

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TORINO

Prima Sezione Civile

in composizione monocratica

in persona del Giudice dott. Edoardo DI CAPUA

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **29630/2014**R.G.

promossa da:

FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, in persona della Curatrice dott.ssa *;

-PARTE ATTRICE-

contro:

B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro, rappresentati e difesi dall'Avv. *;

-PARTI CONVENUTE-

avente per oggetto: **Inopponibilità di contratto di accertamento di acquisto per usucapione, ai sensi dell'art. 45 L.F. - Simulazione assoluta - Inefficacia ex art. 64 L.F. - Revocatoria ex art. 67 L.F. ;**

CONCLUSIONI DELLE PARTI COSTITUITE

Per la parte attrice (a verbale di udienza in data 24.02.2016, in atto di citazione ed in memoria ex art. 183, 6° comma, n. 2, c.p.c.):

“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito,

respinta ogni avversaria istanza, eccezione, deduzione,

NEL MERITO:

a) per le causali descritte in narrativa, accertare la inopponibilità, nei confronti del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, del verbale di conciliazione stipulato in data 5.6.2012 tra il sig. Vincenzo M., nato a Pisa (PI) il , c.f. , ed il sig. Stefano B., nato a Chiomonte (TO) il , c.f. , e dell' “atto di accertamento di acquisto per usucapione”, stipulato tra i medesimi signori Vincenzo M. e Stefano B., sopra generalizzati, per atto pubblico in data a rogito

Notaio Diego PASTORE di Torino, rep. n. 43936/4780, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 19.3.2014, con nota di trascrizione reg. gen. 8674, reg. part. 6719, avente ad oggetto l'immobile sito in Torino, corso Siracusa n. 117 e 115, meglio descritto al punto 1 della narrativa in fatto, identificato come segue al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino:

- foglio 96, numero 561, subalterno 12, c.so Siracusa n. 117 – piano quinto: - zona censuaria 2 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza vani 6 – rendita catastale: € 1.502,89;

- foglio 96, numero 675, subalterno 27, c.so Siracusa n. 115 – piano primo sotterraneo: - zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza 12 metri quadrati – rendita catastale: € 106,60.

b) in via subordinata, accertare e dichiarare la nullità per mancanza di causa degli atti descritti alla precedente lettera a), stipulati tra il sig. M. Vincenzo ed il sig. B. Stefano, ivi generalizzati;

c) in via ulteriormente subordinata, accertare e dichiarare l'inefficacia per simulazione degli atti descritti alla precedente lettera a), stipulati tra il sig. M. Vincenzo ed il sig. B. Stefano, ivi generalizzati;

d) in via ulteriormente subordinata, accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'art. 64 L.F., nei confronti del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, degli atti descritti alla precedente lettera a), stipulati tra il sig. M. Vincenzo ed il sig. B. Stefano, ivi generalizzati;

e) in via ulteriormente subordinata, pronunciare l'inefficacia ai sensi dell'art. 67 comma I n. 1 L.F. o ai sensi dell'art. 67 comma II L.F., nei confronti del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, degli atti descritti alla precedente lettera a), stipulati tra il sig. M. Vincenzo ed il sig. B. Stefano, ivi generalizzati;

in ogni caso

f) per le causali descritte al paragrafo 6 in diritto o, in alternativa, quelle di cui al successivo paragrafo 7, dichiarare tenuti e condannare i convenuti a rilasciare in favore del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo l'immobile sito in Torino, corso Siracusa n. 117 e 115, meglio descritto al punto 1 della narrativa in fatto, identificato come segue al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino:

- foglio 96, numero 561, subalterno 12, c.so Siracusa n. 117 – piano quinto: - zona censuaria 2 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza vani 6 – rendita catastale: € 1.502,89;

- foglio 96, numero 675, subalterno 27, c.so Siracusa n. 115 – piano primo sotterraneo: - zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza 12 metri quadrati – rendita catastale: € 106,60.

g) in via subordinata, accertare e dichiarare che il sig. M. Vincenzo, nato a Pisa (PI) il , c.f., è pieno proprietario dell'immobile descritto alla precedente lettera f), per l'effetto, dichiarare tenuti e condannare i signori B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro a rilasciare l'immobile in favore del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo;

in ogni caso

h) per le causali descritte in narrativa, dichiarare tenuti e condannare i signori B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro a corrispondere in favore del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, un'indennità per l'occupazione del predetto immobile, nella misura accertanda in corso di causa, con riferimento al periodo dal 10.9.2012 sino alla data del rilascio.

Con il favore di compensi ed esposti di causa, oltre rimborso forfetario, CPA ed IVA come di legge.”

“1. La Consulenza Tecnica d'Ufficio

In ogni caso, ove il Giudice lo ritenesse necessario ai fini della determinazione dell'indennità di occupazione, si chiede disporsi una Consulenza Tecnica d'Ufficio con il seguente quesito: 'stimare il valore di mercato del canone di locazione dell'immobile descritto al punto 1 della narrativa in fatto dell'atto di citazione, con riferimento al periodo dal 10.9.2012 alla data della perizia'.

