

N. R.G. 27465/2019



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Stefano Rosa
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **27465/2019** promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████ e dell'avv. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
13 21100 VARESE, elettivamente domiciliato in VIA ██████████ 5 20129 MILANO presso il
difensore avv. ██████████

ATTORE

contro

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLA FINANZE, con il patrocinio dell'avv.
AVVOCATURA STATO MILANO, elettivamente domiciliato in VIA FREGUGLIA, 1 20122
MILANO presso il difensore AVVOCATURA STATO MILANO .

CONVENUTO

AGENZIA DEL DEMANIO (C.F. 06340981007), con il patrocinio dell'avv. AVVOCATURA
STATO MILANO, elettivamente domiciliata in VIA FREGUGLIA, 1 20122 MILANO presso il
difensore AVVOCATURA STATO MILANO .

TERZA CHIAMATA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni
del 3 giugno 2021.



In FATTO e in DIRITTO

Con atto di citazione notificato il 30 maggio 2019 [REDACTED] [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano il Ministero dell'Economia e delle Finanze – in persona del Ministro pro tempore – onde sentir accertare che l'attore “ha posseduto per oltre venti anni in modo continuo, indisturbato ed esclusivo, *uti dominus*, l'appartamento di civile abitazione sito nel condominio denominato [REDACTED] in Comune di Malnate (VA) censito di cui è intestato il sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto in Malnate il 27/10/1993” e conseguentemente “dichiarare il medesimo proprietario esclusivo del predetto mappale, in virtù di intervenuta usucapione”, ordinando la trascrizione di legge. L'attore perveniva a siffatte conclusioni dopo aver riferito che – già conduttore dell'immobile di proprietà del cittadino svizzero [REDACTED] [REDACTED] sito in Malnate per contratto del 1979 rinnovabile annualmente – a muovere dal decesso del proprietario (privo di eredi noti) l'esponente aveva proseguito ad occupare l'immobile sostenendo le spese condominiali e facendo fronte a tutti i costi di manutenzione, con un possesso ultraventennale non contestato e contrastato da alcuno e accettato da tutti gli altri condomini; poiché l'eredità del [REDACTED] doveva intendersi acquisita allo Stato ai sensi dell'art. 586 c.c. la causa di usucapione vedeva il Ministero dell'Economia quale soggetto legittimato passivo.

Si costituiva in giudizio il Ministero dell'Economia e delle Finanze, segnalando la legittimazione passiva della (sola) Agenzia del Demanio ai sensi del D. Leg.vo n. 300/99 e – nel merito – rilevando l'infondatezza dell'azione *ex adverso* proposta.

All'udienza di prima comparizione del 22 ottobre 2019 il G.I. concedeva i termini di legge per la chiamata in causa dell'Agenzia del Demanio, cui l'attore provvedeva con atto notificato tempestivamente ma privo dell'avvertimento di cui al n. 7 dell'art. 163 cpc; disposta la rinnovazione della citazione (nella forma validata) all'udienza del 27 febbraio 2020, l'Agenzia del Demanio si costituiva in forma completa e definitiva con comparsa di risposta in cui contestava il fondamento della domanda (sotto il profilo della mancata interversione del possesso e – in ogni caso – in base all'art. 1,



co. 260 della legge 296/2006) e proponeva riconvenzionale per il rilascio dell'immobile di cui era causa e il pagamento dell'indennità di occupazione senza titolo maturata (indicata in oltre euro 112 mila al 31/5/2020).

Assegnati i termini di cui all'art. 183, 6° co. cpc, il G.I. con ordinanza 19/11/2020 (resa all'esito dell'udienza celebrata nella medesima data in forma scritta, alla stregua della normativa emergenziale) riteneva di "rimettere alla decisione finale ogni questione istruttoria, unitamente al merito" e fissava dunque udienza di precisazione delle conclusioni; espletato l'incombente (ud. 3/6/2021) la causa è stata trattenuta in decisione alla scadenza dei termini concessi per il deposito delle difese conclusionali (2/9/2021).

