



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Ancona
PRIMA CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Martina Marinangeli, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 962/2019 promossa da:

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ presso il cui studio, sito ad Ancona ██████████ ha eletto domicilio;

ATTORE

Contro

██████████ in proprio e quale Amministratore p.t. del Condominio C.da ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ rappresentati e difesi
dall'Avv. ██████████ elettivamente domiciliati presso il suo studio in Ostra (AN), Vicolo ██████████

CONVENUTI

Oggetto: Usucapione

CONCLUSIONI

Per l'attore: *“Piaccia all'Ecc.mo Giudice adito, in accoglimento integrale della domanda attrice ed ogni altra azione, ragione ed eccezione disattesa:*

- Dichiarare acquisita in favore del sig. ██████████ ██████████ per usucapione, la piena, assoluta ed esclusiva proprietà della porzione di corte di mq 178, posta al lato sinistro e posteriore



dell'appartamento, trascritto al NCEU di Ostra Vetere al Foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub 6 facente parte del compendio immobiliare di tre edifici siti in Ostra Vetere Via [REDACTED]

- Conseguentemente, ordinare alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, di provvedere alle necessarie variazioni ipo-catastali, con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

- Ordinare altresì al Condominio di [REDACTED] n. [REDACTED] in Ostra Vetere (AN) il ripristino della recinzione in rete metallica della porzione di corte in questione.

-Rigettare ogni ulteriore domanda e richiesta formulata da controparte in quanto infondata in fatto e in diritto.

-Con vittoria di spese e compenso del presente giudizio”.

Per i convenuti: “Piaccia all’Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, nel merito, respingere la domanda proposta dal Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) perché infondata in fatto ed in diritto. Il tutto con vittoria di spese, funzioni ed onorari di lite, oltre alla condanna di parte attrice, ex art. 96 c.p.c., al risarcimento dei danni da “lite temeraria” cagionati agli odierni convenuti, considerata la totale infondatezza in fatto e in diritto delle pretese avversarie”.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e diritto

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] ha convenuto in giudizio [REDACTED] in proprio e in qualità di amministratore pro tempore del Condominio di Via [REDACTED] in Ostra Vetere (AN), nonché i signori [REDACTED]

[REDACTED] al fine di vedersi riconosciuto l'intervenuto acquisto per usucapione della piena proprietà della porzione di corte di mq 178, posta al lato sinistro e posteriore dell'appartamento trascritto al NCEU di Ostra Vetere al Foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub 6.

A fondamento della domanda, parte attrice ha rappresentato di aver acquistato nel 1978 un appartamento di civile abitazione facente parte della palazzina “C” di un condominio di tre edifici sito in Ostra Vetere, Via [REDACTED] e di avere utilizzato sin da allora, nella convinzione di esserne proprietario esclusivo e senza incontrare alcuna opposizione da parte degli altri condomini, la porzione di corte, di mq 178, posta sul lato posteriore sinistro del fabbricato ed adiacente al proprio appartamento.

Con comparsa depositata in data 05.06.2019, tutti i convenuti – ad eccezione di [REDACTED] nei confronti della quale, alla prima udienza del 06.06.2019, è stata dichiarata la rinuncia all'azione – si sono costituiti in giudizio, chiedendo il rigetto della domanda per mancanza dei presupposti legittimanti l'acquisto a titolo di usucapione.



Il giudizio è stato istruito con prove documentali e testimoniali e all'udienza del 14.10.2021 le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

La domanda attorea è infondata e deve essere respinta per le ragioni che seguono.

Il bene oggetto del presente giudizio è rappresentato da un appezzamento di corte di pertinenza del condominio sito in Ostra Vetere, Via [REDACTED] e, in particolare, della porzione di 178 mq posta sul lato posteriore e sinistro della palazzina "C" di tale compendio immobiliare.

L'attore, proprietario dell'appartamento antistante tale porzione di corte dal 1978 (*cfr. all. 1 atto di citazione*), ha dedotto di aver utilizzato, per oltre vent'anni, tale area come esclusivo proprietario, senza alcuna opposizione da parte degli altri condomini.

