

N 30421 RUOLO GENERALE ANNO 2006

Sent. 6800/09  
Rep. 5546/09

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE QUARTA CIVILE *UPPA 40*

in persona del Giudice Unico Dott.ssa Giovanna Ferrero ha  
pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato, promossa con atto di citazione notificata il 8.5.2006, a  
ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio  
Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] ( C.F. [REDACTED] ) E [REDACTED]  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

elettivamente domiciliati in Milano via Vincenzo Monti n. 52  
presso lo studio dell'avv.to Vincenzo Caputo che li rappresenta e  
difende per delega in calce all'atto di citazione

-ATTORI-

CONTRO

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
elettivamente domiciliata in Milano, via Palermo n. 1 presso lo  
studio dell'avv. Vincenzo Gallinoni che la rappresenta e difende  
per delega in calce alla copia notificata della citazione

-CONVENUTO-

OGGETTO: USUCAPIONE

ALL'UDIENZA DEL 12.2.2009 LE PARTI PRECISAVANO LE  
CONCLUSIONI COME SEGUE

4

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato l'8.5.2006 i signori [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Milano la signora [REDACTED] per sentir accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione del solaio sito all'ultimo piano dell'immobile in Comune di Milano, [REDACTED], meglio evidenziato nella planimetria in atti, con vittoria di spese.

Costituitasi in giudizio, la signora [REDACTED] contestava la domanda, eccependo di essere legittima proprietaria del solaio de quo, da sempre utilizzato dagli inquilini succedutesi nella locazione del proprio immobile. Chiedeva quindi il rigetto della domanda, con vittoria di spese.

Il Giudice concedeva i richiesti termini ex art 183 6° comma cpc e, con ordinanza riservata sulle prove, ammetteva le prove per interpellato e testi richieste dalle parti.

Espletata la prova e chiusa l'istruttoria, il giudice riteneva la causa matura per la decisione e fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza del 4.5.2009 la causa è passata in decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli attori hanno convenuto in giudizio [REDACTED] per sentire accertare e dichiarare l'acquisto della proprietà per intervenuta usucapione del solaio da essi occupato nell'immobile di Milano, [REDACTED], meglio descritto in atti.

Premettevano di essere proprietari di un appartamento con cantina e solaio in forza di rogito notaio Caputo del 13.7.1977 n. rep



15223/15224 (doc 1) e che da tale momento avevano ininterrottamente utilizzato ed occupato il solaio posto all'ultimo piano dello stabile e contraddistinto col colore azzurro nella piantina allegata al doc. 2.

Nel 2005 la convenuta, condomina dell'immobile, provvedeva a chiudere con una porta di ferro l'ingresso del solaio, appropriandosi dello stesso.

A seguito di contestazioni a mezzo procuratore del 18.10.2005 (doc 3), la stessa affermava di essere proprietaria del solaio in forza di atto Notaio Consolandi 24.12.1974 n. rep 34.328/9970.

Giova premettere che gli atti di provenienza non forniscono una indicazione precisa delle porzioni di solaio acquistate dalle parti.

Infatti l'atto di parte attrice non contiene alcuna planimetria identificativa ed i confini del solaio sono generici; quello di parte convenuta non riporta alcuna planimetria e non sono nemmeno indicate le coerenze del solaio. La planimetria allegata alla comparsa dalla convenuta non pare essere allegata al rogito, mancando di firme delle parti e del Notaio.

Con tale incerta situazione identificativa delle porzioni di solaio acquistate, si rileva che la situazione di fatto della suddivisione del piano solaio al 1939 è quella riportata dalla planimetria prodotta sub 2 dall'attore, e riconosciuta da tutti i testi come corrispondente allo stato dei luoghi.

Si osserva che la divisione dei locali solaio è difforme dalle risultanze della planimetria prodotta da parte convenuta relativamente alla porzione di solaio.

Ricostruita la vicenda fattuale e storica dell'area de qua e passando al merito della causa, questo giudice ritiene che gli attori abbiano



fornito la prova del possesso continuato, ininterrotto, pubblico e pacifico da oltre vent'anni, destinando, come detto, la porzione di solaio contraddistinta col colore azzurro ed il numero 2 nella planimetria prodotta quale doc 2, e precisamente il secondo solaio sulla sinistra salendo dalla scala di accesso al piano.

