

[REDACTED]

Firmato Da: ALBANESE CARLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO A TE Serial#: 5ee681b01b9f8096
Firmato Da: ROVAGNATI ALDO MARIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO A TE Serial#: 3f4cbebe177bd165



[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] residenti in Cologno Monzese (MI), via [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] residente in Pioltello (MI), via [REDACTED]
[REDACTED] residente in Cologno Monzese (MI), via
[REDACTED] residente in Canonica
D'adda (BG), via [REDACTED] anche in qualità di eredi di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] entrambe residenti in Brugherio, Via [REDACTED] anche in qualità di eredi di
[REDACTED] rappresentate legalmente dal tutore, dott.ssa
[REDACTED] [REDACTED] residente in Pavia (PV), via
[REDACTED] residente in Gorgonzola (MI), via
[REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in
Milano, via [REDACTED] residente in Agrate
Brianza (MB), via [REDACTED]
residente in Milano, viale [REDACTED]
residente in Cologno Monzese (MI), via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] residente in Cinisello Balsamo, via [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] residente in Cologno Monzese (MI), viale [REDACTED] 8,
[REDACTED] [REDACTED] residente in Milano, via [REDACTED]
[REDACTED] residente in Cologno Monzese (MI), via [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] residenti in Cologno Monzese (MI), corso [REDACTED]
[REDACTED] residente in Cologno Monzese, via [REDACTED]
[REDACTED] residente in Cologno Monzese (MI), via [REDACTED]
[REDACTED] C.F.
[REDACTED] residenti in Seriate (BG), via [REDACTED]
[REDACTED] residente in Cologno Monzese (MI), [REDACTED]
[REDACTED] residente in Cologno Monzese (MI), via [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] residente in Cologno Monzese, via
[REDACTED] C.F.
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Firmato Da: ALBANESE CARLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO A TE Serial#: 5ee681b01b9f8096
Firmato Da: ROVAGNATI ALDO MARIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO A TE Serial#: 3f4cbebe177bd165



n. 21, sui seguenti capitoli di prova, eliminate eventuali considerazioni, valutazioni, frasi negative e/o giudizi:

- 1) "Vero che il Sig. [REDACTED] dal 1963 al 1976, proprietario delle unità immobiliari contrassegnate ai numeri 31 e 32, al piano 8° del Condominio [REDACTED] in Cologno Monzese (MI), Viale [REDACTED] chiudeva all'altezza delle scale comuni condominiali la porzione di terrazzo comune (corridoio) che separava i terrazzi delle predette unità abitative, installando una porta chiusa a chiave, come da planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Cologno Monzese n. 601 del 07.07.1988 (doc. 3) che mi si rammostra".
- 2) "Vero che il Sig. [REDACTED] nello stesso arco temporale dopo aver abbattuto i divisori dei terrazzi delle predette unità abitative all'8° piano ed incorporata la porzione di terrazzo comune di accesso ai medesimi terrazzi, realizzava una veranda, come da planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Cologno Monzese n. 601 del 07.07.1988 (doc. 3) che mi si rammostra".
- 3) "Vero che dalla loro installazione le predette porta e veranda sono tuttora ivi presenti".
- 4) "Vero che nell'anzidetto lasso di tempo (dall'installazione ad oggi) le chiavi della predetta porta sono state possedute ed utilizzate esclusivamente prima dal Sig. [REDACTED] poi dalla Sig.ra [REDACTED] e dal Sig. [REDACTED] quindi dalla Sig.ra [REDACTED]".
- 5) "Vero che nell'anzidetto lasso di tempo (dall'installazione ad oggi) la predetta veranda è stata utilizzata, quale proprietà esclusiva, prima dal Sig. [REDACTED] poi dalla Sig.ra [REDACTED] e dal Sig. [REDACTED] quindi dalla Sig.ra [REDACTED]".
- 6) "Vero che nell'anzidetto lasso di tempo (dall'installazione ad oggi) la manutenzione ordinaria e straordinaria, comprese le pulizie, della porzione di terrazzo di copertura sita al piano 8° del Condominio [REDACTED] a Cologno Monzese, Viale [REDACTED] indicata in colore giallo nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 23.07.1964 in autentica del Notaio [REDACTED] di Milano (doc. 1) che mi si rammostra, si sono occupati in via esclusiva prima il Sig. [REDACTED] o [REDACTED] poi la Sig.ra [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] quindi la Sig.ra [REDACTED]".
- 7) "Vero che durante il predetto lasso di tempo alcuno degli altri condomini ha utilizzato o goduto della porzione di immobile sita al piano 8° del Condominio [REDACTED] a Cologno Monzese, Viale [REDACTED] 21, indicata in colore giallo nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 23.07.1964 in autentica del Notaio [REDACTED] di Milano (doc. 1) che mi si rammostra, eccetto il Sig. Spina [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] poi, quindi la Sig.ra [REDACTED]".



