



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. [REDACTED] del R.G.A.C.C. dell'anno 2016,
trattenuta in decisione nell'udienza del 22.12.2021 e vertente

TRA

[REDACTED]

- ATTRICE -

E

[REDACTED]

-CONVENUTA ED ATTRICE IN VIA RICONVENZIONALE-

[REDACTED]

-CONVENUTI-

NONCHE'

[REDACTED]

-CONVENUTI CONTUMACI-

conclusioni

All'udienza del 22 dicembre 2021 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato l'attrice - nel premettere di essere proprietaria dell'appartamento posto al piano quinto, interno 9, del condominio sito in Roma, [REDACTED], censito catastalmente al [REDACTED] ha chiesto l'accertamento del diritto di proprietà per

intervenuta usucapione sulla distinta unità immobiliare censita al [REDACTED] ex cabina idrica condominiale.

La controversia origina dalla mancata esecuzione della delibera assembleare del 10 luglio 1968 con cui il condominio aveva concesso alla società [REDACTED] investment - dante causa della parte attrice [REDACTED] - di modificare la collocazione della cabina idrica condominiale attraverso lo spostamento dall'unità immobiliare di proprietà condominiale individuata catastalmente al [REDACTED] dei 4 cassoni dell'acqua in essa ubicati all'unità immobiliare di proprietà della società [REDACTED] censita catastalmente al [REDACTED].

La medesima delibera assembleare aveva previsto, quale effetto di tale modificazione, la stipulazione di un contratto di permuta alla pari tra la società [REDACTED] ed il condominio avente ad oggetto il reciproco trasferimento del diritto di proprietà sulle due unità immobiliari.

Non essendosi il contratto di permuta mai perfezionato [REDACTED] ha evocato in giudizio i condomini per sentire accertare e dichiarare l'avvenuto acquisto della proprietà per usucapione dell'unità immobiliare censita a [REDACTED] (ex cabina idrica condominiale).

La domanda è motivata dal possesso *uti dominus* sull'unità immobiliare divenuta nel corso del tempo parte integrante dell'appartamento di proprietà della parte istante che la aveva adibita a salottino con bagno privato accessibile da cancello le cui chiavi sarebbero in possesso esclusivo della stessa.

I convenuti costituiti [REDACTED] e [REDACTED] hanno eccepito in via preliminare il proprio difetto di legittimazione passiva non essendo più condomini del condominio per effetto di donazione dell'appartamento contraddistinto all'interno n. 2 dello stabile perfezionata nel 2014 in favore della figlia [REDACTED].

Gli stessi convenuti, insieme a [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED], hanno eccepito l'improcedibilità della domanda attorea per difformità dell'oggetto del procedimento di mediazione rispetto alla domanda giudiziale.

Hanno inoltre ritenuto l'insussistenza dei presupposti per farsi luogo all'acquisto per usucapione sostenendo la mancanza dell'*animus domini* da parte dell'odierna attrice la quale si sarebbe sempre comportata come possessore di mero fatto in forza della delibera condominiale che aveva autorizzato la permuta nonché l'esecuzione da parte dell'attrice delle opere di spostamento dei cassoni dell'acqua dal locale condominiale a lei permutato a quella di sua proprietà permutato al condominio.

Nel concludere pertanto per il rigetto delle domande i convenuti [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED] hanno chiesto in via riconvenzionale che, accertata l'avvenuta esecuzione da parte dell'attrice e dei condomini del reciproco trasferimento dei beni di rispettiva proprietà anche con il compimento delle opere necessarie ad operare la modifica di destinazione dei beni medesimi, venga dichiarata la permuta alla pari senza conguagli in denaro delle unità immobiliari oggetto dell'accordo delle parti. Inoltre, in caso di accoglimento della domanda di usucapione formulata dalla controparte gli stessi convenuti hanno chiesto che venga accertata l'avvenuta usucapione a loro favore e di tutti i condomini del locale ancora formalmente intestato all'attrice e in cui sono stati spostati i cassoni, attualmente distinta al [REDACTED].

