

369/
2016

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Pisa, in composizione monocratica, in persona del giudice dott. Enrico D'Alfonso, ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 3646 del Ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2011, avente ad oggetto: **usucapione** vertente:

TRA

Aldo Serani, rappresentato e difeso dall'avv. A. Foggia come da procura in calce all'atto di citazione ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in Pisa, via della Scuola n. 1;

ATTORE

E

Comune di Pisa, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso congiuntamente e disgiuntamente dagli avv.ti S. Caponi, G. Lazzeri e G. Gigliotti;

CONVENUTO

CONCLUSIONI

All'udienza del 3.11.2015 l'attore concludeva chiedendo essere dichiarato proprietario per intervenuta usucapione, dopo aver accertato il possesso per oltre venti anni in modo continuativo, pacifico, indisturbato ed esclusivo, *uti dominus*, del terreno sito in Pisa sul retro di via Belli, lungo il Fiume Morto di mq 232,30, facente parte della maggiore area catastalmente rappresentata al foglio n. 8, porzione nord della particella 5, identificato dalla recinzione in atto per tre lati che si congiungono al muro di cinta presente sul quarto; ordinare al Conservatore dei registri immobiliari di procedere senza sua responsabilità alle necessarie trascrizioni e volturazioni. Con vittoria di spese, 12,5% rimborso spese generali sui diritti e gli onorari CAP e IVA.

Il Comune convenuto concludeva chiedendo respingere la domanda di parte attrice perché inammissibile e comunque nel merito priva di fondamento. Con vittoria di spese e onorari.

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, Aldo Serani conveniva in giudizio il Comune di Pisa per essere dichiarato proprietario del quoziente terreno descritto in epigrafe, per intervenuta usucapione. Esponeva che suo padre, Demade Italo Serani, nel 1960 aveva occupato il predetto terreno, abbandonato e incolto, che si trovava nell'immediata adiacenza della proprietà familiare, occupandosi dal 1960 al 1979 di quell'appezzamento curandolo e coltivandolo, recintandolo con rete metallica e dotando il recinto di un cancello di ingresso con meccanismo di chiusura a lucchetto, possedendolo quindi *uti dominus*. Dal 1980 il possesso di tale terreno veniva trasferito dal padre all'odierno attore, il quale continuava a servirsene installandovi anche due piccoli manufatti metallici, i quali fungevano da ricovero per attrezzi da lavoro. Esponeva inoltre di essersi servito di quel terreno come fosse il cortile di casa propria, organizzandovi spesso cene e ritrovi. Dal 2008 al 2010 aveva concesso in comodato al proprio figlio uno dei suindicati manufatti, attraverso un contratto di comodato poi risolto, per cui il manufatto era stato prontamente rilasciato.

Si erano dunque realizzati i presupposti di cui all'art. 1158 c.c. per l'acquisto per usucapione del suddetto terreno, eventualmente anche sommando il periodo di possesso del di lui padre al proprio.

Il Comune di Pisa si costituiva in giudizio sostenendo che l'area oggetto del giudizio fosse destinata a pubblico servizio, adibita in origine a spazio di verde attrezzato e classificata al momento come "area agricola periurbana", facente parte del patrimonio indisponibile del Comune e, pertanto, non suscettibile di usucapione.

Inoltre l'attore non aveva provato la concreta immissione nel possesso del terreno dal padre a seguito di un trasferimento, ai fini della sommatoria del suo possesso al periodo in cui il possesso del terreno era esercitato dal padre, e non vi era alcuna prova concreta del *dies a quo* del decorso del possesso utile all'usucapione.

In realtà era stato accertato il possesso senza titolo del terreno in questione da parte di altro soggetto, cioè il figlio dell'attore Marco Serani, tanto che era stata adottata in data 7.9.2009 una ordinanza di rilascio e sgombero nei suoi confronti.

Veniva espletata attività istruttoria tramite prova testimoniale, quindi all'udienza del 3.11.2015 le parti concludevano come in epigrafe e la causa veniva assegnata in decisione, con assegnazione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Va innanzitutto disattesa la difesa con la quale il Comune di Pisa ha dedotto che, facendo la porzione di immobile parte del patrimonio indisponibile del Comune in quanto adibita in origine a spazio di verde attrezzato, e classificata come “area agricola periurbana”, essa non sarebbe dunque suscettibile di usucapione.

È ormai consolidato il principio per cui un bene intanto può considerarsi appartenente al patrimonio indisponibile per essere destinato a un pubblico servizio, ai sensi del terzo comma dell'art. 826 c.c., in quanto abbia una effettiva destinazione a quel servizio, non essendo sufficiente la determinazione dell'ente pubblico ad imprimere al bene il suddetto carattere (Cass. n. 2835 del 1968, Cass. SU n. 391 del 1999).

L'appartenenza di un bene al patrimonio indisponibile del Comune dipende infatti, a meno che non si tratti di beni riservati, per loro natura, a tale patrimonio, dalle caratteristiche oggettive e funzionali del bene e presuppone, quindi, una concreta destinazione dello stesso ad un pubblico servizio che, proprio per l'esigenza di un reale legame con le oggettive caratteristiche del bene, non può dipendere da un mero progetto di utilizzazione della PA o da una risoluzione che, anche se espressa in un atto amministrativo, non incide di per sé sulle oggettive caratteristiche funzionali del bene, occorrendo invece in tali casi almeno che il provvedimento di destinazione sia seguito da opere di trasformazione che, in qualche modo, possano stabilire un reale collegamento di fatto – e non meramente intenzionale – del bene alla funzione pubblica.