2. La prova per interrogatorio formale e testi

Ai fini della prova dei fatti costitutivi della domanda subordinata di revocatoria ex art. 67 co. 1 n. 1 L.F. e di quella ulteriormente subordinata ex art. 67 II co. L.F., ammettersi la seguente prova per interrogatorio formale e testi:

1) vero che, dal 1981 al 2.4.2012, la sig.ra Cristina M. svolgeva l'attività di lavoratrice subordinata alle dipendenze di S. sas;

2) vero che, almeno dall'anno 2000 sino al 2.4.2012, la sig.ra Cristina M. svolgeva le funzioni di capo dell'ufficio amministrativo della società;

3) vero che, nel periodo e nelle funzioni di cui al capo 2, la sig.ra Cristina M. si occupava dei rapporti di S. sas con le banche, tra le quali Unicredit spa, Intesa Sanpaolo spa e Banca Regionale Europea spa ed, in particolare, contattava le banche per conto di S. sas, riceveva le comunicazioni dalle stesse provenienti e prendeva visione dei relativi estratti di conto corrente e degli altri documenti bancari; si indicano a testi i signori: C. *”

Per le parti convenute (a verbale di udienza in data 24.02.2016 ed in memoria ex art.

183, 6° comma, n. 1, c.p.c.):

“Voglia l’Ill.mo Tribunale:

IN VIA PREGIUDIZIALE

- Accertare e per l’effetto dichiarare la nullità delle domande di cui ai punti a), b), c), d) ed e) e conseguentemente assolvere il sig. Stefano B. da tutte le domande ex adverso proposte, per i motivi sopra esposti.

- Accertare e per l’effetto dichiarare l’inammissibilità della domanda di cui al punto f) per le causali di cui al paragrafo 6) del diritto dell’atto di citazione e conseguentemente assolvere i convenuti dalla domanda ex adverso proposta, per le causali e le ragioni di cui in narrativa della presente comparsa di risposta.

- Accertare e per l’effetto dichiarare la nullità della domanda di cui al punto g) delle conclusioni avversarie e conseguentemente assolvere i convenuti dalla domanda ex adverso proposta, per le causali e le ragioni di cui in narrativa del presente atto.

- Accertare e per l’effetto dichiarare la nullità della domanda di cui al punto h) delle conclusioni dell’atto di citazione e conseguentemente assolvere i convenuti dalla domanda ex adverso proposta, per le causali e le ragioni di cui in narrativa del presente atto.

IN VIA PRELIMINARE:

- Accertare e per l’effetto dichiarare l’inammissibilità delle domande di cui al punto d) ed e) e conseguentemente assolvere il sig. Stefano B. dalle stesse, per i motivi sopra esposti.

- Accertare e per l’effetto dichiarare l’inammissibilità della domanda di cui al punto g) delle conclusioni avversarie e conseguentemente assolvere i convenuti, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro, per carenza di legittimazione passiva dalla domanda ex adverso proposta, per le causali e le ragioni di cui in narrativa del presente atto.

NEL MERITO:

- respingere tutte le domande attoree per tutti i motivi di cui sopra e per l'effetto,
- assolvere tutti i convenuti da tutte le domande ex adverso proposte, per infondatezza delle stesse in fatto ed in diritto.

IN VIA SUBORDINATA:

- Accertare e per l'effetto dichiarare l'infondatezza della domanda di cui al punto a) e conseguentemente assolvere il sig. Stefano B. dalla stessa, per i motivi sopra esposti.
- Accertare e per l'effetto dichiarare l'infondatezza della domanda di cui al punto b) e conseguentemente assolvere il sig. Stefano B. dalla stessa, per i motivi sopra esposti.
- Accertare e per l'effetto dichiarare l'infondatezza della domanda di cui al punto c) e conseguentemente assolvere il sig. Stefano B. dalla stessa, per i motivi sopra esposti.
- Accertare e per l'effetto dichiarare l'infondatezza della domanda di cui al punto d) e conseguentemente assolvere il sig. Stefano B. dalla stessa, per i motivi sopra esposti.
- Accertare e per l'effetto dichiarare l'infondatezza della domanda di cui al punto e) e conseguentemente assolvere il sig. Stefano B. dalla stessa, per i motivi sopra esposti.
- Accertare e per l'effetto dichiarare l'infondatezza della domanda di cui al punto f) per le causali di cui al paragrafo 7) del diritto dell'atto di citazione e conseguentemente assolvere i convenuti dalla domanda ex adverso proposta, per le causali e le ragioni di cui in narrativa del presente atto.
- Accertare e per l'effetto dichiarare l'infondatezza della domanda di cui al punto g) delle conclusioni avversarie e conseguentemente assolvere i convenuti dalla domanda ex adverso proposta, per le causali e le ragioni di cui in narrativa del presente atto.
- Accertare e per l'effetto dichiarare l'infondatezza della domanda di cui al punto h) conseguentemente assolvere i convenuti dalla domanda ex adverso proposta, per le causali e le ragioni di cui in narrativa del presente atto.