L'espletata istruttoria ha fornito precisi elementi di prova in merito al possesso ultraventennale ed ininterrotto del solaio sopra indicato da parte degli attori, escludendo la sussistenza di atti interruttivi dell'usucapione compiuti dal proprietario anteriormente alla chiusura della porta di accesso avvenuta nel 2005, quando ormai il periodo utile per l'usucapione era già trascorso.

Parte convenuta non ha offerto la prova del suo assunto, ossia che il solaio de quo sia sempre stato occupato dai propri inquilini, succedutisi nel tempo.

Il teste [redacted] condomino proprietario dal 1968 e consigliere del condominio per dieci anni, ha confermato lo stato dei luoghi così come raffigurato nel doc 2 di parte attrice. Si osserva in proposito che nel corso della deposizione il teste ha esibito, come risulta dal verbale, una piantina del piano solaio corrispondente alla situazione accertata da un precedente amministratore. Il teste, confermando la decorrenza del possesso, ha dichiarato " mi viene rammostrata la planimetria doc 2 e confermo che il locale porzione di solaio utilizzato dai signori [redacted] è quello indicato col n. 2 e più precisamente quello cui si accede dalla seconda porta sulla sinistra provenendo dalle scale. Sono sicuro che ci sono due porte procedendo sulla sinistra all'uscita della scala del solaio e quello utilizzato dai signori [redacted] è la seconda..sono sicuro che il solaio n° 2 fosse utilizzato dai signori [redacted] perché all'interno



c'erano dei vecchi giocattoli ed un materasso che sapevo essere loro perché ne avevamo parlato nelle assemblee. Il solaio era tenuto aperto. Da circo un anno la signora [REDACTED] ha effettuato dei lavori in solaio chiudendo una delle due porte e mantenendo aperta l'altra per accedere al solaio....il solaio utilizzato dalla signora [REDACTED] è il 1° entrando nel corridoio del solaio a sinistra e nella piantina che mi viene rammostrata è il n° 1 e confina con la scala". La signora [REDACTED] ha dichiarato " abito nell'edificio di [REDACTED] da 40 anni e la circostanza ( del cap. 1 attori) è vera. Anch'io ho un solaio posto al medesimo ed ultimo piano e quindi posso confermare che da quando i signori [REDACTED] sono arrivati in [REDACTED] hanno sempre utilizzato ed occupato con le loro cose il secondo solaio che nella piantina che mi viene rammostrata è evidenziato in blu ed è contraddistinto con il n° 2. Per essere più precisi è il secondo solaio sulla sinistra entrando dalla scala raffigurata nella piantina. Il solaio era chiuso da una porta a listelle piuttosto separate fra loro per cui si poteva vedere all'interno fra una listerella e l'altra. Inoltre talvolta la porta era socchiusa o spalancata e quando andavi in solaio potevo vedere che il solaio dei [REDACTED] era pienissimo di roba. ..non ho mai visto lucchetti o serrature alla porta tanto che come ho detto spesso era aperta. Da quando abito lì ho sempre saputo che la roba era dei [REDACTED]...anche mio marito che abitava in quella casa da prima del nostro matrimonio e conosceva meglio di me la sistemazione dei solai e quindi l'abbinamento dei solai ai vari appartamenti, mi ha sempre detto che tutta la roba che io vedevo accatastata in quel solaio era dei [REDACTED]. In particolare mi ricordo bambole, un lettino e altre cose.....non so se l'ufficio (della signora [REDACTED]) avesse

h

solaio e cantina. Posso solo precisare che nel corso degli anni non ho mai visto cambiamenti negli oggetti accatastati o riparati nel solaio di cui ho parlato. Attualmente la struttura del solaio è diversa perché è stato costruito un muretto ed il solaio è stato ripulito... prima, come ho detto subito salendo sulla sinistra c'erano due porte dei solai 1 e 2 della piantina e quando sono salita l'ultima volta ho visto un muro".

