



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. CESIRA D'ANELLA
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 51981/2008 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] (P.A. [REDACTED]) [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED],
[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED],
presso i difensori

ATTORE

contro

[REDACTED]
[REDACTED] (C.F.), in persona
del legale rappresentante, [REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED]
[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED], presso il
difensore

CONVENUTO

NONCHE'

R.G. 51981/08

CONCLUSIONI NELL'INTERESSE

Voglia l'Ill.mo Tribunale di Milano, contrariis reiectis, così

Giudicare

1. Accertare e dichiarare il [REDACTED] occupante senza titolo dell'immobile di proprietà del [REDACTED], meglio descritto in premessa, individuato catastalmente al Foglio 522 mapp. 249, 250, 251, come da allegata planimetria (doc. 22);
2. Per l'effetto, condannare il convenuto al rilascio immediato dell'immobile abusivamente occupato, libero e sgombero da persone e cose;
3. Condannare inoltre i convenuti al risarcimento del danno subito dal [REDACTED], in ragione del mancato pagamento del corrispettivo per l'occupazione e del rimborso delle spese (il [REDACTED] paga la fornitura dell'acqua potabile essendo intestatario dell'utenza), da determinarsi in separato giudizio.
4. **respingersi** la domande riconvenzionali ex adverso formulate perché inammissibili ed infondate.

Con vittoria di spese, diritti e competenze di giudizio.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE DI MILANO

COPIA

SEZ. 13^A CIVILE RG. 51981/08 G.I. D'ANELLA UD. 25.05.10

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

Per il sig. [REDACTED], nella sua qualità di Legale rappresentante dell' [REDACTED] (C.F. + [REDACTED]), convenuta, con l'avv. [REDACTED]

Contro

[REDACTED] attore, con gli avv. [REDACTED], [REDACTED]

Per la convenuta [REDACTED], in persona del suo legale rappresentante [REDACTED], si rassegnano le seguenti

CONCLUSIONI

Nel merito: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, respingere in ogni caso ogni avversa richiesta, istanza, domanda e conclusione, non sussistendo le condizioni di fatto e di diritto poste a fondamento dell'Atto di Citazione, altresì essendo carente nell'attore l'interesse ed il titolo ad agire, e, comunque, la legittimazione attiva;

in via riconvenzionale, ovvero quale eccezione riconvenzionale, Voglia dichiarare l'intervenuta decadenza dell'usufrutto della proprietà originaria e degli aventi causa, sulle porzioni immobiliari occupate dall'Associazione convenuta e, comunque, accertare l'intervenuta usucapione a suo favore della piena proprietà del bene di cui è causa, sussistendo le condizioni nella fattispecie di cui all'art. 1158 c.c., accertando in capo [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà dello stabile sito in [REDACTED], individuato catastalmente al Foglio 522,

249, 250, 251 sub da 1 a 26 (Lotto 111 del piano di zona consortile, adottato con delibera Cimep 13.05.76 n. 174), ovvero, delle porzioni dell'immobile de quo che appariranno di Giustizia in esito all'istruttoria).

In via istruttoria ad integrazione della documentazione prodotta, ove opportuno, ammettersi prove come dedotte.

Si chiede perciò ammettersi l'interrogatorio formale del [REDACTED] pro tempore ex art. 230 c.p.c. e prova per testi sui seguenti capitoli di prova:

- A) "Vero che, [REDACTED] è nato di fatto nel 1976 ad opera di varie individualità, studenti, lavoratori libertari della sanità, della scuola e del privato e con l'apporto di giovani provenienti da diverse esperienze aggregative, i quali hanno occupato i locali di Via [REDACTED], all'epoca di proprietà privata";
- B) "Vero che, nei locali di [REDACTED] si sono succedute nel tempo generazioni di giovani (e meno giovani) che hanno mantenuto però un'omogeneità di fondo, al di là delle varie denominazioni assunte [REDACTED] e senza soluzione di continuità sino ad oggi";
- C) "Vero che perciò, nel turn over delle generazioni è stata quindi mantenuta di fatto la continuità organizzativa e progettuale, anche grazie alla presenza, protrattasi nel tempo ma tuttora in atto, di persone fisiche di riferimento ancora oggi attive all'interno del [REDACTED]";
- D) "Vero che l'ingresso [REDACTED] di coloro che avrebbero costituito [REDACTED] è avvenuto senza alcuna opposizione da parte della proprietà (allora privata), in forma palese e pacifica ed in esito ad accordi con la proprietà";

