



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI COMO

PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. ALESSANDRO PETRONZI ha pronunciato, al termine della udienza di discussione del 10.01.2018, la seguente

S E N T E N Z A

emessa ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c.

nella causa civile rubricata al n. 701/2016 di R.G promossa da:

Ornella, Roberto e aniela, assistiti e difesi

dall'Avv. _____, come in atti domiciliati

-parte attrice-

contro:

Fallimento Immobiliare s.r.l.”, in persona del curatore *p.t.*, assistito

e difeso dall'Avv. _____ come in atti domiciliato

-parte convenuta estromessa-

09 s.r.l., in persona del legale rappresentante *p.t.*, assistita e difesa

dall'Avv. Fabio Saldino, come in atti domiciliata

-parte intervenuta volontaria-

Sulle conclusioni rassegnate dalle parti alla odierna udienza.



RAGIONI DELLA DECISIONE

Parte attrice evocava in giudizio il Fallimento

Immobiliare s.r.l." al fine di far accertare il possesso pacifico ed incontestato

ultraventennale in relazione agli appezzamenti di terreno siti nel Comune di

(CO) distinti al Catasto Terreni al fg. , mapp. n. (qualità prato

arborato, classe 3, are 00 ca 30) e mapp. (qualità prato, classe 3, are 01

ca 40), derivanti dal frazionamento del 20.09.2013 n. 139779.1/2013 (doc. 2

fasc. attoreo).

A sostegno della domanda, parte attrice deduceva in particolare che: -

nell'anno 1987 acquistava la casa di civile abitazione sita in nonché

una piccola striscia di terra, identificata al foglio 9 mappale 4137, collocata a

marginale della strada privata di accesso alla suddetta abitazione, al fine di

ricavarne alcuni posti auto; - l'area di proprietà attorea (mappale 4137)

risultava collegata, sul lato nord-est, con gli appezzamenti di terreno oggetto

di causa (mappali 4646 e 4626), che, per tale motivo, erano sempre stati

considerati dagli attori parte integrante della striscia di terra di loro proprietà,

soprattutto in considerazione della conformazione naturale dei luoghi; - in

relazione alla suddetta circostanza, l'area oggetto di causa veniva utilizzata, in

maniera continuativa, indisturbata e pacifica dagli attori per parcheggiare le

proprie autovetture e depositare materiale vario, provvedendo altresì alla sua

cura e manutenzione.

Si costituiva il Fallimento Immobiliare s.r.l. chiedendo il rigetto

delle domande attoree per carenza dell'*animus possidendi* e del *corpus*

possessionis, evidenziando che nel 2013 gli attori avevano stipulato con la

società fallita un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto la



medesima area interessata dal presente giudizio, con il quale parte attrice aveva riconosciuto espressamente, con effetto confessorio, che la proprietà di tali beni immobili fosse in capo alla società stessa.

In data 06.02.2017 veniva depositata comparsa d'intervento ex art. 111 co. III c.p.c. da parte della società 09 s.r.l., in quanto odierna proprietaria dei beni immobili del Fallimento per effetto di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Como in conseguenza del provvedimento di omologa del concordato fallimentare depositato dalla suddetta società, la quale chiedeva il rigetto delle domande attoree per insussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi necessari ai fini dell'acquisto per usucapione delle porzioni immobiliari oggetto di causa.

In seguito al deposito del suddetto intervento, all'udienza del 08.02.2017, il Giudice provvedeva a dichiarare l'estromissione dal processo del Fallimento Immobiliare s.r.l. ai sensi dell'art. 111 co. III c.p.c.

La causa veniva istruita con produzioni documentali.

La domanda di parte attrice è infondata e merita rigetto nei termini che seguono.

È documentale, oltre che incontestato, che l'area oggetto di causa, antecedentemente di proprietà della società Immobiliare s.r.l. (come riconosciuto dalle parti a pag. 1 del contratto preliminare di cui al doc. 1 fasc. parte convenuta estromessa), dichiarata fallita, sia odiernamente intestata alla società intervenuta volontaria per effetto del decreto di trasferimento con il quale sono stati trasferiti a quest'ultima i beni di proprietà di parte convenuta,



tra i quali figurano anche quelli oggetto di causa (doc. 4 fasc. parte intervenuta).

Essendo quindi pacifica la proprietà in capo precedentemente alla società fallita ed odiernamente in capo alla società intervenuta volontaria dell'area oggetto di causa, si tratta peraltro di verificare se sussistano i presupposti dell'acquisto per usucapione in capo agli attori.

E' noto che l'acquisto della proprietà per usucapione dei beni immobili ha per fondamento una situazione di fatto caratterizzata dal mancato esercizio del diritto da parte del proprietario e dalla prolungata signoria di fatto sulla cosa da parte di chi si sostituisce a lui nella utilizzazione di essa. La pienezza e la esclusività di questo potere che soddisfano il requisito della univocità del possesso e lo rendono idoneo a determinare il compiersi della prescrizione acquisitiva vanno valutate dal giudice di merito ed apprezzate non in astratto ma con riferimento alla natura del bene ed alla sua destinazione.

