

**Trib. Roma 22 ottobre 2020 n. 14542**

### **Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

(...) e (...) hanno chiesto accertarsi l'avvenuto acquisto per usucapione di un'area di circa 100 metri quadrati distinta al NCEU del Comune di Roma al foglio (...) part. (...), sub (...) per essere stata la stessa posseduto sin dal 1982, prima, dai loro danti causa e, poi, dagli attori stessi dal 5.7.2000, per oltre venti anni *uti domini*, impedendo l'accesso a tale immobile agli altri condomini di via (...) in Roma con l'apposizione di un cancello.

I convenuti, citati quali comproprietari del bene oggetto della domanda, come da visure storiche prodotte dagli attori, non si sono costituiti.

Nel corso del giudizio è stato svolto l'interrogatorio formale dei convenuti ed acquisita la documentazione prodotta dagli attori. All'esito, all'udienza del 24 ottobre 2019, la causa è stata trattenuta in decisione con termini di legge per il deposito delle memorie conclusive.

\*\*\*

Gli attori rivendicano l'avvenuto acquisto per usucapione della proprietà esclusiva di un bene di cui sono comproprietari.

Deve premettersi che, in caso di beni in comunione, come costantemente chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, l'eventuale possesso "*et corpore et animo*" esercitato dal comproprietario non è sufficiente da solo a perfezionare l'usucapione delle quote appartenenti agli altri comproprietari, ove non venga dimostrata l'intenzione, manifestata agli altri comunisti, di possedere "*uti dominus*" e non "*uti condominus*".

In tema di comunione e condominio, infatti, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione del possesso nei rapporti tra i comproprietari, ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione, è idoneo soltanto un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi, per un verso, l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e, per altro verso, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, per cui ove possa sussistere un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formale, la volontà di possedere in via esclusiva (Cass., 09-04-1990, n. 2944).

Ebbene, l'istruttoria espletata ha confermato l'esistenza dei predetti presupposti sia in relazione alle modalità del possesso, che si è concretato in un esercizio esclusivo atto ad escludere gli altri comproprietari ai quali era precluso l'accesso, e quindi il godimento, del terreno adibito a giardino, grazie alla presenza di una recinzione e di un cancello.

In particolare, il (...), convenuto contumace, resosi disponibile a rendere il deferito interrogatorio formale, all'udienza del 28.2.2019, ha confermato che sin dal 1982 l'area oggetto del presente giudizio veniva chiusa con un cancello precisando, altresì, che "*all'epoca il cancello fu messo da suo zio (...)*".

Alla medesima udienza i testi (...) e (...), hanno confermato la prospettazione attorea e, nello specifico, l'utilizzo esclusivo *uti domini e non uti condomini* ed ultraventennale. (Omissis) ha riferito della sussistenza del possesso nonché del godimento ultraventennale ed esclusivo dell'area

oggetto di causa da parte dei danti causa degli odierni attori e poi di questi ultimi succeduti nel possesso, e precisato che, nella suddetta area, gli attori *"parcheggiavano e parcheggiano la propria vettura"*. La teste ha poi dichiarato: *"abito di fronte all'immobile di cui mi si chiede fin da quando avevo due anni. Ricordo che sul terreno c'era il Sig. (...) ... ricordo che quest'area era recintata e noi non potevamo entrare, ricordo che si trattava di un giardino con un albero di albicocche che il Sig. (...) regalava a noi bambini"* e, nel confermare la circostanza di cui al capitolo 2, ovvero la chiusura dell'area con un cancello, ha puntualizzato che: *"non accedevano al giardino altri condomini"* e che questi ultimi *"non accedevano dal giardino ma da una scala interna al portone"*. Il teste (...) ha invece dichiarato: *"nel 1984 certamente non c'erano gli attuali attori, che sono subentrati solo dopo i primi anni '90, si tratta di una coppia giovane che abita al piano terra e utilizza il giardino tutt'oggi (...) già nel 1984 il giardino era recintato con un grosso cancello; al giardino accedevano solo quelli che abitavano nell'appartamento al piano terra (...) confermo che i due attori hanno sempre utilizzato secondo tale modalità esclusiva ... gli attori parcheggiavano e parcheggiano l'auto e puliscono e utilizzano il giardino, potano le siepi; non ho mai visto gli altri condomini utilizzarlo; aggiungo che il giardino è chiuso da un cancello grande da cui passa l'auto e uno piccolo pedonale, entrambi chiusi a chiave e che vengono aperti solo dagli attori"*.

Significativo, ai sensi dell'art. 232 c.p.c., alla luce delle predette risultanze istruttorie, è in ogni caso anche la mancata comparizione di (...), pur se ritualmente citata, per rendere il deferito interrogatorio formale.

Per quanto detto, la domanda attorea va accolta e, per l'effetto, ritenuto accertato l'avvenuto acquisto per usucapione da parte degli attori della proprietà esclusiva dell'area di circa 100 metri quadrati distinta al NCEU del Comune di Roma al foglio (...) part. (...), sub (...).

Le spese, tenuto conto della natura della causa e della mancata opposizione dei convenuti, possono dichiararsi non ripetibili.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

accoglie la domanda attorea e, per l'effetto, dichiara gli attori proprietari esclusivi, per maturata usucapione, del bene comune, consistente in un'area di circa 100 metri quadrati distinta al NCEU del Comune di Roma al foglio (...) part. (...), sub (...).

Dichiara non ripetibili le spese di lite.

Autorizza la trascrizione della presente sentenza con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ROMA, 20 ottobre 2020

Il Giudice

dott.ssa Fabiana Corbo