Sebbene si tratti di questione non discussa dalle parti in causa, è da rilevare che – pur essendo il defunto proprietario cittadino svizzero – il giudizio di usucapione è di competenza del giudice italiano per essere riferito ad immobile allocato in Italia (art. 51 L. 218/1995); quanto – poi – alla legittimazione passiva dello Stato ai sensi dell'art. 586 c.c. sembra poter venire in considerazione l'art. 49 della legge cit. in base al quale – a prescindere dalle diverse disposizioni della normativa (straniera) destinata a regolare la successione dello straniero (art. 46) – in mancanza di successibili sono comunque devoluti allo Stato italiano i beni ereditari esistenti in Italia.

In relazione alla competenza del Tribunale di Milano rispetto a quello di Varese (l'immobile per cui è causa è in Malnate) va sottolineato come, se è indubbia l'inapplicabilità dell'art. 25 cpc per la convenuta Agenzia stante la carenza di legittimazione del Ministero originariamente convenuto, è altresì pacifico che l'Agenzia del Demanio (per la quale non è operativa l'indicata disposizione) non ha contestato la competenza del foro meneghino, sicché questa è rimasta definitivamente acquisita al processo (art. 38 cpc). Con riguardo a detta legittimazione passiva, superando le contestazioni (inizialmente) formulate dalla difesa attorea (confr. verbale di udienza del 22/10/2019) il decidente rileva che - al di là della formulazione testuale dell'art. 65 del D. leg.vo 300/99 - il legislatore della



Riforma ha inteso assegnare ad autonome Agenzie (*lato sensu*) fiscali la gestione delle entrate e del patrimonio dello Stato, sicché il giudizio di usucapione di un bene devoluto allo Stato (per assenza di successibili e comunque per l'intervenuta prescrizione del diritto ad accettare) non può che essere intentato nei confronti dell'Agenzia del Demanio, il Ministero Econ. e Fin. avendo perduto con la Novella del 1999 anche la funzione di organo rappresentativo (delle ragioni e diritti) dello Stato ai fini giudiziali: non essendo nel nostro ordinamento lo Stato un soggetto processuale il contraddittorio va attivato con l'organo rappresentativo del medesimo in relazione alla materia del contendere, che qui è – appunto – (unicamente) l'Agenzia del Demanio.

Quantunque l'intestazione della presente sentenza indichi l'Agenzia quale chiamata in causa, si è trattato di una vera e propria integrazione del contraddittorio con l'ente per legge legittimato a resistere; la non scontata perdita di rappresentanza in capo all'Amministrazione Statale in riferimento ad un bene *de iure* appartenente all'Erario (perdita pacifica – invece – in materia tributaria, nessuno potendo ragionevolmente supporre – ormai – una legittimazione del Ministero in una controversia di tale tipo) giustifica la compensazione delle spese di lite tra l'attore ed il MINEF.

La difesa dell'Agenzia da un lato contesta l'effettiva esistenza del possesso strumentale alla maturazione dell'usucapione, dal momento che il rapporto materiale con l'immobile (che in sé non viene contestato) è iniziato quale detenzione del conduttore (confr. il contratto di locazione sub doc. 2 attoreo) e non è intervenuta da parte dell'Amato una interversione del possesso; dall'altro lato sostiene che - in ogni caso - alla luce del disposto di cui all'art. 1, co. 260 della legge 296/2006 (Finanziaria 2007) non sarebbe maturato il ventennio di legge in relazione al decesso del proprietario [REDACTED] [REDACTED] evento (del 27/10/1993: doc. 3 att.) da cui parte attrice fa decorrere la maturazione del periodo necessario per l'usucapione.