- E) "Vero che gli accordi fra proprietà, [redacted] e conduttori sono stati di fatto rispettati anche dal [redacted] allorchè ha effettuato l'acquisto dell'edificio nel 1982";
- F) "Vero che, nella fase precedente dall'esproprio in forza di Decreto sindacale del 05.03.81 (con il quale veniva disposta l'occupazione di urgenza dei locali di quibus), la custodia dello stabile veniva affidata a coloro che ne utilizzavano le singole unità al momento dell'occupazione, ivi compreso il "non meglio identificato [redacted]";
- G) "Vero che con delibera del [redacted] la [redacted] promosse un "programma di risanamento edilizio" nella zona, prevedendo l'abbattimento anche dell'edificio di [redacted] e il 1998 diede inizio ai lavori di demolizione, escludendone però i locali occupati dall'[redacted];"
- H) "Vero che, nel corso della causa ex art. 703 promossa da [redacted] fu raggiunto un nuovo accordo fra [redacted] ed il [redacted], con il quale si garantiva la non esecuzione di ulteriori demolizioni e, quindi, la permanenza della convenuta nei locali precedentemente occupati;"
- I) "Vero che sin dal 1976, la detenzione dei locali de quibus si è mantenuta sempre da parte del [redacted], che ha provveduto alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, agendo comunque "uti dominus", al di fuori di ogni rapporto contrattuale con i soggetti che si sono succeduti formalmente quali proprietari dello stabile;"
- J) "Vero che il [redacted] di [redacted] (ora denominato [redacted]) ospita, dai primi anni '90, la [redacted];"

[REDACTED]

COPIA

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. 13[^] CIVILE RG. 51981/08 G.I. D'ANELLA UD. 25.05.10

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

Per il sig. [REDACTED], convenuto, con l'avv. [REDACTED]

Contro

[REDACTED], attore, con gli avv. [REDACTED], [REDACTED]

Il sig. [REDACTED], così conclude:

“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, respingere ogni avversa richiesta, istanza, domanda e conclusione non sussistendo le condizioni di fatto e di diritto poste a fondamento delle domande e pertanto, in via principale estromettere dal giudizio il sig. [REDACTED] per carenza di legittimazione passiva, alternativamente, in via subordinata e in via riconvenzionale, ovvero, in ulteriore subordine, in accoglimento dell'eccezione riconvenzionale, Voglia dichiarare l'intervenuta decadenza dell'usufrutto della proprietà originaria e degli aventi causa, sulle porzioni immobiliari occupate dall'Associazione convenuta e, comunque, accertare l'intervenuta usucapione a favore di questa della piena proprietà del bene di cui alla [REDACTED] [REDACTED] individuata catastalmente al Foglio 522 Mappale 249, 250, 251 sub. da 1 a 26 (Lotto 11 del piano di zona consortile adottato con delibera Cimep 13.05.76 n. 174).



Con salvezza di spese, diritti ed onorari.

Milano, 25 maggio 2010

Motivi in fatto ed in diritto

Il [redacted], nella sua qualità di proprietario dell'edificio sito in Milano, [redacted], identificato catastalmente al Foglio 522, mappali 249, 250, 251, ha agito in giudizio nei confronti del [redacted] - [redacted] e [redacted] chiedendone la condanna all'immediato rilascio del suddetto immobile, perché occupato *sine titulo* ed al risarcimento dei danni, da liquidarsi in separato giudizio.

In particolare parte attrice ha dedotto che il lotto 111, ove è situato l'immobile in oggetto, era ricompreso nel piano di edilizia economico-popolare approvato con [redacted] e successiva variante, adottata con delibera CIMEP del 13.5.1976. Successivamente con atto notarile in data 11.6.1982 l'edificio in oggetto era stato acquistato dal [redacted] a prezzo di esproprio, al dichiarato fine di eseguire opere di pubblica utilità. Ha poi allegato che i lavori di demolizione dello stabile, iniziati il 22.2.1988, erano stati impediti dalla presenza di un'associazione, denominata [redacted]; che successivamente il [redacted] aveva sgomberato lo stabile e demolito i tre piani superiori, ma l'edificio era stato nuovamente occupato da abusivi; infine nel corso dei sopralluoghi effettuati dalla Polizia Locale in data 31.3.1999 e 4.4.2007 era stato accertato che l'immobile era illegittimamente occupato dal [redacted].

Per tali motivi ha insistito per la domanda di rilascio, perché occupato *sine titulo* da parte convenuta.