Nel caso di specie l'area oggetto di domanda è classificata come zona destinata a verde pubblico nel PRG, ma il Comune convenuto non ha fornito alcun elemento o prova (ed invero non ha neppure allegato) che esso sia mai stato in qualche modo trasformato ed in concreto utilizzato secondo tale destinazione, a fronte della contestazione sul punto della parte attrice, la quale ha invece parlato al riguardo di un'area incolta ed abbandonata.

Venendo all'esame del merito, le risultanze dell'istruttoria espletata consentono di ritenere sussistenti nel caso di specie i requisiti richiesti dalla legge per l'acquisto della proprietà per usucapione, vale a dire il possesso pacifico, pubblico e non interrotto degli immobili per oltre venti anni.



Assume scarso rilievo, al riguardo, la questione relativa alla sussistenza o meno di un possesso in capo a Demade Italo Serani e della possibilità o meno di unire tale possesso a quello dell'odierno attore, ex art. 1146 c.c. (sul punto appare peraltro fondata l'eccezione sollevata dal Comune, in merito alla necessità di un titolo astrattamente idoneo al trasferimento del diritto di proprietà, nel caso di specie non presente).

Infatti l'attore ha dedotto di avere avuto il potere di fatto sull'immobile sin dal 1980.

Tale circostanza è risultata confermata dalla prova testimoniale espletata, rilevando al riguardo in particolare la deposizione resa dal teste Paolicchi, indifferente – al contrario degli altri testimoni escussi – ad un particolare esito della controversia.

Quest'ultimo infatti ha dichiarato di aver frequentato la casa dell'attore dal 1982, e con maggiore assiduità sino al 1995/96, poi con minore frequenza sino al 2010, di aver visto il terreno in questione "delimitato con recinzione" e cancello, le cui chiavi erano in possesso dell'attore, che coltivava il terreno ad ortaggi. Successivamente l'area destinata ad orto era stata ridotta, nel corso del tempo era stato realizzato un manufatto, ed era presente sul terreno del materiale idraulico.

È pur vero che gli addetti del Comune di Pisa, recandosi ad ispezionare il terreno nell'anno 2009, lo hanno trovato occupato non dall'attore, ma dal figlio di quest'ultimo e da materiale idraulico sparso, ma tale sola circostanza, pur ponendo qualche elemento di incertezza, non appare sufficiente a smentire quanto dichiarato dal testimone ed a far ritenere che a possedere il terreno fosse, in epoca precedente rispetto al 2002, il figlio dell'attore e non l'odierno attore.

Ed infatti, a questo riguardo, occorre osservare che se l'esercizio del potere di fatto da parte dell'attore sull'immobile ha avuto inizio dal 1980 (o comunque almeno dal 1982), il ventennio necessario al fine dell'usucapione era ormai decorso dall'anno 2002, ed a tale data l'attore era ormai da ritenersi proprietario del quoziente di terreno, avendo come noto la sentenza di usucapione carattere solo dichiarativo, con la conseguenza tra l'altro per cui non assumerebbe rilievo la qualificazione del potere di fatto esercitato da Serani Marco successivamente sul medesimo bene.

Neppure assumono dunque rilievo gli atti amministrativi (provvedimento di sgombero, etc.) adottati dal Comune nei confronti del figlio dell'attore, soltanto nell'anno 2009.



Non essendo emersi concreti elementi per dubitare della veridicità delle dichiarazioni rese dai testimoni escussi – con particolare riferimento, come si è detto, al teste Paolicchi – deve ritenersi provato che Serani Aldo abbia esercitato un potere di fatto esclusivo sul quoziente di terreno oggetto di domanda per il ventennio richiesto dalla legge.

Ai sensi dell'art. 1141 c. 1 c.c. si presume il possesso in colui che esercita il potere di fatto, quando non si prova che ha cominciato a esercitarlo semplicemente come detenzione, prova non offerta dal Comune convenuto.

D'altra parte l'*animus possidendi* dell'attore risulta dimostrato dalle modalità di esercizio del potere di fatto sulla *res*, avendo l'attore addirittura provveduto a recintare il quoziente di terreno occupato.

Peraltro gli elementi di incertezza della prova, per come sopra indicati, inducono a disporre la parziale compensazione delle spese di lite tra le parti. Per la restante parte, le spese seguono la soccombenza, e si liquidano come da dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Pisa, definitivamente decidendo sulla domanda, così provvede:

- a) accoglie la domanda e, per l'effetto, dichiara che Serani Aldo ha acquistato per intervenuta usucapione, la proprietà del quoziente di terreno situato nel Comune di Pisa sul retro di via Belli, lungo il fiume Morto, esteso mq. 232,30, facente parte della maggiore area catastalmente rappresentata al foglio n. 8, porzione nord della particella 5, identificato dalla recinzione esistente per tre lati, che si congiungono al muro di cinta presente sul quarto;
- b) dispone che il Conservatore dei Registri Immobiliari di Pisa provveda a trascrivere la presente sentenza, e che l'U.T.E. provveda ad eseguire la voltura di accatastamento;
- c) compensa tra le parti le spese del giudizio nella misura della metà e condanna il Comune di Pisa, in persona del legale rappresentante p.t., al pagamento in favore dell'attore della restante parte, che

liquida in € 1.250,00 (di cui € 50,00 per esborsi), oltre IVA ed
ulteriori accessori come per legge.

Pisa, il 26.2.16

Il giudice unico
dott. Enrico D'Alfonso