Si è costituita anche [REDACTED] rilevando che la Società [REDACTED] dapprima e la sig.ra [REDACTED] successivamente avevano conseguito la disponibilità materiale

dell'unità in virtù di un accordo con gli altri condomini ed [REDACTED] e pertanto l
semplice detenzione qualificata del bene. Repert. n. [REDACTED]/2022 del 09/05/2022

Nel concludere pertanto per il rigetto della domanda di usucapione ha chiesto in via riconvenzionale e nella ipotesi di accoglimento della domanda attorea che venga dichiarato che i condomini dello stabile di [REDACTED] sono proprietari per usucapione dell'unità immobiliare originariamente di proprietà della Soc. [REDACTED], e in cui sono stati spostati i cassoni, attualmente distinta al [REDACTED], [REDACTED].

In corso di causa, in data 9.10.2019, parte attrice ha depositato copia della bozza dell'atto di permuta avente ad oggetto le unità immobiliari di cui al [REDACTED], [REDACTED] sottoscritto tra la stessa ed i condomini eccetto la signora [REDACTED] la quale ha pertanto ribadito le conclusioni già formalizzate.

Prodotti documenti, esperita una consulenza tecnica ed escussi i testi, la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della decisione

Sussiste il difetto di legittimazione passiva dei convenuti costituiti [REDACTED] e [REDACTED], ciò alla luce dell'intervenuta stipula dell'atto di donazione dell'appartamento contraddistinto all'interno n. 2 dello stabile in favore della figlia [REDACTED] che si era perfezionata nel 2014 e quindi in epoca antecedente l'instaurazione della presente controversia. E' al riguardo anche da rilevare che la rinuncia agli atti formalizzata nei loro confronti dalla parte attrice non è stata accettata come specificato in comparsa conclusionale.

Deve inoltre essere rilevata l'infondatezza della eccezione di improcedibilità sollevata dai convenuti costituiti circa l'asimmetria tra l'oggetto del procedimento di mediazione e l'oggetto della domanda giudiziale. L'infondatezza emerge dal verbale del procedimento di mediazione con esito negativo depositato da parte attrice in data 27.9.2017. Segnatamente, al punto IV del verbale – Oggetto della controversia e ragioni della pretesa – è indicato *“si richiede pertanto che la signora [REDACTED] venga dichiarata proprietaria per intervenuta usucapione ex. art. 1158 c.c. dell'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati di Roma al [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù del possesso pubblico, pacifico e continuato protrattosi per oltre vent'anni, in alternativa si richiede che venga conferita efficacia alla delibera condominiale del 10 luglio 1968 avente ad oggetto la permuta.* L'eccezione sollevata non può pertanto trovare accoglimento stante la coincidenza tra l'oggetto del procedimento di mediazione obbligatoria ex. art. 5 D.lgs 4 marzo 2010 n. 28 e l'oggetto della domanda giudiziale.

Nel merito, anche sulla base degli approfondimenti tecnici disposti, è emerso che il locale ex cassoni idrici, attualmente in uso alla sig.ra [REDACTED], è catastalmente censito al foglio 484 part. 21 sub. 523 zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza catastale vani 1, superficie catastale mq. 11, rendita catastale euro 402,84, via del Banco di S. Spirito [REDACTED], piano 6, interno 15. La stessa risulta catastalmente di proprietà Condominiale.

Il locale cassoni già di proprietà della [REDACTED] Investement si trova al VI° piano, [REDACTED], catastalmente all'attualità risulta di proprietà della Sig.ra [REDACTED] ed è censito al [REDACTED] al [REDACTED] di consistenza 9 mq e di superficie catastale pari a 10 mq.

Con riguardo alle vicende che avevano riguardato i due beni risulta che l'assemblea del Condominio del 20 Luglio 1968 aveva autorizzato la [REDACTED]

Investement - dante causa della odierna attrice - a predisporre [REDACTED] (perimento di n. [REDACTED] ale Sub. 523), quattro serbatoi dell'acqua dall'allora cabina idrica condominiale [REDACTED] ad altra unità immobiliare già di proprietà della Società [REDACTED] Investement o eventualmente ad altro immobile in corso di acquisizione (Attuale Sub. 520).