E' peraltro necessario che il comportamento continuo e non interrotto dimostri, in maniera inequivocabile, l'intenzione di esercitare un potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno *ius re aliena* (c.d. *usucapio libertatis*) e quindi, una signoria sulla cosa. Essa, vieppiù, non deve essere imputata a mera tolleranza, da ravvisarsi tutte le volte che il godimento della cosa trae origine da spirito di condiscendenza o da ragioni familiari, di amicizia o di buon vicinato (così graniticamente la corte regolatrice, tra le tante Cass. 2251/1963; Cass. 3484/1972; Cass. 1300/1980; Cass. 4092/1992).

Nel caso di specie non può ritenersi che parte attrice possa vantare alcun possesso ventennale, continuo e non interrotto sull'area oggetto di causa in quanto, come risulta dai documenti allegati dal Fallimento



Immobiliare s.r.l., in data 17.07.2013, gli attori hanno stipulato un contratto di preliminare di compravendita immobiliare con la società oggi fallita, avente ad oggetto proprio i terreni interessati dall'odierno giudizio. Nel corpo del contratto preliminare essi, infatti, riconoscevano con effetto confessorio che la proprietà dei beni immobili oggetto di causa fosse in capo alla suddetta società, che ne avrebbe mantenuto il possesso sino alla data di sottoscrizione del suddetto atto obbligatorio (doc. 1 fasc. parte convenuta).

Il riconoscimento del diritto di proprietà in capo alla convenuta estromessa, presente nel corpo del contratto preliminare di compravendita sottoscritto dalle parti, ha valore confessorio ed, in particolare, rappresenta un caso di confessione stragiudiziale resa alla parte disciplinato dell'art. 2735 c.c., che ha valore di prova legale vincolante, quanto agli effetti, per il Giudice. Secondo quanto disposto dal suddetto articolo e confermato dal giudice di legittimità, la confessione stragiudiziale nei confronti della parte, *“una volta provata (con qualsiasi mezzo, ivi compresa la confessione, valendo in tal caso le ordinarie regole probatorie), ha il medesimo valore di prova legale della confessione giudiziale, ed è dotata di efficacia vincolante sia nei confronti della parte che l'ha resa (alla quale non è riconosciuta alcuna facoltà di prova contraria), sia nei confronti del giudice, che, a sua volta, non può valutare liberamente la prova, ne' accertare diversamente il fatto confessato”* (cfr. Cass. 10581/2000).

Sulla scorta di tali principi, avendo gli attori espressamente riconosciuto al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita dell'area oggetto di causa, sottoscritto in data 17.07.2013, che la proprietà dei suddetti immobili fosse ravvisabile in capo alla Società



Immobiliare s.r.l., oggi fallita, non può ritenersi che essi possano vantare sugli stessi alcun possesso ventennale, continuo e non interrotto, dal momento che un'interpretazione in tal senso genererebbe sicuramente aspetti di incompatibilità tra il pattuito trasferimento a titolo derivativo ed il preteso acquisto a titolo originario.

Alcun possesso continuo e non interrotto possono gli attori vantare anche alla luce delle seguenti circostanze, che avvalorano ulteriormente il riconoscimento da parte degli stessi della proprietà dell'area oggetto di causa in capo alla società fallita:

1. il contratto prevedeva all'art. 9 che *"il possesso e il godimento delle aree da parte dei promissari acquirenti avesse inizio a partire dalla data di sottoscrizione della presente scrittura"*, ovvero in data 17.07.2013 (doc. 1 fasc. parte convenuta estromessa);
2. gli attori provvedevano, in occasione della stipula del contratto preliminare, al versamento in favore della società fallita dell'importo di 9.000 euro, previsto a titolo di caparra confirmatoria all'art. 7 punto a) del contratto, a mezzo di assegno circolare (doc. 2 fasc. parte convenuta estromessa);
3. gli attori inviavano numerose comunicazioni alla società fallita, al fine di intimarla alla stipula del contratto definitivo (doc. 3-4-5-6 fasc. parte convenuta estromessa);
4. gli stessi attori indicano, a sostegno della pretesa usucapione, un utilizzo dei beni oggetto della domanda come parcheggio saltuario che risulta pienamente compatibile con un atteggiamento di mera tolleranza da parte della società poi fallita, ed inidoneo a determinare



quella signoria di fatto che costituisce il presupposto dell'acquisto a titolo originario domandato.

Deve quindi definitivamente rigettarsi la domanda attorea.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, facendo applicazione dei principi dettati dal D.M. Giustizia 55/2014 che ha stabilito le modalità di determinazione del compenso professionale per l'attività svolta, riducendo gli importi delle varie fasi (di studio, introduttiva e decisoria) al di sotto dei valori medi di riferimento in relazione allo scaglione di riferimento in concreto applicabile (fino a 1.100,00 euro), attesa la ridotta attività processuale svolta.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza reietta e disattesa:

- a) rigetta le domande formulate da parte attrice;
- b) condanna parte attrice al pagamento in favore della parte intervenuta volontaria delle spese processuali, che si liquidano in 100,00 euro per spese e 400,00 Euro per compensi professionali, oltre rimborso forf. al 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Como, 10.01.2018

Il Giudice

dott. Alessandro Petronzi