Il teste ██████ amministratore di condominio dal 1989 al 1998, non ha riferito nulla di preciso sul possesso del solaio da parte degli attori, ma ha confermato che "c'erano delle questioni sulle attribuzioni di alcuni solai agli appartamenti, però dato il tempo trascorso non ricordo assolutamente nulla....i contrasti erano diversi anche tra altri proprietari su altri solai".

Circa la prova delle decorrenza del possesso il teste ██████, cognato degli attori, ha dichiarato "frequento la casa dei miei cognati da quando sono andati ad abitare in via Canova..preciso che sono salito qualche volta nel solaio dei miei cognati perché andavo a riporre oggetti come passeggini o giocattoli che io "passavo" ai miei cognati perché li utilizzassero per i loro figli nati dopo i miei. Gli anni erano fra il 1977/78 e gli anni '80 . Presa visione della piantina confermo che il solaio ove io ho portato questi oggetti era quello raffigurato in azzurro, cioè la seconda porta sulla sinistra salendo la scala. C'era una porta a listerelle di legno anche se non ricordo se c'era serratura. Il solaio non era molto grande nel senso che rispetto all'apertura della porta aveva le dimensioni raffigurate sulla piantina".

Gli altri testi non hanno riferito circostanze precise sui fatti, confermando lo stato di disordine dell'intero piano solaio ed in

particolare dei primi due solai sulla sinistra, ossia quello oggetto di causa e quello riferito dagli attori e dai testi ( ) come appartenente alla convenuta e contraddistinto col n° 1.

Deve quindi ritenersi, come già detto, che sia stata raggiunta la prova del possesso, inteso come potere di fatto sul bene "animo domini" da parte degli attori, che hanno utilizzato il solaio per l'uso che ne è proprio, ossia ripostiglio di beni personali anche non utilizzati.

Parte convenuta eccepisce solo in conclusionale, interpretando l'esito dell'interpello dell'attrice la consapevolezza dell'altruità del solaio, pur se tale aspetto non è stato oggetto di specifica argomentazione negli scritti costitutivi.

In merito si rileva che, anche qualora la convenuta avesse fornito la prova della circostanza, -e ciò non è- non avrebbe escluso il possesso utile ai fini dell'usucapione. In tema di possesso, infatti, l'"animus possidendi" che, ai sensi dall'art.1141 cod. civ. si presume in colui che esercita il potere di fatto sulla cosa corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o altro diritto reale, non è escluso dalla consapevolezza nel possessore di non avere alcun valido titolo che legittimi il potere, posto che l'"animus possidendi" consiste unicamente nell'intento di tenere la cosa come propria mediante l'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o altro diritto reale, indipendentemente dall'effettiva esistenza del relativo diritto o della conoscenza del diritto altrui (Cass. n. 8422 del 27/05/2003).

La domanda è quindi fondata e merita accoglimento, con ordine al Conservatore di trascrivere la sentenza.

L'accoglimento della domanda comporta la condanna della convenuta al pagamento delle spese lite per la soccombenza.

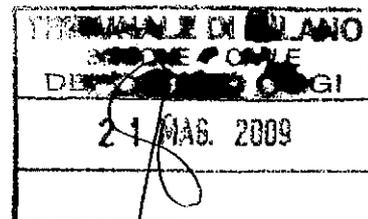
P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando:

- 1) in accoglimento della domanda, accerta e dichiara che i signori [REDACTED] ( C.F. [REDACTED] )  
E [REDACTED] (C.F. [REDACTED] )  
hanno acquistato per usucapione la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene: in Comune di Milano, [REDACTED]  
[REDACTED], porzione di solaio contraddistinta col colore azzurro ed il numero 2 nella planimetria prodotta quale doc 2 da parte attrice, e precisamente il secondo solaio sulla sinistra salendo dalla scala di accesso al piano.
- 2) ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano 1 la trascrizione della sentenza, con esonero da ogni responsabilità;
- 3) rigetta ogni altra domanda;
- 4) condanna la convenuta al pagamento delle spese processuali sostenute da parte attrice che liquida in € 8.093,33 di cui € 204,83 per spese, € 2.378,50 per diritti, € 5.510,00 per onorari oltre spese generali, IVA e cpa

Così deciso in Milano, li 12.5.2009

Il Giudice Unico  
dott.ssa Giovanna Ferrero



F.A. Zucchet