IN ULTERIORE SUBORDINE:

- nel caso in cui venisse riconosciuta l'indennità di occupazione, dichiarare infondata la domanda di controparte con decorrenza del termine dalla sentenza dichiarativa del fallimento e per l'effetto assolvere tutti i convenuti.

IN VIA RICONVENZIONALE:

- Accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione in capo ai sigg. Stefano B. e Cristina M. dal maggio 1982.
- Accertare e dichiarare tenuti e per l'effetto condannare gli attori al rimborso delle spese condominiali straordinarie e dell'IMU a favore del sig. Stefano B. e della sig.ra Cristina M. nella misura accertanda in corso di causa.

IN OGNI CASO:

- condannare parte attrice al pagamento del compenso professionale, oltre IVA, C.P.A. e 15% forfettario, di tutte le spese di causa e successive occorrente, con distrazione a favore dell'Avv. anticipatario Antonella SAVINO."

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1.1. Con atto di citazione datato 16.10.2014 ritualmente notificato in data 21.10.2014, il FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, in persona della Curatrice dott.ssa VIOTTO Manuela, ha convenuto in giudizio presso il Tribunale di Torino i signori B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro, chiedendo, nel merito, l'accoglimento delle conclusioni di cui in epigrafe.

1.2. Si sono costituite ritualmente e tempestivamente in Cancelleria le parti convenute signori B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro, depositando comparsa di costituzione e risposta, contestando le allegazioni e le domande di controparte e chiedendo, nel merito, l'accoglimento delle conclusioni di cui in epigrafe.

1.3. All'udienza di prima comparizione ex art. 183 c.p.c. in data 25.02.2015 il Giudice Istruttore Dr.ssa GRILLO:

- ha rilevato che l'eccezione di nullità proposta dalle parti convenute è palesemente infondata, atteso che la parte attrice nel proprio atto ha specificato in modo puntuale e preciso *petitume causa petendi*;

- parimenti è palesemente infondata l'eccezione di inammissibilità della domanda di rilascio, sia perché il nostro codice di rito nel caso di domanda proposta con il rito ordinario prevede la semplice conversione del rito, sia soprattutto perché, nel caso di specie, ai sensi dell'art. 40, comma 4, c.p.c. il rito è quello ordinario;

- con riferimento all'eccezione di inammissibilità della domanda riconvenzionale, la stessa sarà decisa unitamente al merito, fermo restando che ogni richiesta di condanna al pagamento nei confronti di un fallimento deve essere proposta in sede fallimentare;

- su richiesta delle parti, ha concesso alle stesse i seguenti termini perentori, ai sensi dell'art. 183, 6° comma, c.p.c.:

1) un termine perentorio di trenta giorni per il deposito di memorie limitate alle sole precisazioni o modificazioni delle domande, delle eccezioni e delle conclusioni già proposte;

2) un termine perentorio di ulteriori trenta giorni per replicare alle domande ed eccezioni nuove, o modificate dell'altra parte, per proporre le eccezioni che sono

conseguenza delle domande e delle eccezioni medesime e per l'indicazione dei mezzi di prova e produzioni documentali;

3) un termine perentorio di ulteriori venti giorni per le sole indicazioni di prova contraria.

1.4. All'esito della successiva udienza il Giudice Istruttore si è riservato sulle deduzioni istruttorie proposte dalle parti e, con Ordinanza datata 16.06.2015, sciogliendo la predetta riserva, ha rigettato tali deduzioni istruttorie ed, essendo la causa matura per la decisione, ha invitato le parti a precisare le conclusioni.

1.5. Infine, anche a seguito di alcuni rinvii richiesti dalle parti per la pendenza di trattative ex art. 185 c.p.c., all'udienza in data 24.02.2016 il nuovo Giudice Istruttore, fatte precisare alle parti costituite le conclusioni così come in epigrafe, ha trattenuto la causa in decisione, disponendo il deposito delle comparse conclusionali entro il termine perentorio di 60 giorni e delle memorie di replica entro il successivo termine perentorio di 20 giorni a norma dell'art. 190 c.p.c., così come previsto dall'art. 281- *quinquies* 1° comma c.p.c..