8) “Vero che durante il predetto lasso di tempo (dall’installazione della porta e della veranda ad oggi) alcuna richiesta di utilizzo, di godimento o di rivendicazione di tale porzione di terrazzo è pervenuta al Sig. [REDACTED] prima, alla Sig.ra [REDACTED] al Sig. [REDACTED] poi, quindi alla Sig.ra [REDACTED]

9) “Vero che durante il predetto lasso di tempo (dall’installazione della porta e della veranda ad oggi) alcuna richiesta di rimozione della predetta porta o della veranda è pervenuta al Sig. [REDACTED] o [REDACTED] prima, alla Sig.ra [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED] poi, quindi alla Sig.ra [REDACTED]

Con riserva, occorrendo, di ogni ulteriore produzione, deduzione ed indicazione testi e capitoli di prova nei termini di cui all’art. 183 c.p.c. 6°c.”.

IN FATTO

Con atto di citazione ritualmente notificato sia personalmente a 16 condomini che per pubblici proclami a tutti gli altri, in ottemperanza peraltro a quanto statuito con decreto presidenziale emesso in data 31.05.2021, [REDACTED] ha convenuto in giudizio individualmente tutti i condomini del Condominio ‘[REDACTED] sito in Cologno Monzese, viale [REDACTED] n. [REDACTED] al fine di fa accertare e dichiarare nei loro riguardi la maturata usucapione in proprio favore della porzione di terrazzo di copertura posta al piano 8° del medesimo Condominio, indicata in colore giallo nella planimetria allegata all’atto di compravendita autenticato dal notaio [REDACTED] di Milano in data 23.07.1964, rep. n. 178578, registrato a Monza in data 29.07.1964, al n. 787, Vol. 275, e trascritto a Milano in data 30.07.1964 ai numeri 44651/4211.

A sostegno della domanda proposta ha dedotto:

- che in data 23.07.1964 [REDACTED] Spina aveva acquistato, all’interno del medesimo complesso condominiale, dall’impresa costruttrice [REDACTED] s.a.s. due unità immobiliari adiacenti poste al piano 7°, con le rispettive porzioni di terrazzo al piano 8°, identificate con i subalterni 31 e 32, poi fusi (con denuncia del 18.10.1985 n.40064.1/1985), così originando il subalterno 33, successivamente frazionato nei subalterni 34 e 35 che, in seguito, avrebbero costituito in maggiore consistenza l’unità immobiliare identificata con il subalterno 701, acquistata dall’attrice in data 4.7.2018 (cfr. in tal senso i documento n. 1 e 2);
- che al piano 8° vi era una porzione di terrazzo (corridoio) collegato alle scale condominiali che separava i terrazzi delle unità immobiliari dei subalterni ex 31 e 32 che, come evincibile dalla planimetria allegata all’atto di compravendita del 23.07.1964, essendo di colore giallo, rientrava tra le parti comuni del Condominio;