Risulta infatti che *“l'assemblea all'unanimità delibera di concedere alla società [REDACTED] l'autorizzazione a procedere alla modificazione dell'attuale cabina idrica nel luogo prospettato nella relazione dell'ingegnere [REDACTED] e ciò attraverso lo spostamento degli ultimi quattro cassoni verso ovest o in locale attualmente di proprietà della società [REDACTED] e adiacente il locale cabina. Al riguardo i condomini presenti si impegnano a manifestare il loro consenso nelle forme di legge ove richiesti per l'attuazione della permuta concernente la proprietà oggetto dello spostamento previsto”*).

Dal verbale poi emerge che la soc. [REDACTED] era in trattative per l'acquisto della soffitta di proprietà degli eredi [REDACTED] e che *“...ove tale trattativa raggiunga buon fine, sarebbe intendimento della soc. [REDACTED] trasferire in detta soffitta i cassoni del servizio idrico; e cioè sempre attraverso la permuta dell'attuale cabina idrica e quello di cui essa [REDACTED] intende conseguire la proprietà”*. Anche con riguardo a tale eventualità *“i condomini presenti si impegnano a manifestare il loro consenso, nelle forme di legge, ove richieste, per l'attuazione di questa seconda eventuale permuta; sempre che anche gli altri condomini manifestino la loro adesione in modo da raggiungere la maggioranza di legge”*.

Nella stessa sede è stato anche precisato *“che tutte le spese necessarie agli atti di permuta ed allo spostamento dei cassoni faranno carico alla soc. [REDACTED]”* e che *“All'unanimità i presenti invitano l'Amministratore ad inviare con sollecitudine copia del presente verbale ai condomini assenti ed a richiedere agli stessi la loro favorevole adesione scritta al progettato spostamento dei cassoni con la conseguente permuta dell'attuale locale cassoni con altro locale che sarà indicato dalla soc. [REDACTED]”*.

Risulta pertanto che con tale delibera il condominio aveva autorizzato la soc. [REDACTED] dante causa dell'odierna attrice - a trasferire i cassoni all'interno dell'immobile - [REDACTED] -, già individuato e poi acquistato con Atto di compravendita del 26 settembre 1968, a rogito del Notaio [REDACTED] del 26.09.1968, [REDACTED] racc. [REDACTED]. Detto immobile individuato consisteva nella soffitta posizionata al piano 6°; Int. 13/A, dell'immobile sito in Roma, in [REDACTED], [REDACTED] degli eredi [REDACTED].

Inoltre, l'ex cabina idrica, mai inserita agli atti catastali, era stata variata nella sua destinazione d'uso ad abitazione e posta in collegamento con la restante parte della proprietà [REDACTED] realizzata in sopraelevazione, parte in epoca antecedente all'anno 1957 ([REDACTED]) e parte nell'anno 1968.

Con riguardo a tale immobile risulta che la soc. [REDACTED] [REDACTED] - e per essa la [REDACTED] - a seguito dell'accorpamento di detta porzione immobiliare alla restante porzione immobiliare esistente aveva presentato richiesta di concessione edilizia in sanatoria con prot. n. [REDACTED] ed in seguito accatastato l'immobile con variazione n. [REDACTED] del 14/10/1996 quale *“unità edificata in sopraelevazione”*.

Il tecnico nominato in questo procedimento ha anche verificato che allegata alla domanda in sanatoria prot. [REDACTED] del 23 febbraio 1995 vi è una relazione tecnica a firma dell'Arch. [REDACTED], con la quale era stata richiesta alla Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici, una autorizzazione ai lavori ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 21 e 22, e nella quale erano state descritte in dettaglio le lavorazioni ante '57 (quindi non soggette a vincolo) e le lavorazioni del 1968 anche a livello grafico

(Scansione N°11) e che l'iter per il rilascio della concessione si è concluso con il rilascio del titolo edilizio in sanatoria n. [REDACTED] in data 4 marzo 2016 (Prot. n. QI 2016/[REDACTED] del 4 marzo 2016 - Rep. n. [REDACTED]).