2. Sulle eccezioni proposte dalle parti convenute in via pregiudiziale.

2.1. Nelle proprie conclusioni definitive, le parti convenute hanno eccepito, in via pregiudiziale:

- la nullità delle domande di cui ai punti a), b), c), d) ed e) chiedendo, conseguentemente, di assolvere il sig. B. Stefano da tutte le domande *ex adverso* proposte, per i motivi esposti;
- l'inammissibilità della domanda di cui al punto f) per le causali di cui al paragrafo 6) del diritto dell'atto di citazione, chiedendo, conseguentemente, di assolvere i convenuti dalla domanda *ex adverso* proposta, per le causali e le ragioni di cui in narrativa della comparsa di risposta;
- la nullità della domanda di cui al punto g) delle conclusioni avversarie chiedendo, conseguentemente, di assolvere i convenuti dalla domanda *ex adverso* proposta, per le causali e le ragioni di cui in narrativa della comparsa di costituzione e risposta;
- la nullità della domanda di cui al punto h) delle conclusioni dell'atto di citazione chiedendo, conseguentemente, di assolvere i convenuti dalla domanda *ex adverso* proposta, per le causali e le ragioni di cui in narrativa della comparsa di costituzione e risposta;

Le suddette eccezioni non risultano fondate e, pertanto, devono essere rigettate.

2.2. Non risultano, infatti, integrati i presupposti previsti dall'art. 164, 4° comma, c.p.c., ossia:

- l'assoluta incertezza del requisito stabilito nel n. 3) dell'articolo 163 ("determinazione della cosa oggetto della domanda"), tenuto conto che la parte attrice ha indicato le proprie domande di merito in modo chiaro e specifico.

- la mancanza dell'esposizione dei fatti di cui al numero 4) dello stesso articolo, essendo i fatti stessi chiaramente esposti nell'atto di citazione.

2.3. Invece, l'eccezione di inammissibilità della domanda di cui al punto f) risulta infondata in quanto, come già correttamente rilevato dal Giudice Istruttore Dr.ssa GRILLO, il nostro codice di rito nel caso di domanda proposta con il rito ordinario prevede la semplice conversione del rito e, comunque, nel caso di specie, ai sensi dell'art. 40, comma 4, c.p.c. il rito è quello ordinario.

2.4. Per il resto, le eccezioni proposte dalle parti convenute devono ritenersi assorbite dai rilievi di cui *infra*.

3. Sulle eccezioni proposte dalle parti convenute in via preliminare.

3.1. Nelle proprie conclusioni definitive, le parti convenute hanno eccepito, in via preliminare:

- di accertare e per l'effetto dichiarare l'inammissibilità delle domande di cui al punto d) ed e) e conseguentemente assolvere il sig. Stefano B. dalle stesse, per i motivi esposti;

- di accertare e per l'effetto dichiarare l'inammissibilità della domanda di cui al punto g) delle conclusioni avversarie e conseguentemente assolvere i convenuti, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro, per carenza di legittimazione passiva dalla domanda *ex adverso* proposta, per le causali e le ragioni di cui in narrativa della comparsa di costituzione e risposta.

Le suddette eccezioni non risultano fondate e, pertanto, devono essere rigettate.

3.2. Le suddette eccezioni proposte dalle parti convenute risultano infondate ed assorbite dai rilievi di cui *infra*.

4. Sulla domanda di merito proposta dalla parte attrice, in via principale, sotto la lettera a).

4.1. Come si è detto, la parte attrice ha chiesto, nel merito, in via principale, sotto la lettera a), per le causali descritte in narrativa dell'atto di citazione e dei successivi scritti

di parte attrice, di accertare la inopponibilità, nei confronti del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, del verbale di conciliazione stipulato in data 5.6.2012 tra il sig. Vincenzo M., nato a Pisa (PI) il , c.f. MRRVCN26S23G702M, ed il sig. Stefano B., nato a Chiomonte (TO) il 26.12.1946, c.f. BRTSFN46T26C639G, e dell' "atto di accertamento di acquisto per usucapione", stipulato tra i medesimi signori Vincenzo M. e Stefano B., sopra generalizzati, per atto pubblico in data 7.6.2012 a rogito Notaio Diego PASTORE di Torino, rep. n. 43936/4780, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 19.3.2014, con nota di trascrizione reg. gen. 8674, reg. part. 6719, avente ad oggetto l'immobile sito in Torino, corso Siracusa n. 117 e 115, meglio descritto al punto 1 della narrativa in fatto, identificato come segue al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino:

- foglio 96, numero 561, subalterno 12, c.so Siracusa n. 117 – piano quinto: - zona censuaria 2 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza vani 6 – rendita catastale: € 1.502,89;

- foglio 96, numero 675, subalterno 27, c.so Siracusa n. 115 – piano primo sotterraneo: - zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza 12 metri quadrati – rendita catastale: € 106,60.

La domanda risulta fondata e meritevole di accoglimento.