In particolare, egli ha affermato di aver provveduto, sin dal 1988, a recintare a proprie spese la suddetta porzione di corte, predisponendo anche un cancelletto, le cui chiavi erano nella sua esclusiva disponibilità, e di aver utilizzato tale corte per la coltivazione di ortaggi e verdure, grazie anche alla collaborazione del signor [REDACTED] [REDACTED]. Ha riferito inoltre che nessuno degli altri condomini aveva mai utilizzato o avuto accesso all'area, né si era mai opposto all'utilizzo esclusivo dell'area, neanche quando egli aveva provveduto alla realizzazione di alcuni scalini per consentire l'accesso diretto dal suo appartamento.

Ha poi rappresentato di aver consegnato, nell'estate del 2017, le chiavi del menzionato cancelletto alla ditta incaricata dal Condominio di eseguire lavori di manutenzione dell'edificio, al fine di agevolare l'esecuzione e che, in occasione di tali lavori, alcuni condomini avevano tolto arbitrariamente la rete di recinzione e dissestato parte del terreno al fine di livellarlo con la restante parte di corte.

Le allegazioni attoree sono state contestate dai convenuti, i quali hanno rappresentato che:

- il sig. [REDACTED] salvo un breve periodo, non aveva mai risieduto presso l'appartamento di sua proprietà, ove si era recato soltanto saltuariamente, risiedendo stabilmente a Modena;
- anche gli altri condomini avevano utilizzato l'area usucapenda, occupandosi a turno della sua manutenzione;
- la corte era stata sempre liberamente accessibile, tanto da essere attraversata ogni giorno dai condomini per raggiungere il parcheggio comunale;
- il signor [REDACTED] [REDACTED] si era occupato della coltivazione dell'area per pochi anni, in ragione del mancato assenso dei condomini;
- il cancelletto in ferro indicato dall'attore era stato installato dal Condominio, a spese di tutti i condomini, al fine di consentire l'accesso al parcheggio comunale;



- le chiavi del cancello erano sempre state nella disponibilità di tutti i condomini.

Così sintetizzate le principali allegazioni delle parti, va premesso che, ai fini del riconoscimento dell'acquisito ai sensi dell'art. 1158 c.c., il giudice è tenuto ad effettuare un rigoroso accertamento dei presupposti di legge, rappresentati:

- 1) dal possesso del bene accompagnato dall'*animus possidendi*, ossia dall'intenzione del possessore di esercitare una relazione materiale con il bene configurabile in termini di *ius excludendi alios*;
- 2) dalla continuità del possesso, senza interruzione ("naturale" o "civile"), per almeno vent'anni, salvi i casi di c.d. usucapione abbreviata.

Peraltro, con specifico riferimento ai beni in comunione, come è quello di specie (trattandosi pacificamente di una porzione di corte condominiale ex art 1117 c.c.), al fine di ritenere sussistente il primo dei menzionati requisiti, non è sufficiente che gli altri comproprietari si siano limitati ad astenersi dall'uso della cosa, né che l'istante abbia compiuto atti di gestione consentiti al singolo proprietario. Al contrario, è necessario dimostrare che il comproprietario usucapente ne abbia goduto in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui, in modo tale, cioè, da evidenziare, al di fuori di una possibile altrui tolleranza, un'inequivoca volontà di possedere il bene in via esclusiva, impedendo agli altri ogni atto di godimento o di gestione (Cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11903 del 09/06/2015; Sez. 2, Sentenza n. 14171, depositata il 18/06/2007).

Ciò posto, si tratta di verificare se, nel caso di specie, l'attore comproprietario, sul quale grava il relativo onere probatorio, abbia mai posto in essere attività inconciliabili con la possibilità di godimento altrui, tali da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere "*uti dominus*" e non più "*uti condominus*".

Stando alle allegazioni attoree, tale attività potrebbe astrattamente coincidere con la recinzione dell'area in questione e con l'apposizione del relativo cancello, del quale avrebbe trattenuto le chiavi in maniera esclusiva. Per le ragioni già enunciate, infatti, non può attribuirsi rilevanza all'utilizzo prevalente o alla coltivazione della corte, in quanto attività pienamente compatibili con una relazione materiale fondata su un accordo o sulla mera tolleranza degli altri condomini, non idonea a realizzare esclusione dei terzi dal godimento del bene.