Il primo profilo è trattato dalla difesa istante - da ultimo (conclusionale, pag. 4 e segg.) - dando atto della “copiosa giurisprudenza di merito e di legittimità la quale afferma che il semplice pagamento di spese condominiali e di manutenzione non sarebbe utile a configurare una reale interversione del



possesso a favore del conduttore”, ma superando tale ostacolo giuridico con il richiamare la particolarità del caso concreto, in cui “il conduttore non aveva e non ha alcun soggetto nei confronti del quale opporre atti compatibili con il comportamento di colui che si assume proprietario del bene, trattandosi di eredità giacente”: sicché l’*“animus rem sibi habendi ... non poteva di fatto essere esternato”* per l’assenza del proprietario “nei confronti del quale manifestare l’assoggettamento del bene al proprio potere” esclusivo.

Tale argomentare da un lato prescinde dall’esame della sorte del contratto di locazione in caso di morte del locatore e – dall’altro lato – dall’istituto di cui all’art. 528 c.c., attivabile da chiunque abbia interesse alla gestione dei beni ereditari, ma – evidentemente – non ritenuto conveniente agli interessi dell’attore, che ha continuato ad occupare l’immobile senza pagare il canone e nella prospettiva che l’assenza di eredi del locatore gli avrebbe permesso l’acquisizione in proprietà per usucapione alla scadenza del periodo di legge. Ora, anche a ritenere che non fosse onere dell’Amato richiedere la nomina del curatore dell’eredità giacente al competente Tribunale onde poter proseguire nella regolare godimento dell’immobile, il disposto dell’art. 586 c.c. (all’esito del decennio successivo alla morte del locatore) individuava il proprietario del bene nello Stato, sicché nei confronti di tale soggetto il detentore doveva formulare la “opposizione” di cui all’art. 1141, 2° co. c.c., avendo cominciato ad esercitare il “potere di fatto” sull’immobile quale conduttore (I comma) e dunque non potendo divenirne possessore (agli effetti di cui all’art. 1158 c.c.) se non con l’accennata interversione.

Più radicalmente (e genericamente, a prescindere cioè dal titolo originario della materiale apprensione del bene), la disciplina introdotta dall’art. 1, co. 260 della legge 296/2006 (Finanziaria 2007) reputa applicabile l’art. 1163 c.c. ai fini dell’usucapione degli immobili sino alla circostanziata notifica del possesso all’Agenzia del Demanio, momento dal quale potrà decorrere il periodo di legge per l’usucapione. La tesi per la quale la disposizione non sarebbe retroattiva è fondata (confr. Cass. 1549/2010, richiamata da ambedue le parti, nonché Cass. 14655/2013) ma non va certamente estesa a



situazioni ancora pendenti al momento dell'entrata in vigore della nuova disciplina, riferendosi esclusivamente a quelle esaurite a tale data.

Nel caso di cui è giudizio – a seguire la prospettazione dell'attore – il conduttore avrebbe iniziato a comportarsi da possessore esclusivo a muovere dal decesso (senza eredi) del proprietario-locatore, dunque dall'ottobre del 1993, sicché all'entrata in vigore della Novella del 2007 il ventennio di legge non era compiuto, rimanendo dunque la nuova normativa senz'altro applicabile alla fattispecie. Questione ulteriore (anche alla luce della surrichiamata giurisprudenza di legittimità, che esclude che prima della Novella l'inerzia dell'Amministrazione - comunque motivata - potesse valere *ex se* a rendere clandestino il possesso ai sensi dell'art. 1153 c.c., esplicitando in tal guisa il carattere innovativo e non interpretativo della nuova disciplina) attiene al computo del periodo di usucapione in ipotesi simili a quella in trattazione ove l'asserito possessore abbia adempiuto all'onere di legge della comunicazione-notificazione all'Agenzia del Demanio: questione – tuttavia – che si palesa meramente accademica dal momento che è pacifico in causa che nessuna comunicazione [REDACTED] ha effettuato all'ente competente (né ad altri organi dell'Amministrazione).