4.2. Invero, risultano sufficientemente accertate le seguenti circostanze dedotte dalla parte attrice:

- Con rogito notaio Giovanni GRAMAGLIA di Torino in data 13.05.1969, rep. n. 18568 racc. n. 12648, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 18.06.1969 ai numeri 31262 reg. ord. e 22848 reg. part., il sig. M. Vincenzo acquistava la piena proprietà ed il possesso degli immobili di seguito descritti (cfr. doc. 1 di parte attrice):

A) nel fabbricato sito in Torino, corso Siracusa n. 117/1:

- al piano quinto (sesto fuori terra) alloggio composto di tre camere, tinello con cucinino e servizi, distinto con la lettera "C5" e colorato in azzurro nella pianta allegata sub "A" all'atto notarile;
- al piano interrato un locale cantina, distinto con la sigla "C7" e colorato in rosso nella pianta allegata sub "B" all'atto notarile;

B) nel fabbricato sito in Torino, in corso Siracusa n. 115:

- nel basso fabbricato, piano interrato, un locale autorimessa privata, distinta con il numero 7 e colorata in rosso nella pianta allegata sub “B” all’atto notarile.
- I predetti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino come segue (cfr. doc. 12 della parte attrice):
- foglio 96, numero 561, subalterno 12, c.so Siracusa n. 117 – piano quinto: - zona censuaria 2 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza vani 6 – rendita catastale: € 1.502,89;
 - foglio 96, numero 675, subalterno 27, c.so Siracusa n. 115 – piano primo sotterraneo: - zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza 12 metri quadrati – rendita catastale: € 106,60.
- Il sig. M. Vincenzo era socio accomandatario della società S. di M. Vincenzo & c. S.A.S., costituita nel 1981 insieme ad altri due soci ed avente ad oggetto la lavorazione ed il commercio del vetro (cfr. doc. 2 di parte attrice).
- La sig.ra M. Cristina lavorava alle dipendenze della società S. di M. Vincenzo & c. S.A.S., quale impiegata amministrativa (cfr. doc. 3 di parte attrice).
- Nel 1988, a seguito di un aumento del capitale sociale deliberato dalla società S. di M. Vincenzo & c. S.A.S., la sig.ra M. Cristina ed il marito sig. B. Stefano acquisivano la carica di soci accomandanti della società (cfr. doc. 4 di parte attrice).
- Nel 2000 anche il sig. B. Stefano veniva assunto alle dipendenze della società S. di M. Vincenzo & c. S.A.S. (cfr. doc. 5 di parte attrice).
- Prima del deposito dell’istanza di fallimento in proprio da parte della società S. di M. Vincenzo & c. S.A.S. il sig. B. Stefano promuoveva un procedimento di mediazione ai sensi del D.Lgs n. 28/2010 avanti all’Organismo di Mediazione del Foro di Torino nei confronti del sig. M. Vincenzo, assumendo di avere acquisito per usucapione la piena proprietà degli immobili siti in Torino corso Siracusa n. 115 e n. 117/1 descritti in precedenza (la circostanza, dedotta dalla parte attrice in atto di citazione, non è stata specificamente contestata dalle parti convenute, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 115, 1° comma, c.p.c.; cfr. anche i docc. 6 e 7 della parte attrice).
- In data 5.6.2012, avanti all’Organismo di Mediazione, il sig. B. Stefano ed il sig. M. Vincenzo conciliavano la vertenza alle seguenti condizioni: il sig. M. Vincenzo riconosceva l’avvenuta usucapione degli immobili anzidetti in favore del sig. B. Stefano e le parti si impegnavano a “*redigere rogito avanti notaio*” entro il 31.10.2012 (cfr. documento allegato sub “A” all’atto di accertamento di acquisto per usucapione rogito

Notaio Diego PASTORE di Torino in data 7.06.2012, rep. n. 43936 racc. n. 4780 -doc. 6 di parte attrice-).

- Con atto di accertamento di acquisto per usucapione rogito Notaio Diego PASTORE di Torino in data 7.06.2012, rep. n. 43936 racc. n. 4780, il sig. B. Stefano ed il sig. M. Vincenzo riproducevano in atto pubblico il contenuto del predetto accordo conciliativo: in particolare, il sig. M. Vincenzo riconosceva l'avvenuto acquisto per usucapione da parte del sig. B. Stefano degli immobili siti in Torino, corso Siracusa n. 115 e n. 117/1 descritti in precedenza (cfr. doc. 6 di parte attrice).

- Con istanza di fallimento in data 2.05.2012, la società S. di M. Vincenzo & c. S.A.S., in persona del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, dato atto dello stato di insolvenza della società e della sussistenza dei requisiti di cui all'art. 1 L.F., chiedeva al Tribunale di Pinerolo di dichiarare il fallimento della società (cfr. doc. 7 di parte attrice).

- In data 26.07.2012 il sig. B. Stefano, in forza del sopra citato atto a rogito Notaio PASTORE del 7.6.2012, chiedeva agli Uffici del Catasto di variare in capo a sé l'indicazione della proprietà dell'immobile (cfr. doc. 12 di parte attrice).