- che in un periodo compreso tra il 1963 ed il 1976 [REDACTED] o [REDACTED] proprietario delle unità immobiliari di cui ai subalterni ex 31 e 32, aveva chiuso al piano 8°, proprio all'altezza delle scale comuni condominiali, la porzione di terrazzo (corridoio) condominiale che separava i terrazzi delle predette unità abitative, apponendo una porta chiusa a chiave, di cui era l'unico possessore, così da impedire agli altri condomini di poter accedere alla predetta porzione di terrazzo comune;
- che, inoltre, dopo aver abbattuto i muri divisorii dei terrazzi delle unità abitative ed incorporato la porzione di terrazzo comune di accesso agli stessi, ne aveva cambiato la destinazione d'uso, realizzando una veranda, senza chiedere alcuna autorizzazione agli altri condomini e/o all'amministratore del Condominio [REDACTED] (cfr. in tal senso i documenti n. 3 e 4), provvedendo altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria perpetrata, a decorrere all'anno 2002 e dopo la morte di quest'ultimo, dalla moglie usufruttuaria, [REDACTED] e, dopo la morte di quest'ultima, dal figlio [REDACTED] che aveva continuato ad utilizzare e godere della porzione di proprietà condominiale in via esclusiva, pacifica ed indisturbata, sino al 4.7.2018, data in cui aveva ceduto a favore dell'attrice l'unità immobiliare al catasto individuata al foglio 29, mappale 259, subalterno 701 – avente superficie catastale di mq. 106;
- che, pertanto, come evincibile dalla planimetria allegata al rogito di acquisto, la porzione di terrazzo condominiale (corridoio) del piano 8°, che collegava nel 1963 la scala comune ai terrazzi privati, era tutt'ora inglobata nella veranda dell'immobile di cui al subalterno n. 701, essendo per di più stata apposta già dagli anni '60 una porta che precludeva l'accesso agli altri condomini;
- che, da ultimo, dal 1964 alla data di instaurazione del presente giudizio le chiavi della predetta porta erano continuativamente ed esclusivamente rimaste in possesso di [REDACTED] inizialmente, di [REDACTED] e [REDACTED] successivamente, e, infine, dell'odierna attrice.

Per tali ragioni, unendo il proprio possesso a quello del proprio dante *causam* ed ai precedenti proprietari, tutti membri della medesima famiglia, ha chiesto accertarsi la maturata usucapione della predetta porzione di terrazzo con compensazione delle spese di lite sostenute.

Nessuno si è costituito per i convenuti sicché all'udienza del 16.12.2021 ne è stata dichiarata la contumacia.

Documentata la presentazione della domanda di mediazione ed ammessa ed espletata - previa delega istruttoria - la prova per testi sollecitata dall'attrice, all'udienza del 20.4.2022, sulle conclusioni rassegnate da quest'ultima come in epigrafe e previa rinuncia alla concessione dei termini di legge per il deposito degli scritti difensivi conclusionali, la causa è stata trattenuta in decisione.



Alla luce della documentazione prodotta e dell'istruttoria orale espletata nel corso del giudizio ritiene il Tribunale che la domanda proposta da [REDACTED] sia fondata e per le ragioni di seguito esposte meriti di essere accolta.

Se la cronistoria riportata nella superiore premessa, ben suffragata dalla documentazione prodotta e già ivi richiamata, attesta come nel periodo posto a cavallo tra gli anni '60 e '70 [REDACTED] o [REDACTED] proprietario delle unità immobiliari di cui agli ex subalterni 31 e 32, successivamente trasfusi nel subalterno 704 oggi di proprietà dell'attrice, avesse chiuso al piano 8°, proprio all'altezza delle scale comuni condominiali, la porzione di terrazzo (corridoio) condominiale che separava i terrazzi delle predette unità abitative, apponendovi una porta chiusa e senza consegnare agli altri condomini una copia delle chiavi d'accesso, così da impedire loro di potere accedere alla predetta porzione di terrazzo comune, tale possesso esclusivo è di fatto rimasto inalterato nel corso degli anni, essendo stato perpetrato da tutti coloro che si sono succeduti nella titolarità del medesimo bene immobile.