Da tutto quanto precede segue il rigetto della domanda proposta dall'attore e la condanna del medesimo al rilascio dell'immobile oggetto della controversia (in accoglimento della riconvenzionale proposta dall'Agenzia convenuta) entro termine di grazia che – tenuto conto della prolungata detenzione – può essere fissato in mesi quattro dalla notifica in forma esecutiva della presente decisione.

L'Agenzia del Demanio ha altresì spiegato nella comparsa costitutiva una domanda di pagamento della “indennità di occupazione senza titolo del medesimo immobile relativa ai mesi di illegittima detenzione sino all'effettivo rilascio”, somma che quantifica in oltre 112 mila euro (doc. 3), rimettendo comunque (in sede di memoria istruttoria e di conclusioni definitive) ad eventuale ctu la determinazione giudiziale.

Lo Stato è divenuto proprietario dell'immobile per effetto successorio di cui all'art. 586 c.c. nel 2003 e sino al 2007 (entrata in vigore della surrichiamata normativa) la sua inerzia nella gestione



dell'immobile non può essere certamente premiata e surrogata *ex post* con un riconoscimento indennitario parametrato al reddito da locazione. D'altro lato, ad analoghe conclusioni si può pervenire per il periodo successivo, dal momento che il richiamo dell'art. 1, co. 260 della Finanziaria 2007 all'art. 1163 c.c. è giustificato dall'esigenza di evitare la perdita di diritti acquistati dallo Stato ai sensi dell'art. 586 c.c. su beni non noti all'Amministrazione (confr. in tal senso Cass. 14655/2013) e dunque non può operare se non ai fini dell'usucapione: non valendo – invece – ad altri fini a determinare surrettiziamente (e cioè per *fictio iuris*) una situazione di violenza e clandestinità che in fatto sia totalmente inesistente e che – sola – costituisce l'illecito risarcibile con la richiamata “indennità” (il possesso essendo di per sé situazione legittima e tutelata dall'ordinamento).

Il risarcimento spetta – ovviamente – a muovere dalla proposizione della domanda riconvenzionale (giugno 2020) e sino alla liberazione dell'immobile in ragione di una indennità mensile di euro 300,00, così equitativamente liquidata tenendo conto del canone di affitto originario (per l'appartamento ammobiliato), della riferibilità all'attore del pagamento delle spese condominiali e di manutenzione, della localizzazione dell'immobile.

Le spese di lite seguono la soccombenza nel rapporto processuale tra l'attore e l'Agenzia del Demanio e – in assenza di nota – vengono liquidate in euro 6.394,00 (dimidiata fase istruttoria) quanto ai compensi, oltre alle eventuali anticipazioni a debito.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da ██████████ ██████████ nei confronti del Ministero dell'Economia e delle Finanze e, per integrazione del contraddittorio, dell'Agenzia del Demanio - nonché sulla riconvenzionale da quest'ultima spiegata - così provvede:

dichiara la carenza di legittimazione passiva del Ministero convenuto, compensando le spese di lite quanto al relativo rapporto processuale;



rigetta la domanda dell'attore;

in accoglimento per quanto di ragione della riconvenzionale dell'Agenzia del Demanio, condanna [REDACTED] nato a Borgetto (PA) il [REDACTED] di rilasciare libero da persone e cose l'immobile sito in via [REDACTED] 51 di Malnate (VA) - e censito al CF al fg. [REDACTED] part. [REDACTED] sub [REDACTED] - entro e non oltre mesi 4 (quattro) dalla notifica in forma esecutiva della presente sentenza, nonché al versamento a favore dell'Agenzia del Demanio dell'indennità mensile di euro 300,00 dal giugno 2020 all'effettivo rilascio, oltre interessi legali dal dovuto al saldo;

condanna l'attore a rifondere all'Agenzia convenuta le spese del giudizio, sopra liquidate in complessivi euro 6.394,00, oltre quelle della presente e le successive occorrente.

Milano, 6 settembre 2021

Il Giudice
dott. Stefano Rosa