Allega l'attore di aver commissionato la realizzazione di tale recinzione nel 1988 alla Ditta [REDACTED] e di aver provveduto a sostenerne personalmente i relativi costi, così come dimostrato dalla fattura n. 10 del 31.03.1989 (cfr. Doc. 11 allegato alla memoria ex art. 183 n. 3 di parte attrice).

L'allegazione attorea è contestata dai convenuti, secondo cui tale recinzione sarebbe stata commissionata direttamente dal Condominio e pagata da tutti i condomini. Tale affermazione, priva di



documentazione a supporto, è stata oggetto di apposito capitolo di prova testimoniale (Cfr. cap. 11 seconda memoria ex art. 183, co. 6, c.p.c.) che, l'unico teste in grado di riferire sul punto [REDACTED] [REDACTED] si è limitato ad ammettere genericamente, specificando di non ricordare se avesse o meno effettivamente partecipato alle spese.

Peraltro, dall'istruttoria svolta, sembrerebbero esservi due cancelli: uno, chiuso a chiave, all'ingresso della corte adiacente alla proprietà [REDACTED] ed uno, privo di serratura, lungo la strada che delimita il condominio e la corte di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED]

Ad ogni modo, l'individuazione del soggetto che ha commissionato i lavori, e sostenuto la relativa spesa, finisce per perdere la sua rilevanza alla luce delle ulteriori circostanze emerse in sede istruttoria.

La prima: diversamente da quanto sostenuto dall'attore, [REDACTED] [REDACTED] non era l'unico soggetto a disporre della chiave.

Il teste [REDACTED] ha infatti dichiarato: *"Io so che alla corte adiacente alla proprietà [REDACTED] si accede tramite un cancelletto che ha una chiave. [REDACTED] ed altri condomini avevano la chiave. Io stesso ho usato quella chiave per accedere all'appezzamento", "io so che [REDACTED] aveva le chiavi; anche [REDACTED] aveva le chiavi, gli altri non lo so".*

Anche il teste [REDACTED] [REDACTED] ha riferito: *"non è vero che le chiavi le aveva solo [REDACTED] le chiavi le avevamo tutti già da prima", "i due cancelletti ci sono sempre stati; il proprietario dello stabile ci aveva dato le chiavi uno per uno dei due cancelletti; su domanda del giudice preciso che c'era una serratura in entrambi i cancelletti, si accedeva solo con la chiave; la chiave l'avevamo noi condomini; così è stato fino a che non sono andato via; quando sono andato via ho consegnato le chiavi a [REDACTED] [REDACTED] Peraltro, alla domanda dell'avvocato di parte attrice "le chiavi erano state consegnate a tutti i condomini?", il teste ha risposto espressamente "sì".*

La seconda: la recinzione non impediva completamente l'accesso alla corte.

La stessa testimone intimata da parte attrice, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha affermato di poter liberamente accedere alla corte tramite il marciapiede (cfr. *"si il passaggio era comunque consentito tramite il marciapiede, la parte del marciapiede era sempre aperta sia da un lato che dall'altro" – "nel periodo che ci sono stata io se uno voleva ci passava perché dalla parte del marciapiede l'ingresso era libero"*).

La circostanza è stata poi ribadita dal teste [REDACTED] il quale alla domanda *"Vero che è possibile accedere alla porzione di corte adiacente all'appartamento di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] dal marciapiede condominiale, come risulta dalla planimetria che le si rammostra?"*, ha risposto *"Sì, so che si passava da questo marciapiede"*.