Al fine di supportare il potere di fatto esercitato su tale porzione di terrazzo (corridoio) condominiale, le modalità di esercizio e la data iniziale, all'udienza del 04.02.2022 svoltasi innanzi al giudice delegato è stato escusso nella qualità di teste [REDACTED] figlio di [REDACTED] o [REDACTED] [REDACTED] e dante *causam* dell'attrice, il quale ha rilasciato le seguenti univoche dichiarazioni: *“la porta di accesso è sempre stata una porta sola e la chiave di questa porta è sempre stata in possesso solo dei miei genitori; ADR Preciso che dal 1978 le chiavi di questa porta di accesso al terrazzo sono sempre state nella disponibilità solo della mia famiglia e il terrazzo è sempre stato utilizzato solo dalla mia famiglia (...) la rimozione dei divisori dei terrazzi e la realizzazione della veranda era stata fatta dal 1963 al 1976; ADR In ogni caso, confermo che dal 1978 i divisori non ci sono più, c'è una veranda e il terrazzo viene utilizzato esclusivamente dalla mia famiglia e la chiave della porta è sempre stata in possesso solo della mia famiglia”*.

Il teste ha, inoltre, confermato i capitoli n. 4 e 5 aventi la seguente formulazione:

cap. 4: *“Vero che nell'anzidetto lasso di tempo (dall'installazione ad oggi) le chiavi della predetta porta sono state possedute ed utilizzate esclusivamente prima dal Sig. [REDACTED] poi dalla Sig.ra [REDACTED] e dal Sig. [REDACTED] quindi dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]”*

cap. 5): *“Vero che nell'anzidetto lasso di tempo (dall'installazione ad oggi) la predetta veranda è stata utilizzata, quale proprietà esclusiva, prima dal Sig. [REDACTED] poi dalla Sig.ra [REDACTED] e dal Sig. [REDACTED] quindi dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] confermando*



altresì, che, siccome l'area era stata di fatto inglobata nella veranda dell'appartamento compravenduto a favore dell'attrice, la relativa manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, era stata da sempre effettuata da proprietari dell'appartamento, ivi compresa oggi la [REDACTED] e che dal 1978 in poi nessuno degli altri condomini aveva potuto utilizzare l'area in questione né, tanto meno, aveva chiesto di utilizzarla e/o avanzato rivendicazioni di sorta sotto il profilo della rimozione della veranda edificata dal proprio genitore.

Quanto riferito dal teste, peraltro in linea con le emergenze documentali cui si è sopra fatto riferimento, è sintomatico di un possesso ultraventennale dell'area condominiale in questione, iniziato da [REDACTED] o [REDACTED] verosimilmente a metà degli anni '60 e perpetratosi, senza alcuna soluzione di continuità, negli anni seguenti ad opera dei successivi proprietari.

Trattasi di un possesso continuo, pacifico, pubblico, non interrotto, non equivoco, accompagnato dall'animo di tenere la cosa esclusivamente per sé e, per di più, protrattosi indisturbato per ben oltre vent'anni, a cui ha fatto seguito la totale inerzia degli altri comproprietari, astenutisi per quasi sessant'anni dall'esercitare le proprie prerogative, non reagendo in alcun modo al potere di fatto esercitato in via esclusiva dal possessore e al progressivo inglobamento della porzione condominiale all'interno dell'immobile oggi di proprietà attorea.

E, come ribadito in più occasioni dalla Suprema Corte, nell'ambito di usucapione di parti comuni di edifici in regime di condominio: *"in caso di compossesso, il partecipante alla comunione che intenda dimostrare l'intenzione di possedere non a titolo di compossesso, ma di possesso esclusivo ("uti dominus"), non ha la necessità di compiere atti di "interversio possessionis" alla stregua dell'art. 1164 c.c., ma svolgere attività incompatibili con il permanere del compossesso altrui, non essendo al riguardo sufficienti atti soltanto di gestione, consentiti al singolo compartecipante o ancora atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o l'erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dare luogo ad una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore"* (cfr., tra le tante, Cass. Civ. n. 9100/2018 e Cass. Civ. n. 30551/2019).

