



SENT. N° 10066/09  
REP. N° 8157/09

**Repubblica Italiana**  
**In nome del Popolo Italiano**  
**Il Tribunale di Milano**  
**TREDICESIMA**

nella persona del giudice unico Dott. CESIRA D'ANELLA  
sulle conclusioni precisate ha pronunciato la seguente

**Sentenza**

nella causa civile iscritta al R.G. n. 74112 /2004 promossa da:

[REDACTED] elettivamente domiciliato in VIA  
DELLA GUASTALLA, 8 20122 MILANO presso l' Avvocato SURANO MARIA  
RITA che la/lo rappresenta e difende;

Attore

Contro

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Via Freguglia,  
8 20122 MILANO presso l'Avvocato DAMENO TIZIANO

Convenuto

**Conclusioni**

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 12.11.2004 il [redacted] esponeva di essere proprietario dell'area sita in Milano, alla [redacted] angolo [redacted] [redacted] identificata nel N.C.E.U. al foglio 143, mapp. 130, sup. mq. 550) per averla acquistata dalla [redacted] con scrittura privata autenticata in data 3.3.1951, ratificata in forma pubblica con atto a rogito notaio [redacted] in data 27.3.1953; aggiungeva che detta area era occupata senza titolo dal Condominio [redacted] che la utilizzava come cortile per il deposito dei rifiuti ed il parcheggio dei motorini.

Pertanto chiedeva condannarsi il condominio convenuto a rilasciare l'area specificata in premessa, perché occupata senza titolo e al risarcimento dei danni, da quantificarsi in separato giudizio.

Parte convenuta si costituiva in giudizio contestando la domanda in fatto ed in diritto.

In particolare deduceva che la cessione dell'area era stata attuata al fine di consentire al Comune di effettuare le opere di urbanizzazione e di sistemazione stradale dell'area, opere che a distanza di più di cinquant'anni il Comune non aveva effettuato. Eccepiva pertanto che la cessione dell'area doveva ritenersi effettuata senza titolo, a causa dell'inadempienza del Comune e quindi era suscettibile di retrocessione. Rilevava poi parte convenuta che l'area in oggetto, pur essendo stata formalmente ceduta al Comune, era sempre rimasta nel possesso continuato ed ininterrotto del Condominio, che l'aveva utilizzata per i propri scopi e per i bisogni della collettività. Pertanto formulava domanda riconvenzionale, chiedendo accertarsi

l'usucapione del diritto di proprietà o, in subordine, del più limitato diritto d'uso dell'area.

Espletati gli incombeni di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c., il giudice tratteneva la causa in decisione e, successivamente, rimessa la causa sul ruolo per l'espletamento delle prove testimoniali articolate da parte convenuta, all'udienza del 18.2.2009 tratteneva nuovamente la causa in decisione, assegnando alle parti i termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Parte attrice ha formulato domanda di restituzione dell'area, specificata in premessa, deducendo che il convenuto occupa l'immobile in difetto di un valido titolo opponibile alla proprietà.

Pertanto, in considerazione dell'azione promossa da parte attrice, di natura personale, le eccezioni di parte convenuta, dirette a dimostrare l'inadempimento del Comune agli obblighi di urbanizzazione, assunti con la convenzione in data 3.3.1951, appaiono irrilevanti ai fini della decisione, in quanto l'eventuale inadempienza del Comune alla predetta convenzione non potrebbe fondare e giustificare la sussistenza di un valido titolo per l'occupazione dell'immobile, opponibile a parte attrice.

Per quanto riguarda la domanda riconvenzionale di usucapione del diritto di proprietà (o del limitato diritto d'uso dell'area in oggetto) si osserva preliminarmente quanto segue.

Parte attrice ha eccepito in comparsa conclusionale la carenza di legittimazione attiva del condominio a proporre la domanda riconvenzionale di usucapione,

deducendo che l'amministratore non possa far valere azioni di natura reale, concernenti il contenuto e l'estensione dei diritti, spettanti ai singoli condomini, in quanto siffatta domanda può trovare giustificazione soltanto nel mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei partecipanti al condominio.

Peraltro tale eccezione deve essere disattesa, in quanto l'azione in esame, da qualificarsi esattamente come domanda di "occupazione senza titolo", ha strettamente natura personale e la domanda riconvenzionale proposta dal convenuto non vale a trasformare l'azione, da personale in reale, in quanto la formulazione di una domanda riconvenzionale non può determinare il mutamento degli elementi costitutivi della domanda originaria (cfr. in tal senso Cass. 26.2.2007 n. 4416).

Ciò posto, ritenuta l'ammissibilità della domanda riconvenzionale (o comunque dell'eccezione riconvenzionale) proposta da parte convenuta, nel merito si osserva quanto segue.

Deduce parte convenuta di occupare l'area cortilizia in oggetto in virtù di un valido titolo, rappresentato dall'intervenuto acquisto del bene per usucapione, ovvero dall'acquisto per usucapione del più ristretto diritto reale d'uso.

Orbene a questo proposito occorre considerare come sia pacifico tra le parti che il Comune, dopo aver acquistato la proprietà dell'area in questione, in virtù della convenzione stipulata nel 1951, abbia lasciato la società venditrice e, successivamente, il Condominio, nella disponibilità del bene.

E' altrettanto pacifico che le parti non hanno regolamentato il titolo in virtù del quale era consentito alla parte venditrice il persistente godimento dell'area in oggetto.



Si legge infatti, nella convenzione predetta che “la [REDACTED]

[REDACTED] conferma di aver ceduto, come in quanto possa occorrere, nuovamente cede in proprietà del [REDACTED] i beni ivi menzionati.