E' a questo punto da ricordare che gli elementi utili ai fini dell'acquisto per usucapione vanno ravvisati nel fatto che la parte attrice con riguardo alla unità immobiliare censita catastalmente al [REDACTED] e tutti i condomini con riguardo alla unità immobiliare individuata catastalmente al [REDACTED], [REDACTED] hanno posseduto i beni "*animo domini*".

E' al riguardo da considerare che nell'ordinamento vigente il possesso si concreta nell'esercizio del potere di fatto sulla cosa che si manifesta in una attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale e si distingue dalla detenzione solo per l'atteggiamento psicologico del soggetto che lo esercita, caratterizzato, nel possesso, dal c.d. "*animus rem sibi habendi*" (ossia, l'intenzione o il volere di esercitare la signoria che è propria, del proprietario o del titolare del diritto reale) e, nella detenzione, dal c.d. "*animus detinendi*", che implica il riconoscimento dell'altrui signoria.

Essendo ricollegato, sia sotto il profilo materiale (*corpus*) che sotto quello psicologico (*animus*) ad una situazione di fatto, il possesso non è escluso, dunque, dalla conoscenza del diritto altrui, né è subordinato all'esistenza della correlativa situazione giuridica.

Tale principio di carattere generale non soffre deroga nei casi in cui il soggetto che assume di essere possessore ha ricevuto il godimento dell'immobile per effetto di una convenzione negoziale. Solo che se la convenzione ha effetti obbligatori, perché diretta ad assicurare il mero godimento della cosa, senza alcun trasferimento immediato o differito del bene, colui che, avendo ricevuto la consegna per questo solo scopo, si è immesso, "*nomine alieno*", nel godimento del bene, necessariamente stabilisce con la cosa un rapporto di mera detenzione che gli consente di mutare il titolo originario di questo rapporto con essa solo attraverso un atto di interversione del possesso, ai sensi dell'art. 1141 c.c., comma 2. Ciò spiega la ragione del principio secondo il quale per stabilire se in conseguenza di una convenzione con la quale un soggetto riceve da un altro il godimento di un immobile si abbia un possesso idoneo all'usucapione o una mera detenzione, occorre far riferimento all'elemento psicologico del soggetto stesso ed a tale fine stabilire se la convenzione sia un contratto ad effetti reali o un contratto ad effetti obbligatori, dato che solo nel primo caso il contratto è idoneo a determinare nel predetto soggetto l'*animus possidendi*. Ma proprio la ragione del principio di diritto ora enunciato ne fissa anche il limite, escludendone l'applicazione alle convenzioni che, per quanto con effetti solo obbligatori, tendono a realizzare il trasferimento della proprietà del bene o di un diritto reale su di esso quando ad esse acceda un immediato effetto traslativo del possesso sostanzialmente anticipatore degli effetti traslativi del diritto che, con la convenzione, le parti si sono ripromesse di realizzare", (Cass. 21.12.2021, n. 41027).

Tra le ipotesi predette, poi, può ben rientrare quella oggetto di causa che è consistita nella assegnazione del bene in godimento, con patto di futura permuta. In questo caso, infatti, la convenzione non era tesa solo ad attribuire il godimento del bene (che si realizza, appunto, attraverso il trasferimento della mera detenzione) ma era stata disposta in funzione di un comune proposito di trasferimento della proprietà alla quale è coerente il passaggio immediato del possesso che aveva costituito solo una anticipazione dell'effetto giuridico finale perseguito dalle parti.

L'immediato trasferimento del possesso che accede a siffatta conversione - con la quale è perfettamente compatibile - ha, dunque, caratterizzato anche la consegna del bene conferendole effetti attributivi della disponibilità possessoria, e non della mera detenzione, anche in mancanza dell'immediato effetto reale del contratto.