Ebbene, nel caso di specie, dalla concessione edilizia del 07.07.1988 si evince come la porta che impediva l'accesso alla porzione di terrazzo comune e la veranda siano state costruite da [REDACTED] o [REDACTED] tra il 1963 ed il 1976 mentre dal confronto tra la planimetria allegata all'atto di compravendita in notaio [REDACTED] del 23.07.1964 (cfr. in tal senso il documento n. 1) e la piantina allegata alla concessione edilizia in sanatoria n. 601 del 07.07.1988, sottoscritta dall'assessore all'edilizia privata del Comune di Cologno Monzese (cfr. in tal senso il documento n. 3) si evince come la prima porzione della veranda sia stata realizzata nell'anno 1965.



Ma anche qualora così non fosse, alla data del 07.07.1988, giorno in cui è stata rilasciata la concessione edilizia in favore dello [REDACTED] erano indiscutibilmente già presenti sia la porta che la veranda, elementi mantenuti anche successivamente come si evince sia dalla piantina allegata alla comunicazione effettuata ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 per lavori interni datata 27.10.1993 (cfr. in tal senso il documento n. 5) sia dalla piantina allegata al rogito di acquisto stipulato dall'attrice in data 04.07.2018 (cfr. in tal senso il documento n. 2).

Tali elementi sono tutt'ora presenti e dalla documentazione riversata in atti non emerge in alcun modo che gli altri condomini o il Condominio in generale ne abbiano chiesto la rimozione.

Al contrario, al documento n. 9 (cfr. in particolare il punto n. 6) l'attrice ha prodotto in giudizio la delibera assembleare assunta in data 20.06.2019, a cui ha partecipato un numero di condomini pari a 645,91 millesimi, attestante la sostanziale acquiescenza alla domanda di usucapione avanzata dalla [REDACTED] con riferimento alla porzione condominiale posta all'8° piano, riportata nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 01.09.1964 ed oggetto del presente giudizio.

Nulla questio, quindi, in ordine all'integrazione di tutti i requisiti, oggettivi soggettivi, richiesti ai fini dell'usucapione, ben potendo la [REDACTED] unire il proprio possesso a quello dei precedenti proprietari ai sensi dell'art. 1146, comma 2, c.c., con conseguente accoglimento della domanda proposta in questa sede e necessità di procedere alla trascrizione della decisione ai sensi dell'art. 2651 c.c..

Stante la mancata costituzione dei convenuti, la natura obbligata del procedimento e la conforme richiesta avanzata in tal senso dall'attrice, le spese di lite sostenute dall'unica parte costituita possono essere dichiarate non ripetibili.

P.Q.M.

Il Tribunale di Monza, Sezione Seconda Civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa o assorbita, così dispone:

1. accerta e dichiara che [REDACTED] possiede in modo esclusivo, pacifico e ininterrotto a far data dal 04.07.2018 la porzione di terrazzo di copertura posta al piano 8° del Condominio [REDACTED] sito in Cologno Monzese, viale [REDACTED] riportata in colore giallo nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato in data 23.07.1964 dal notaio [REDACTED] di Milano, rep. n. 178578, registrato a Monza in data 29.07.1964 al n. 787, Vol. 275 e trascritto a Milano in data 30.07.1964 ai n.ri 44651 di registro generale e 4211 di registro particolare e che, prima di lei, da oltre vent'anni, il medesimo bene è stato posseduto in modo esclusivo, pacifico ed ininterrotto da [REDACTED] o [REDACTED] prima, e da [REDACTED] successivamente, quest'ultimo dante causa dell'odierna attrice;



2. per l'effetto, accerta e dichiara che [REDACTED] [REDACTED] è divenuta proprietaria esclusiva, a seguito di maturata usucapione ultra-ventennale ai sensi dell'art. 1158 c.c. e previa unione del proprio a quello dei precedenti possessori ai sensi dell'art. 1146, comma 2, c.c., della predetta porzione di terrazzo condominiale;
 3. visto l'art. 2651 c.c., dispone che a cura del competente conservatore dei Registri Immobiliari di Milano si proceda, con esonero da ogni responsabilità, alla trascrizione della presente decisione una volta che sia passata in giudicato;
 4. dichiara non ripetibili nei confronti dei convenuti le spese di lite sostenute da [REDACTED] [REDACTED]
- Così deciso in Monza in data 18 luglio 2022

Il Giudice

dott. Carlo Albanese

