreni fosse o meno in capo l'attore. Essi hanno precisato (v. in particolare teste [redacted] che i terreni erano denominati "terreni [redacted]", verosimilmente dal nome di qualche passato proprietario. Tuttavia, e per ciò che qui rileva, non risulta in alcun modo che nei vent'anni antecedenti la domanda il soggetto effettivo proprietario abbia mai contrastato l'occupazione da parte del [redacted] non i danti causa del Comune né poi, dopo l'acquisto fatto nel 1984, il Comune stesso, prima del 2005.

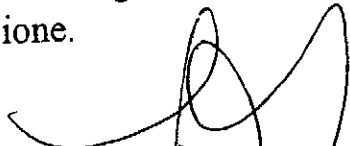
Ciò prova che l'attore sfruttava il terreno comportandosi *uti dominus*, esercitando cioè in via esclusiva una signoria di fatto corrispondente alla proprietà, e non nella consapevolezza di farlo con il consenso o almeno la tolleranza del soggetto proprietario.

Il Comune non ha adeguatamente contrastato le risultanze univoche delle testimonianze sopra richiamate.

In particolare le fotografie aeree prodotte sub. doc. . 9 confermano semmai che l'area in questione era ripulita e coltivata a foraggio.

Neppure sortisce quell'effetto la relazione redatta da tecnici del [redacted] in esito a sopralluogo del 17 gennaio 1989 (doc. n. 4 conv.). La relazione dava atto che l'area appariva libera e sgombra e in piccola parte occupata dal cantiere al servizio di un complesso edilizio in corso nelle adiacenze: la condizione di area libera risulta compatibile con la coltivazione a foraggio, mentre non comportava di per sé perdita del possesso il tollerare che una porzione fosse occupato da un cantiere, per sua natura transitorio.

Nella relazione del 7 giugno 1994 (doc. n. 5) nuovamente si dice che l'area è libera sgombra e, anche in tal caso, giova osservare che si tratta di una condizione perfettamente compatibile con la coltivazione a foraggio. Nel stessa relazione del 1994 si dato anche che una parte era occupata per la realizzazione dello svincolo autostradale di Cormano e altra parte da una scuola comunale: solamente quelle porzioni si debbono ritenere ormai stabilmente sottratte alla coltivazione da parte del signor Fornari con conseguente interruzione del decorso della usucapione.



Il CTU ha individuato e rassicurato nel suo elaborato grafico esattamente le parti dei mappali interessati dalla coltivazione da parte dell'attore per un'estensione complessiva metri quadri 15.060.

Il possesso dell'attore, dunque, risulta protratto per un periodo sufficiente a far maturare, ai sensi dell'art. 1158 c.c., l'acquisto della proprietà per usucapione già nel 1995, essendo di prova certa che l'attività di coltivazione è iniziata nella prima metà degli anni 1970.

Va poi precisato che negli anni in considerazione non risultano intervenuti fatti interruttivi della prescrizione acquisitiva, non assumendo a tal fine rilevanza l'atto di trasferimento della proprietà dei terreni dalle

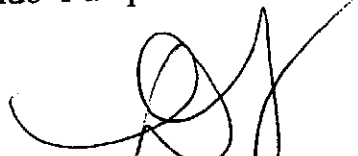
Infatti, per giurisprudenza costante, in base al disposto dell'art. 1165 c.c., l'applicabilità alla prescrizione acquisitiva delle disposizioni relative alla sospensione ed alla interruzione della prescrizione estintiva ha come limite la compatibilità di tali disposizioni con la peculiare natura del primo istituto, con la conseguenza che non è consentito attribuire efficacia interruttiva del possesso ad atti diversi da quelli che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa (ipotesi espressamente prevista dall'art. 1167 cod. civ.) ovvero ad atti giudiziali, siccome diretti ad ottenere *ope iudicis* la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapente.

Ciò vale a maggior ragione per l'atto di trasferimento dal CIMEP al Comune, intervenuto quando ormai era maturato il periodo sufficiente a prescrizione.