In maniera ancora più chiara, il già menzionato [REDACTED] alla domanda *“Vero che dal 1978 ad oggi, i Condomini del Condominio sito in Ostra Vetere (AN), C.da [REDACTED] hanno avuto accesso ed hanno attraversato la porzione di corte condominiale adiacente all'appartamento di proprietà del Sig. [REDACTED] ha risposto: “la zona era di tutti; o meglio nel 1978 non ci abitava nessuno; io posso riferire dall'80/81 al 2009 quando sono andato via; in riferimento a questo periodo posso confermare che tutti i condomini attraversavano quel pezzo di corte, non era di [REDACTED] ma era di tutti; per entrare su questa corte si passava dalle scale di fuori, era liberamente attraversabile, era tutto aperto”. Ed ancora “c'era una rete metallica che circondava tutto l'appezzamento ma non era chiusa, era aperta in corrispondenza del marciapiede sul quale si poteva transitare per poi passare in un altro cancelletto sempre aperto”, “tutti passavamo per la corte di pertinenza dell'appartamento affittato alla sig.ra [REDACTED] anche quella corte era di tutti e noi ci passavamo per arrivare all'appezzamento di terreno; io ci passavo anche perché poi transitavo per il terreno come gli altri condomini e giungevo al cancelletto adiacente ai giardini pubblici che mi consentiva di accedere al parcheggio; tutti ci passavano”.*

Le menzionate risultanze istruttorie avvalorano l'ulteriore allegazione di parte convenuta secondo cui anche gli altri condomini avrebbe utilizzato l'area di cui si discute, occupandosi a turno della relativa manutenzione.

Tale circostanza è stata confermata dalle prove testimoniali assunte nel corso dell'istruttoria.

Si richiama, sotto questo profilo, le dichiarazioni rese dal testimone [REDACTED] sentito all'udienza del 05.02.2020: *“Io ho visto che le fosse settiche sono state ripulite insieme con tutto il condominio. Per quanto riguarda manutenzione relativa a piante e altro come taglio dell'erba lo facevano sia il [REDACTED] che il Condominio. Ho visto anche i singoli condomini come [REDACTED] fare queste operazioni di taglio dell'erba e pulizia piante”. Lo stesso testimone ha confermato che, sin dal 1978, tutti i condomini hanno avuto accesso a quella corte.*

La circostanza è stata inoltre confermata anche dal teste [REDACTED] il quale ha dichiarato *“qualche volta la zona la pulivamo anche noi quando non c'era nessuno; [REDACTED] non ci abitava; qualche volta veniva a pulire anche con [REDACTED] ad esempio quando [REDACTED] era in ferie, non è che veniva negli altri giorni di lavoro; [REDACTED] veniva una volta ogni tanto non so chi lo chiamasse forse la mamma di [REDACTED] spesso veniva giù anche lo zio di [REDACTED] a pulire; per spesso intendo magari quando la mamma lo chiamava; intendo una volta ogni due o tre mesi; non ricordo quante volte noi condomini abbiamo pulito; io personalmente non l'ho mai fatto; [REDACTED] lo faceva; mio padre lo faceva; lui è morto nel 1994; dal 1980 al 1994 mio padre puliva e aiutava anche [REDACTED]*



anche [REDACTED] dava una mano a pulire; io l'ho visto con i miei occhi che [REDACTED] e gli altri che ho citato pulivano, anche la mamma [REDACTED] era presente".

I descritti esiti dell'attività istruttoria, alla luce del menzionato rigoroso accertamento cui è chiamato il giudice nell'accertamento dell'acquisto per usucapione, impediscono di ritenere raggiunta la piena prova, gravante sull'attore, di una relazione materiale con il bene configurabile in termini di *ius excludendi alios*. Di conseguenza, la domanda attorea deve essere respinta.

Le spese seguono la regola della soccombenza e sono liquidate come da dispositivo in base ai parametri stabiliti dal D.M. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa n. 962/2019 R.G., ogni contraria domanda, eccezione e deduzione respinta, così provvede:

- **RIGETTA** la domanda;
- **DICHIARA TENUTO e CONDANNA** [REDACTED] [REDACTED] a corrispondere ai convenuti, a titolo di spese di lite, la somma di € 4.835,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfetario per spese generali ed accessori come per legge.

Ancona, 26 settembre 2022.

IL GIUDICE

Dott.ssa Martina Marinangeli

Atto redatto con la collaborazione del M.O.T. dott.ssa Alessandra Filoni