Orbene secondo il più recente orientamento della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 16.12.1983 n. 7419) “ *nel negozio traslativo della proprietà o di altro diritto reale non è ravvisabile un costituito possessorio implicito nel senso che al trasferimento del diritto segua automaticamente il possesso della cosa, ciò perché il trasferimento costituisce ai sensi dell’art. 1476 c.c. l’oggetto di una specifica obbligazione del venditore ... pertanto nell’ipotesi in cui l’alienante trattenga la cosa presso di sé occorre accertare caso per caso in base al comportamento delle parti e alle clausole contrattuali se la continuazione da parte dell’alienante dell’esercizio del potere di fatto sulla cosa sia accompagnata dall’animus rem sibi habendi ovvero configuri una detenzione nomine alieno*”.

Nel caso di specie è pacifico che le parti non hanno specificatamente regolamentato il trasferimento del possesso e della detenzione dell’area; il successivo comportamento tenuto dalle parti appare però significativo della volontà dell’alienante di continuare a detenere l’immobile *nomine alieno*.

A questo proposito appaiono significative le missive che il Condominio ha inviato a parte attrice, rispettivamente in data 26.10.1987 e 4.7.1988.

Nella prima il Condominio formulava una richiesta di intervento, in quanto nell’area in oggetto vi erano piante degradate, che potevano arrecare danno alle persone che vi transitavano. Nella seconda lo stesso Condominio replicava ad una proposta di



convenzione inoltrata dal Comune, formulando a sua volta una controproposta, in cui specificava durata e corrispettivo dell'eventuale redigenda convenzione.

Ciò posto, deve considerarsi che il comportamento tenuto dal Condominio, sia incompatibile con la volontà di possedere l'area (o utilizzarla) *nomine proprio*: infatti, diversamente ragionando, parte convenuta non avrebbe avuto alcun interesse a sollecitare il Comune ad effettuare gli interventi di manutenzione dell'area cortilizia, né tanto meno avrebbe avuto bisogno di formulare una proposta di convenzione, disciplinante l'uso della cosa.

Né può ritenersi che la proposta in esame sia stata fatta soltanto con spirito conciliativo, in quanto essa risale a data di gran lunga anteriore all'instaurazione della lite.

Infine, priva di rilievo è la circostanza che tali missive siano state inoltrate dall'amministratore del condominio, posto che trattasi pacificamente di attività compiute dall'amministratore nell'espletamento del mandato conferitogli dall'assemblea condominiale.

Occorre infine considerare che la volontà del condominio di riconoscere l'altrui proprietà non emerge tanto dal richiamo alla nota del Comune in data 26.5.1987 (in cui si definiva l'area di "proprietà comunale") quanto dalla pacifica ed inequivoca circostanza che il convenuto abbia sollecitato il Comune ad intervenire per eseguire opere di manutenzione del giardino, riconoscendo così implicitamente il Comune quale di titolare dell'area in oggetto.



Trattasi pertanto di un'istanza incompatibile con l'asserita volontà del condominio di riconoscersi titolare del diritto di proprietà dell'area o dello stesso diritto d'uso della cosa.

Per altro verso anche le prove testimoniali espletate non hanno permesso di accertare l'intervenuta usucapione del diritto di proprietà (o del più limitato diritto d'uso) dell'area in esame, in quanto i testi escussi hanno meramente confermato che il Condominio gode del bene, utilizzandolo per i propri scopi. Pertanto tali circostanze non consentono di inferire che il Condominio utilizzi l'immobile *nomine proprio*.

Conseguentemente deve ritenersi, alla luce del comportamento tenuto dalle parti in epoca successiva alla stipulazione della predetta convenzione, che il condominio abbia continuato a godere dell'area in oggetto "*nomine alieno*".

Tale circostanza esclude che possa configurarsi l'acquisto per usucapione della proprietà o del corrispondente diritto d'uso della cosa, posto che ciò sarebbe stato possibile soltanto in virtù di un atto di interversione della detenzione in possesso (così art. 1141 secondo comma c.c.), atto che, nel caso di specie, non risulta essersi verificato.

Per tali motivi la domanda di occupazione senza titolo, formulata da parte attrice, merita accoglimento con conseguente condanna del Condominio convenuto a rilasciare l'area in oggetto libera da persone e/o cose in favore di parte attrice.

Nel contempo deve essere accolta – in assenza di specifiche contestazioni sul punto – la domanda di condanna generica al risarcimento dei danni per l'illegittima occupazione del bene in oggetto, da liquidarsi in separato giudizio.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.,

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Condanna il [redacted] in persona del suo amministratore pro-tempore a rilasciare in favore del [redacted] libera da persone e/o cose l'area di proprietà comunale sita in Milano, alla [redacted]

[redacted] identificata al NCEU al foglio 143, mapp. 130, superficie mq. 550) perché detenuta senza titolo;

condanna il predetto condominio al risarcimento dei danni, subiti da parte attrice, da liquidarsi in separato giudizio;

respinge la domanda riconvenzionale di parte convenuta;

condanna parte convenuta a rifondere le spese di lite, sostenute dal [redacted] che liquida nel complessivo importo di euro 6.877,43 (euro 326,55 per spese, euro 1.117,00 per diritti, euro 4.706,00 per onorari, euro 727,88 rimborso forf. 12,5%) oltre iva e cpa.

Milano 22.7.2009

Il giudice unico



TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
28 LUG. 2009  
IL CANCELLIERE  
[redacted]