- Con sentenza in data 10.09.2012 il Tribunale di Pinerolo dichiarava il fallimento della società S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, nominando Curatore Fallimentare la dott.ssa VIOTTO Manuela (cfr. doc. 8 di parte attrice).

- Tale sentenza veniva iscritta nel registro delle imprese in pari data (10.09.2012) (cfr. doc. 2 di parte attrice).

- Con lettera raccomandata a.r. in data 11.07.2013, il FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo comunicava ai signori B. Stefano e M. Cristina, ai loro figli signori B. Federico e B. Alessandro, ed alla moglie del sig. M. Vincenzo, sig.ra CESQUI Adelaide, occupanti gli immobili in questione, che il predetto verbale di conciliazione del 5.06.2012 ed il successivo “ *atto di accertamento di acquisto per usucapionè*” del 7.06.2012 stipulati tra il sig. B. Stefano ed il fallito sig. M. Vincenzo dovevano considerarsi inopponibili al Fallimento e/o nulli e/o inefficaci e, pertanto, che gli immobili dovevano considerarsi di piena proprietà del sig. M. Vincenzo; veniva loro comunicato, altresì, che il godimento in comodato degli immobili era inopponibile al Fallimento e, comunque, incompatibile con le esigenze di immediata liquidazione dei beni del fallito; pertanto, il Fallimento intimava loro di rilasciare l'immobile entro i successivi novanta giorni (cfr. doc. 9 di parte attrice).

- L'immobile veniva rilasciato soltanto dalla sig.ra CESQUI Adelaide (la circostanza, dedotta dalla parte attrice in atto di citazione, non è stata specificamente contestata dalle parti convenute, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 115, 1° comma, c.p.c.).

- In data 19.03.2014 veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 1 al n. 8674 Registro Generale e al n. 6719 Registro Particolare il predetto "atto di accertamento di acquisto per usucapione" rogito Notaio Diego PASTORE di Torino in data 7.06.2012, rep. n. 43936 racc. n. 4780 (cfr. docc. 13 e 14 di parte attrice).

4.3. Com'è noto, l'*usucapione* è quel mezzo in virtù del quale, per effetto del *possesso* protratto per un certo tempo e, talora, di altri requisiti, si produce l'acquisto della proprietà e degli altri diritti reali di godimento a *titolo originario* (cfr. art. 1158 c.c.).

Siffatto modo di acquisto risponde all'esigenza, anticamente ed universalmente sentita, di attribuire definitività e certezza giuridica alla pacifica utilizzazione del bene protrattasi nel tempo, favorendo colui che utilizza il bene a fronte del proprietario che lo trascura.

Requisiti necessari dell'*usucapione* sono il *possesso* ed il *tempo*.

Per quanto concerne il primo dei suddetti requisiti, occorre che il possesso non sia *viziato*, ossia non sia stato acquistato in modo violento o clandestino (*nec vi nec clam*) (cfr. art. 1163 c.c.), sia *continuato* (cfr. art. 1158 c.c.) e non abbia subito *interruzioni* (cfr. art. 1167 c.c.).

Per quanto concerne il *tempo*, l'art. 1158 c.c., ai fini dell'*usucapione* dei beni immobili, richiede il termine di 20 anni, decorrente dal primo giorno successivo all'inizio del possesso fino al compimento dell'ultimo giorno (l'art. 1146, poi, prevede la successione nel possesso e l'accessione del possesso).

La Cassazione, poi, suole riassumere la necessità delle suddette condizioni, rilevando che l'acquisto per *usucapione* di un bene immobile si verifica ogniqualvolta risulti accertato non solo l'esercizio continuo, pacifico ed ininterrotto, per tutto il tempo necessario ad *usucapire*, di un potere di fatto sul bene (*corpus*), ma, dal comportamento del soggetto, emerga inequivocabilmente l'intenzione di servirsi del bene come proprietario (*animus possidendi uti dominus*) (cfr., ad esempio, Cass. civile 7 novembre 1997 n. 10997, in *Guida al dir.* n. 2/1998 pag. 64).

Benché l'effetto acquisitivo dell'*usucapione* avvenga per legge, sussiste l'interesse dell'acquirente a far risultare il proprio acquisto in via giudiziale, attraverso l'ottenimento di una sentenza di natura *dichiarativa* la quale si limita dunque ad accertare un trasferimento della proprietà già avvenuto a titolo originario.

Coerentemente, la trascrizione della sentenza di accertamento dell'acquisto per usucapione prevista dall'art. 2651 c.c. ha valore di pubblicità notizia.

Con l'introduzione del procedimento di mediazione obbligatorio in materia di diritti reali di cui al D.Lgs. n. 28/2010 si era dubitato della trascrivibilità degli accordi accertativi dell'usucapione stipulati in sede di mediazione e la giurisprudenza prevalente era orientata a seguire la tesi negativa, non essendo tali accordi riconducibili ai contratti trascrivibili ai sensi dell'art. 2643 c.c., non avendo effetti modificativi, estintivi o costitutivi di diritti né equiparabili alle sentenze di accertamento dell'usucapione (trascrivibili ex art. 2651 c.c.), rivestendo natura pattizia.