Il ~~Comune di [redacted] Associazione [redacted] - [redacted]~~, costituitosi in giudizio, ha eccepito che la struttura di ~~via [redacted]~~ è nell'esclusiva disponibilità del ~~[redacted]~~ ~~[redacted]~~, quando l'immobile era ancora di proprietà privata; che tale occupazione si era protratta, pacificamente, anche dopo l'acquisto dell'edificio da parte del ~~[redacted]~~. In particolare parte convenuta ha dedotto che il ~~Comune~~, pur avendo promosso un programma di risanamento edilizio della zona con delibera del consiglio comunale in data 30.3.1987, che prevedeva l'abbattimento dell'edificio di via ~~[redacted]~~, aveva dato inizio ai lavori di demolizione, escludendo però i locali occupati dall'Associazione. Ha poi evidenziato che nel corso di una causa per la reintegra nel possesso, promossa da una componente del Centro ~~[redacted]~~, denominata "~~[redacted]~~", l'Associazione aveva raggiunto un accordo con il ~~[redacted]~~ che ne aveva garantito la permanenza nei locali precedentemente occupati. Pertanto, tenuto conto che la detenzione dei locali in oggetto si protraeva, ininterrottamente dal lontano 1976 e che i convenuti avevano agito "*uti domini*", al di fuori di ogni rapporto contrattuale con il proprietario dello stabile, ha chiesto il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale, dichiararsi l'intervenuta decadenza dell'usufrutto della proprietà originaria e degli aventi causa e accertarsi l'intervenuta usucapione della piena proprietà dell'immobile in favore dell'Associazione convenuta.

Si è costituito in giudizio anche ~~[redacted]~~, chiedendo dichiararsi il proprio difetto di legittimazione passiva, in quanto egli non svolge alcuna mansione

direttiva all'interno dell'ente, essendosi limitato a stipulare il contratto di somministrazione del servizio di gas.

Ciò premesso, il Tribunale osserva quanto segue.

Parte attrice ha provato il titolo di proprietà dell'immobile, sito in [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] (in atti meglio identificato), rappresentato dall'atto di cessione volontaria a prezzo di esproprio a rogito notaio [REDACTED] in data 11.6.1982.

Per converso parte convenuta non ha provato di occupare l'immobile in virtù di un valido titolo, opponibile alla proprietà.

Infatti, [✓] a prescindere dalla circostanza (dedotta da parte attrice nella memoria ex art. 183 6° comma n. 1 c.p.c.) che l'immobile non fosse suscettibile di usucapione fino alla scadenza del piano consortile, perché acquisito al patrimonio indisponibile dell'ente comunale, occorre rilevare come, nel caso di specie, non possa ritenersi neppure perfezionata la fattispecie dell'usucapione.

Infatti, secondo il disposto di cui all'art. 1158 c.c. la proprietà di beni immobili o di altri diritti reali di godimento può acquistarsi per usucapione in virtù del possesso continuato per venti anni.

Il possesso *ad usucapionem* è rappresentato da un possesso continuativo sulla cosa che si manifesta "*in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale*" (così art. 1140 c.c.).

In altri termini il possesso utile ai fini dell'usucapione non è rappresentato dal mero potere di fatto sulla cosa, ma deve estrinsecarsi in atti e comportamenti tali da



manifestare l'intenzione del possessore di comportarsi alla stregua del titolare di un diritto di proprietà o di altro diritto reale. X

In particolare, come è stato più volte precisato dalla giurisprudenza di legittimità, *“in tema di possesso ad usucapionem di beni immobili, la fattispecie acquisitiva del diritto di proprietà si perfeziona allorché il comportamento materiale - continuo ed ininterrotto - attuato sulla res sia accompagnato dall'intenzione resa palese a tutti di esercitare sul bene una signoria di fatto corrispondente al diritto di proprietà, sicché - in materia di usucapione di beni oggetto di comunione- il comportamento del compossessore, che deve manifestarsi in un'attività apertamente ed obiettivamente contrastante con il possesso altrui, deve rivelare in modo certo ed inequivocabile l'intenzione di comportarsi come proprietario esclusivo”* (così testualmente la pronuncia n. 11419/03).

Orbene nel caso di specie non risulta che nel ventennio anteriore al giudizio il ~~_____~~ ~~_____~~ avesse avuto la disponibilità ed il possesso dell'immobile *uti domini*.

Gli elementi probatori offerti in tal senso da parte convenuta (gravata dal relativo onere probatorio) sono rappresentati unicamente da prove testimoniali (articolate in particolare ai capitoli A, B, C, D della memoria ex art. 183 n. 2 c.p.c.) dirette a dimostrare che l'immobile, pur essendo dapprima di proprietà privata e poi comunale, era sempre stato utilizzato da giovani quale luogo di aggregazione sociale.

