

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico

Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 26937 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2018, posta in deliberazione all'udienza del 15 marzo 2022, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) e vertente

Tra

Sigg. [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliate in Roma, Via [REDACTED] presso lo Studio dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED] che le rappresenta e difende per procura in atti

ATTRICI

E

Sigg. [REDACTED] elettivamente domiciliati in Napoli [REDACTED] presso lo Studio dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED] che li rappresenta e difende per procura in atti

CONVENUTI

OGGETTO: Usucapione



CONCLUSIONI

All'udienza del 15 marzo 2022, svolta a mezzo della cd trattazione scritta, le parti concludevano riportandosi ai propri atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, le Sigg.re [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] esponevano che, a seguito del decesso del Sig. [REDACTED] la quota dei suoi immobili si era devoluta in favore dei figli [REDACTED] e il premorto [REDACTED] la cui quota si era estesa alle tre figlie [REDACTED] [REDACTED]

Rilevavano le attrici l'entità dell'asse ereditario e degli immobili di cui era composto, evidenziando di aver usucapito le quote di parte degli immobili spettanti agli altri coeredi.

Concludevano richiedendo, previo accertamento del loro possesso ultraventennale, la dichiarazione del diritto di usucapione maturato in loro favore in relazione agli immobili individuati.

Si costituivano in giudizio i Sigg. [REDACTED] che nulla eccepivano in ordine al possesso esclusivo, ininterrotto e continuato delle porzioni immobiliari in oggetto, pur evidenziando che, per oltre venti anni, le attrici avevano loro inibito l'uso e il godimento delle unità immobiliari.

Aderivano in ogni caso alle richieste avanzate dalle attrici e concludevano l'accoglimento delle domande attoree.

All'udienza del 26 gennaio 2021, la causa veniva trattenuta a decisione con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica; con provvedimento in data 26 aprile 2021, la causa veniva rimessa sul ruolo al fine di ottenere dalle parti chiarimenti sull'effettiva titolarità dei beni in capo al dante causa.



Depositata documentazione dalle parti, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 15 marzo 2022, con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre in primo luogo evidenziare che con la domanda introduttiva del presente giudizio le attrici hanno richiesto accertarsi il proprio possesso ultraventennale degli immobili indicati e siti in Roma, [REDACTED] dichiarandosi altresì il proprio diritto di proprietà sugli stessi ex art. 1158 c.c. per intervenuta usucapione ventennale.

In particolare, l'attrice [REDACTED] ha richiesto l'accertamento del possesso ultraventennale degli immobili, pari a 9/12 dell'intero, dei due appartamenti siti, al piano terra e al piano 2, rispettivamente intt. 1/A e 5, di Via [REDACTED] oltre che del ripostiglio e della cantina sita al seminterrato int. 2; le attrici [REDACTED] hanno invece richiesto l'accertamento del proprio possesso, pari a 9/12 dell'intero, in relazione al negozio e al magazzino siti in Via [REDACTED] all'appartamento sito in Via [REDACTED] int. 4, e alla cantina al seminterrato int. 3.

A fronte di ciò, costituendosi nel presente giudizio, i convenuti non hanno contestato le circostanze dedotte da parte attrice, aderendo invece alle richieste formulate, pur deducendo, in ogni caso, che controparte aveva loro inibito l'uso, l'accesso, il possesso e il godimento delle unità immobiliari.

Ritiene il Giudice che parte attrice abbia fornito la prova della sussistenza dei due elementi costitutivi della fattispecie dell'acquisto del diritto di proprietà per usucapione, sia con riguardo al possesso che al decorso del tempo stabilito dalla legge.



L'elemento oggettivo del possesso – il potere sulla cosa manifestato in attività corrispondenti all'esercizio del diritto di proprietà – è stato accertato attraverso la mancata contestazione dei convenuti, che hanno, invece, espressamente dedotto di non eccepire alcunchè “in ordine al possesso esclusivo, ininterrotto e continuato di parte delle porzioni immobiliari”.