Peraltro, l'art. 84 bis del D.L. n. 69/2013, convertito, con modificazioni, in Legge n. 98/2013, ha inserito nell'art. 2643 c.c. il n. 12 bis, ai sensi del quale si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione *“gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato”*.

Dunque, con esclusivo riferimento agli accordi di mediazione che accertano l'usucapione, dove manca un controllo giudiziario sull'effettiva sussistenza dei presupposti dell'usucapione a garanzia dei terzi, il Legislatore ha espressamente previsto la trascrizione ai fini dell'opponibilità ai terzi, con gli effetti previsti:

- dall'art. 2644 c.c., per cui sono opponibili all'usucapiente le trascrizioni ed iscrizioni eseguite nei confronti dell'usucapito anteriormente alla trascrizione dell'accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione;

- dall'art. 2650 c.c., per cui la trascrizione dell'accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione è priva di effetti in assenza della trascrizione del relativo titolo di acquisto in favore dell'usucapito.

A questo punto si deve richiamare l'art. 45 L.F., ai sensi del quale *“Le formalità necessarie per rendere opponibili gli atti ai terzi, se compiute dopo la data della dichiarazione di fallimento, sono senza effetto rispetto ai creditori”*

La *ratio* di tale norma è quella di estendere al fallimento le disposizioni che regolano gli effetti del pignoramento nei confronti dei terzi (art. 2914 e seguenti c.c.), essendo principio pacifico in giurisprudenza quello secondo cui il fallimento produce gli stessi effetti del pignoramento ai fini dell'opponibilità alla massa delle formalità iscritte (cfr. per tutte: Cass. civile, sez. I, 12 giugno 2009 n. 13759).

L'art. 45 L.F. va peraltro coordinata con l'art. 16, ult. comma, L.F., in forza del quale la sentenza dichiarativa di fallimento *“produce i suoi effetti dalla data della*

pubblicazione ai sensi dell'art. 133, primo comma, del codice di procedura civile e gli effetti nei riguardi dei terzi "si producono dalla data di iscrizione della sentenza nel registro delle imprese ai sensi dell'art. 17, secondo comma'.

Deve, invece, ritenersi irrilevante per l'opponibilità nei confronti dei terzi e, dunque, anche ai fini di cui all'art. 45 L.F., la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento in Conservatoria: invero, secondo l'orientamento della Cassazione, meritevole di essere condiviso, la funzione di annotazione della sentenza dichiarativa di fallimento non è quella di rendere la stessa opponibile ai terzi né quella costitutiva della trascrizione del pignoramento immobiliare, bensì quella di dare ai terzi la possibilità di conoscere la dichiarazione di fallimento, funzione che rende del tutto superflua la redazione di una nota di trascrizione (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. I, 27 ottobre 2006, n. 23264 in *Guida al diritto* 2006, 46, 50).

Pertanto, ai sensi dell'art. 45 L.F. anche gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione sono opponibili alla procedura concorsuale soltanto se trascritti nei registri immobiliari prima dell'iscrizione della sentenza dichiarativa di fallimento nel registro delle imprese.

4.4. Nel caso di specie, come si è detto, prima del deposito dell'istanza di fallimento in proprio da parte della società S. di M. Vincenzo & c. S.A.S., il sig. B. Stefano aveva promosso un procedimento di mediazione ai sensi del D.Lgs n. 28/2010 avanti all'Organismo di Mediazione del Foro di Torino nei confronti del sig. M. Vincenzo, assumendo di avere acquisito per usucapione la piena proprietà degli immobili siti in Torino corso Siracusa n. 115 e n. 117/1 descritti in precedenza.

In data 5.6.2012, avanti all'Organismo di Mediazione, il sig. B. Stefano ed il sig. M. Vincenzo avevano conciliato la vertenza alle seguenti condizioni: il sig. M. Vincenzo riconosceva l'avvenuta usucapione degli immobili anzidetti in favore del sig. B. Stefano e le parti si impegnavano a "*redigere rogito avanti notaio*" entro il 31.10.2012 (cfr. documento allegato sub "A" all'atto di accertamento di acquisto per usucapione rogito Notaio Diego PASTORE di Torino in data 7.06.2012, rep. n. 43936 racc. n. 4780 -doc. 6 di parte attrice-).

Con "*atto di accertamento di acquisto per usucapione*" a rogito Notaio Diego PASTORE di Torino in data 7.06.2012, rep. n. 43936 racc. n. 4780, il sig. B. Stefano ed il sig. M. Vincenzo avevano riprodotto in atto pubblico il contenuto del predetto accordo conciliativo: in particolare, il sig. M. Vincenzo aveva riconosciuto l'avvenuto

acquisto per usucapione da parte del sig. B. Stefano degli immobili siti in Torino, corso Siracusa n. 115 e n. 117/1 descritti in precedenza (cfr. doc. 6 di parte attrice).