Ciò esposto, si rileva che la difesa principale del Comune convenuto si appunta sulla natura di beni patrimoniali indisponibili appartenenti ad ente pubblico territoriale, come tali suscettibili, ai sensi dell'art. 828 c.c., di essere sottratti alla loro destinazione esclusivamente nei modi stabiliti dalle legge che li riguarda, modi tra i quali non è contemplata l'usucapione.

Indubbiamente, tale è attualmente la condizione giuridica dei terreni *de quibus*, dopo che, a seguito dell'iter avviato quella degli era del CC del 16 maggio 2005, il Comune ha intrapreso le opere per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

Tuttavia, a parere di questo Giudice, rilevante è verificare se i beni siano entrati a far parte del patrimonio indisponibile dell'ente prima che si compisse il ventennio di possesso utile per l'usucapione, così rendendoli appunto insuscettibili di usucapione ed impedendo l'acquisto a favore dell'attore.



Secondo il Comune convenuto i terreni *de quibus* sono entrati a far parte del suo patrimonio indisponibile fin dalla sua inclusione, in base al piano regolatore vigente, in area omogenea B1 con destinazione verde comunale.

Al riguardo, si osserva che in base all'art. 826 c.c. rientrano nel patrimonio indisponibile degli enti pubblici determinati bene riservati per natura a tale patrimonio ed elencati nei primi commi della norma (situazione che nella fattispecie non ricorre) nonché, ai sensi del terzo comma, in generale i beni destinati a pubblico servizio.

La giurisprudenza ha ripetutamente chiarito (v. tra le tante Cass. S.U., 15.7.99 n. 391, Cass. 13/03/2007 n. 5867, Cass. 12.5.2003 n. 7269), che tale disposizione, che appunto lega l'appartenenza di un bene alla categoria dei beni del patrimonio indisponibile di un ente pubblico territoriale alla destinazione ad un pubblico servizio, deve necessariamente riferirsi ad una concreta ed effettiva utilizzazione del bene e non ad un mero progetto di utilizzazione, che di per sé esprime solo una intenzione, o una mera risoluzione che, ancorché espressa in un atto amministrativo, non incide di per sé sulle oggettive caratteristiche del bene. L'appartenenza al patrimonio indisponibile dipende, cioè, dalle caratteristiche oggettive e funzionali del bene e presuppone la concreta ed effettiva destinazione dello stesso ad un pubblico servizio. Pertanto, nei casi in cui il bene sia privo dei caratteri strutturali necessari per il servizio, occorre che il provvedimento di destinazione sia seguito almeno dall'inizio delle opere di trasformazione che in qualche modo possano stabilire un reale collegamento di fatto, non meramente intenzionale, del bene alle funzione pubblica programmata.

Ciò comporta che i terreni destinati ad un pubblico servizio non acquistano la condizione di beni del patrimonio indisponibile con il mero inserimento negli strumenti urbanistici generali o di secondo livello, che hanno funzione programmatica e l'effetto di attribuire ai terreni una vocazione da realizzare attraverso l'adozione di ulteriori atti amministrativi, bensì solo dal momento in cui sono trasformati per essere effettivamente utilizzati secondo quella destinazione.

Nel caso dedotto in giudizio, risultano dunque irrilevanti le previsioni dei piani regolatori vigenti all'epoca dei trasferimenti al Comune o del P.E.E.P. consortile ex lege 152/62, trattandosi a punto di atti programmatici, mentre risulta che i primi provvedimenti che in concreto hanno delineato la destinazione a pubblico servizio dei terreni *de quibus*, conferendo la natura di beni indisponibili, sono stati adottati nel maggio 2005 (v. citata delibera del Consiglio Comunale) e seguiti dalla realizzazione in concreto delle opere nelle 2006.