Nel caso concreto del resto è indubbio che la disponibilità dei due locali fosse stata concessa dalla soc. [REDACTED] (dante causa della parte attrice [REDACTED]) al condominio e dal condominio alla soc. [REDACTED] in vista della permuta la cui stipula oltre ad essere stata oggetto delle numerose delibere assembleari in atti è stata da ultimo formalizzata sia pure con la partecipazione della non totalità dei condomini e nei limiti della quota di 748,97/1000.

Pertanto, il possesso si è acquisito nel momento stesso della conversione - da uso comune ad esclusivo - dell'ex cabina idrica (attuale particella [REDACTED]) avvenuta a far data dalla delibera del 10.07.1968 dapprima ad opera della Soc. [REDACTED] e successivamente dall'odierna attrice; al contempo, e nei medesimi termini, deve ritenersi acquisito il possesso sull'unità immobiliare individuata al [REDACTED] ad opera della compagine condominiale che aveva adibito il locale della Soc. [REDACTED] ad uso comune destinandolo a locale per i cassoni.

Atteso quanto sopra, in una diversa prospettiva, si osserva che è pacifica la circostanza che la parte attrice, anche attraverso il proprio dante causa, aveva sottratto la cabina idrica condominiale all'uso comune per il periodo utile all'usucapione attraverso una condotta univocamente diretta a rivelare un mutamento di fatto nel titolo del possesso avendo fornito la prova di un possesso esclusivo, protratto per più di vent'anni in modo pacifico ed ininterrotto.

Ed invero, la trasformazione del locale condominiale ad unità abitativa in proprio uso esclusivo - trasformazione che oltre ad essere oggetto di una domanda di sanatoria presentata già nell'anno 1995, risulta confermata dal teste [REDACTED] titolare di impresa di impianti elettrici che si occupa di lavori di manutenzione nell'appartamento di proprietà [REDACTED] - dimostra il possesso valido *ad usucapionem* sull'unità immobiliare divenuta nel corso del tempo parte integrante dell'appartamento essendo stata adibita a salottino con annesso bagno.

Analoghe considerazioni riguardano l'unità immobiliare individuata al [REDACTED] avendo la compagine condominiale sottratto il locale all'uso individuale adibendolo (finanche con il consenso del dante causa della parte attrice) ad uso comune avendolo destinato a locale per i cassoni.

Orbene, alla luce del contegno serbato dalle parti sulle due unità immobiliari a far data dalla originaria delibera del 10 luglio 1968 - certamente corrispondente all'esercizio di poteri dominicali - confermato altresì dalle predette circostanze emerse in sede istruttoria, deve dichiararsi intervenuto l'acquisto per usucapione da parte attrice sull'unità immobiliare individuata al [REDACTED] e l'acquisto per usucapione della compagine condominiale sull'unità immobiliare individuata catastalmente al [REDACTED].

Segue l'ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari di Roma di trascrivere la presente sentenza.

Alla luce dell'intervenuto accoglimento delle due domande di usucapione le spese di lite devono essere compensate tra tutte le parti in causa legittimate attivamente e passivamente. Le stesse parti sono tenute in solido al pagamento delle spese relative alla CTU anche considerando la effettiva necessità di acquisire una precisa individuazione e descrizione dei beni oggetto di causa.

La parte attrice è invece tenuta al pagamento delle spese d [REDACTED] in favore delle parti che, pur citate, sono risultate essere carenti della legittimazione passiva.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede

- dichiara [REDACTED] proprietaria per intervenuta usucapione dell'unità immobiliare censita al Catasto del Comune di Roma al [REDACTED]

- dichiara [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] - tutti condomini e parti in causa del condominio sito in Roma, [REDACTED] - proprietari per intervenuta usucapione dell'unità immobiliare censita al Catasto del Comune di Roma [REDACTED]

- Ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Roma di trascrivere la presente sentenza;

- [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] sono tenuti, in solido, al pagamento delle spese relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio;

- condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di lite in favore di [REDACTED] e [REDACTED] che si liquidano in euro 3.972,00 per compensi, oltre accessori come per legge

- compensa le spese di lite con riguardo agli ulteriori rapporti processuali.

Così deciso in Roma il 09/05/2022

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)