Sul punto, peraltro, si deve ricordare, per come chiarito dalla giurisprudenza della Suprema Corte, che, con riguardo al possesso la prova da parte di colui che l'invoca deve avere ad oggetto soltanto l'elemento di fatto (relazione materiale con la cosa) perché sia per il codice civile vigente (art. 1141) sia per quello abrogato (art. 687) si deve sempre presumere il possesso in colui che esercita il potere di fatto, quando non si prova che ha cominciato ad esercitarlo come detenzione, con la conseguenza che, provato il potere di fatto del soggetto che vanta il possesso ad usucapionem, fa carico alla controparte l'onere della prova della detenzione iniziale atta a vincere la presunzione *iuris tantum* del possesso legittimo. (C.C. 5415/90).

Nel caso di specie, nulla di specifico risulta dedotto o provato in tal senso da parte convenuta, che, peraltro, per come evidenziato, ha aderito alle domande attoree.

Con riguardo inoltre all'elemento soggettivo del possesso utile all'usucapione, occorre aggiungere che non è in atti alcun elemento – la prova del quale incombeva sulla parte convenuta – idoneo a vincere la presunzione *iuris tantum* di sussistenza dell'*animus possidendi* in favore dell'attore, e ciò in presenza del *corpus possessionis* (C.C. 1716/66).



Quanto al decorso del tempo, deve, in primo luogo, ricordarsi che il termine previsto per l'usucapione di immobile è, come è noto, ventennale. Il termine *a quo* in cui parte attrice ha iniziato ad esercitare il possesso *ad usucapionem* sul bene in questione va fissato in epoca sicuramente anteriore al ventennio precedente la proposizione della domanda giudiziale, tenuto conto del decesso del dante causa [REDACTED] nel 1986 e della mancata contestazione da parte convenuta.

Nè vi è la prova negativa, il cui onere incombeva ancora una volta su parte convenuta, che l'acquisto del possesso sia avvenuto con violenza o clandestinità, oppure che il decorso del termine per l'usucapione sia stato sospeso o interrotto.

Pertanto, a fronte della richiesta di chiarimenti di cui al provvedimento di rimessione in ruolo in data 26 aprile 2021, le parti hanno prodotto, fra l'altro, autodichiarazioni del dante causa [REDACTED] riguardanti l'avvenuta edificazione degli immobili, nulla poi risultando contestato sul punto fra le parti.

Alla luce degli elementi probatori acquisiti, pertanto, e del complesso degli atti di causa, la presente domanda deve essere accolta, dovendo pertanto dichiararsi che le parti sono proprietarie esclusive dei beni in oggetto, nella misura pari ai 9/12 dell'intero e per come meglio descritti in dispositivo, per averli usucapiti.

Le spese di lite, avuto riguardo alla mancata contestazione dei convenuti alle domande avanzate dalle attrici, vengono interamente compensate fra le parti.

PQM

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede;

- I. Dichiara che la Sig.ra [REDACTED] ha acquistato a titolo



di usucapione la proprietà degli immobili sita nel Comune di Roma, nella misura pari ai 9/12 dell'intero, e così descritti:

1. Appartamento sito in [REDACTED] piano terra, int. 1/A, F. [REDACTED] part. [REDACTED] ex [REDACTED] sub [REDACTED]
2. Appartamento sito in [REDACTED] piano secondo, int. 5, F. [REDACTED] 6;
3. Ripostiglio sito in Via [REDACTED] piano terzo, F. [REDACTED] part. [REDACTED]
4. Cantina sita in [REDACTED] piano seminterrato, int. 2, [REDACTED]

II. Dichiaro che le Sigg.re [REDACTED]

[REDACTED] hanno acquistato a titolo di usucapione la proprietà degli immobili sita nel Comune di Roma, nella misura pari a 9/12 dell'intero, e così descritti:

1. Negozio e corte esclusiva antistante sito in Via [REDACTED] [REDACTED] piano terra, int. 1, [REDACTED] sub 504;
2. Magazzino e corte esclusiva antistante sito in Via [REDACTED] A, piano terra, int. [REDACTED] 1429, sub 2;
3. Appartamento sito in [REDACTED] piano secondo, int. [REDACTED]
4. Cantina sita in [REDACTED] piano seminterrato, int. 3, [REDACTED]

III. Manda al Conservatore dei Registri Immobiliari di Roma di trascrivere la presente sentenza, con esenzione da ogni responsabilità;

IV. Compensa interamente le spese di lite fra le parti.



Così deciso in Roma il 4 luglio 2022

IL GIUDICE