La qualità di beni indisponibili, insuscettibili di essere usucapiti, pertanto, è stata attribuita ai terreni per cui è causa successivamente al compimento

del ventennio di possesso da parte dell'attore, scaduto, come si è detto, certamente nel 1995. Si deve allora concludere che all'epoca nulla ostava al perfezionarsi dell'usucapione a favore dell'attore stesso. X

Peraltro, occorre precisare che l'attore ha successivamente perduto la proprietà dei terreni a seguito dell'apprensione da parte del Comune di Milano e della radicale trasformazione (consistita, come si è detto, nella costruzione di edilizia residenziale pubblica) che ne ha comportato l'irreversibile destinazione a pubblico servizio con conseguente estinzione della proprietà di privati, qual è il sig. [REDACTED]

In considerazione di ciò occorre prendere in considerazione la domanda subordinata svolta dall'attore, per essere risarcito della perdita subita.

Il Comune ha eccepito la novità della domanda ma l'eccezione non è fondata. Infatti, secondo le norme anteriori alla riforma del dicembre 2005, ancora applicabili al presente processo, l'attore poteva formulare domande nuove che fossero conseguenza della domanda riconvenzionali o delle eccezioni proposte dal convenuto fino alla udienza prevista dall'articolo 183 c.p.c. Nel caso di specie, la domanda risarcitoria è stata formulata dall'attore come conseguenza dell'eccezione del Comune, formulate in relazione alla qualità di beni indisponibili dei terreni, ed è stata introdotta con la memoria autorizzata ai sensi dell'articolo 180 -170 c.p.c. e che prima del termine fissato a pena di decadenza con riferimento alla prima udienza di trattazione.

La quantificazione del relativo indennizzo va operata con riferimento ai caratteri che il terreno aveva finché è rimasto nella disponibilità dell'attore, e cioè il semplice terreno agricolo, coltivato a foraggio.

E' infatti indiscusso che l'area non ha mai avuto carattere edificabile finché era nella disponibilità di privati.

Il CTU ha precisato il signor [REDACTED] nella qualità di coltivatore diretto, avrebbe potuto edificare opere per l'esercizio della propria attività di contadini, in deroga alle normative di tipo comunale. Tuttavia, quella possibilità sarebbe stata riferibile appunto esclusivamente alla realizzazione di opere legate all'attività di coltivatore e, pertanto, inidonea mutare la considerazione dell'area come agricola e, quindi, incidere in aumento sul suo valore.

Va soprattutto, tenuto presente che l'area era comunque destinato all'espropriazione.

Pertanto risulta adeguato e realistico il valore indicato dalla Commissione Provinciale espropri per la provincia di Milano che per l'anno 2005, per terreni a destinazione agricola, prevedeva una stima di € 6 - 6,5.

Tale stima, del resto, risulta addirittura superiore a quella espressa in un primo tempo da tecnico consultato dall'attore (v. doc. n. 8 att.)

Considerato il tempo trascorso, congruo valore di riferimento appare quello di € 7,00 al metro quadrato. Moltiplicato per la superficie complessiva del terreno in considerazione, risulta che l'indennità dovuta all'attore è pari a € 105.420,00.

Visto l'esito del giudizio, ricorrono giusti motivi per compensare tra le parti le spese di lite.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

respinta ogni diversa domanda, istanza ed eccezione,

dichiara che l'attore nel 1995 ha acquistato per usucapione la proprietà dei seguenti terreni siti in Milano, [redacted] terreno di mq 3360, censito al catasto al foglio 17, mappale 219; terreno di metri quadri 11.700 censiti al catasto al foglio 17 mappale 222; terreno censito al foglio 16, mappale 77;

dà atto che il medesimo ha successivamente perduto la proprietà dei terreni di cui sopra a favore del [redacted] a seguito dell'acquisizione dei beni stessi nel patrimonio indisponibile del Comune; dichiara tenuto e condanna il [redacted] a pagare all'attore la somma di euro 105.420, 00, a titolo di risarcimento del danno; dichiara compensate tra le parti le spese di lite, comprese quelle di CTU.

Così deciso in Milano il 12 marzo 2009

Il Giudice
dott.ssa Lucia Elena Formica



K.A.
12 31.3.09