Trattasi peraltro di circostanze probatorie irrilevanti, in quanto non è stato addotto alcuno specifico elemento idoneo a dimostrare che l'utilizzo dell'immobile da parte del ~~_____~~ sia continuativamente avvenuto *“uti domini”*; né può ritenersi

ammissibile il capitolo di prova I, perché diretto a provare, genericamente, che il [redacted] aveva provveduto alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, agendo "uti domini", senza alcun riferimento a specifiche circostanze di fatto, sulle quali i testi dovrebbero essere chiamati a rispondere (in contrasto con i criteri posti dall'art. 244 c.p.c.).

Né del resto parte convenuta ha indicato altri utili elementi, idonei a far presumere che il [redacted] abbia continuativamente esercitato nell'immobile un pieno ed indiscusso potere di fatto sulla cosa.

In particolare non appare significativa in tal senso la circostanza che il [redacted] avrebbe sempre consentito all'Associazione di utilizzare l'immobile (sia durante le opere di demolizione che dopo l'azione di reintegra nel possesso, promossa dal centro "[redacted]") in quanto trattasi di atti di mera tolleranza, che non rappresentano un riconoscimento dell'altrui possesso (così art. 1144 c.c.).

Né risulta dagli atti di causa che parte convenuta possa detenere i locali in oggetto in virtù di un valido titolo negoziale, opponibile alla proprietà.

Invero, posto che per i contratti stipulati dalla Pubblica Amministrazione è richiesta la forma scritta *ad substantiam*, un'eventuale volontà dell'ente di acconsentire all'altrui detenzione dell'immobile non potrebbe desumersi per *facta concludentia* (cfr. per tutte Cass. 9549/2010).

Per tali motivi la domanda riconvenzionale di parte convenuta deve essere respinta.

Deve essere respinta anche la domanda di "intervenuta decadenza dell'usufrutto della proprietà originaria e degli aventi causa", perché generica ed indeterminata.

Pertanto deve dichiararsi che l' [REDACTED] - [REDACTED] occupa senza titolo l'immobile specificato in atti, con conseguente condanna all'immediato rilascio dell'immobile, libero da persone e/o cose in favore del Comune di [REDACTED].

Nel contempo merita accoglimento la domanda di condanna generica al risarcimento del danno per l'occupazione *sine titulo* e di rimborso delle spese in quanto, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, il danno che subisce il proprietario per l'illegittima occupazione è in *re ipsa* (cfr. in tal senso la pronuncia della Cassazione 8.5.2006 n. 10498).

L'entità del risarcimento dovrà essere determinata in separato giudizio, secondo le conclusioni rassegnate sul punto da parte attrice.

Deve riconoscersi il difetto di legittimazione passiva di [REDACTED], nei cui confronti parte attrice aveva inizialmente formulato domanda di risarcimento dei danni, in quanto non risulta che lo stesso sia munito di poteri rappresentativi dell'ente (è privo di rilievo il consenso manifestato da parte attrice all'estromissione dal giudizio, perché formulato soltanto in comparsa conclusionale).

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza del [REDACTED] - [REDACTED].

Le spese di lite, sostenute da Petrò Stefano, liquidate come da dispositivo, gravano sul Comune di [REDACTED], secondo il criterio della soccombenza.

P.Q.M.

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

Accerta e dichiara che il [redacted] occupa senza titolo l'immobile di proprietà del [redacted], identificato catastalmente al Foglio 522, mapp. 249, 250, 251, meglio specificato in atti;

Condanna il [redacted] all'immediato rilascio dell'immobile suddetto, libero da persone e/o cose in favore di parte attrice;

Condanna il [redacted] al risarcimento dei danni, subiti dal [redacted] per l'occupazione *sine titulo* e al rimborso delle spese, da liquidarsi in separato giudizio;

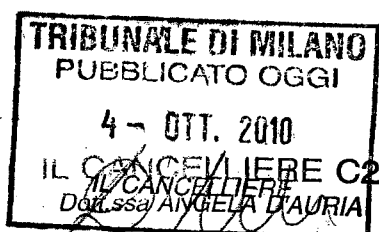
Respinge la domanda formulata nei confronti di [redacted];

Respinge le domande riconvenzionali proposte dal [redacted];

Condanna il [redacted] a rifondere le spese processuali, sostenute da parte attrice, che liquida nel complessivo importo di euro 6.476,56 (euro 153,06 spese, euro 1.252,00 diritti, euro 5.000,00 onorari, euro 781,50 rimborso forf. 12,5%);

Condanna il [redacted] a rifondere le spese processuali, sostenute da [redacted], che liquida nel complessivo importo di euro 2.500,00 (euro 25,00 spese, euro 1.200,00 diritti, euro 1.000,00 per onorari, euro 275,00 rimborso forf. 12,5%) oltre iva e cpa.

Così deciso in Milano il 4.10.2010



Il giudice unico