Con istanza di fallimento in data 2.05.2012, la società S. di M. Vincenzo & c. S.A.S., in persona del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, dato atto dello stato di insolvenza della società e della sussistenza dei requisiti di cui all'art. 1 L.F., aveva chiesto al Tribunale di Pinerolo di dichiarare il fallimento della società (cfr. doc. 7 di parte attrice).

Con sentenza pubblicata ed iscritta nel registro delle imprese in data 10.09.2012, il Tribunale di Pinerolo aveva quindi dichiarato il fallimento della società S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, nominando Curatore Fallimentare la dott.ssa VIOTTO Manuela (cfr. doc. 2 ed 8 di parte attrice).

Peraltro, il predetto “*atto di accertamento di acquisto per usucapione*” Notaio Diego PASTORE di Torino in data 7.06.2012, rep. n. 43936 racc. n. 4780, era stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO1 soltanto in data 19.03.2014 (cfr. docc. 13 e 14 di parte attrice).

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2643, n. 12 bis, 2644, 2650 c.c. e 45 L.F., il predetto accordo di mediazione di accertamento dell'usucapione in favore del sig. B. Stefano degli immobili descritti in precedenza siti in Torino, corso Siracusa n. 115 e n. 117/1, deve ritenersi inopponibile al FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, essendo stato trascritto nei registri immobiliari successivamente all'iscrizione della sentenza dichiarativa di fallimento nel registro delle imprese .

4.5. Infine, si deve aggiungere che non risulta fondata la domanda riconvenzionale proposta dalle parti convenute di accertamento dell'intervenuta usucapione in capo ai signori B. Stefano e M. Cristina dal maggio 1982, per le ragioni che saranno ampiamente esposte *infra*.

4.6. Pertanto, tenuto conto dei rilievi che precedono, in accoglimento della domanda proposta dalla parte attrice in via principale sotto la lettera a), deve accertarsi e dichiararsi l'inopponibilità, nei confronti del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, del verbale di conciliazione stipulato in data 5.6.2012 tra il sig. M. Vincenzo, nato a Pisa (PI) il , c.f. MRRVCN26S23G702M, ed il sig. B. Stefano, nato a Chiomonte (TO) il 26.12.1946, c.f. BRTSFN46T26C639G, e dell' “*atto di accertamento di acquisto per usucapione,*” stipulato tra i medesimi signori M. Vincenzo e B. Stefano, sopra generalizzati, per atto

pubblico a rogito Notaio Diego PASTORE di Torino in data 7.06.2012, rep. n. 43936 racc. n. 4780, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 1 (Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di TORINO – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1) in data 19.03.2014 ai numeri 8674 Registro Generale e 6719 Registro Particolare, avente ad oggetto gli immobili siti in Torino, corso Siracusa n. 117 e 115, meglio descritto al punto 1 della narrativa in fatto dell'atto di citazione, identificato come segue al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino:

- foglio 96 - numero 561 - subalterno 12 - c.so Siracusa n. 117 - piano quinto - zona censuaria 2 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 6 - rendita catastale: € 1.502,89;
- foglio 96 - numero 675 - subalterno 27 - c.so Siracusa n. 115 - piano primo sotterraneo - zona censuaria 2 - categoria C/6 - classe 4 - consistenza 12 metri quadrati - rendita catastale: € 106,60.

5. Sulle domande di merito proposte dall'attore in via subordinata sotto le lettere b), c), d) ed e).

Tenuto conto dell'accoglimento della domanda di merito proposta da parte attrice in via principale, questo Tribunale, in ossequio al principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato consacrato all'art. 112 c.p.c., non deve ovviamente pronunciarsi sulle seguenti domande proposte dalla parte attrice opponente stessa in via meramente subordinata, sotto le lettere b), c), d) ed e) :

b) in via subordinata, accertare e dichiarare la nullità per mancanza di causa degli atti descritti alla precedente lettera a), stipulati tra il sig. M. Vincenzo ed il sig. B. Stefano, ivi generalizzati;

c) in via ulteriormente subordinata, accertare e dichiarare l'inefficacia per simulazione degli atti descritti alla precedente lettera a), stipulati tra il sig. M. Vincenzo ed il sig. B. Stefano, ivi generalizzati;

d) in via ulteriormente subordinata, accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'art. 64 L.F., nei confronti del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, degli atti descritti alla precedente lettera a), stipulati tra il sig. M. Vincenzo ed il sig. B. Stefano, ivi generalizzati;

e) in via ulteriormente subordinata, pronunciare l'inefficacia ai sensi dell'art. 67 comma I n. 1 L.F. o ai sensi dell'art. 67 comma II L.F., nei confronti del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, degli atti

descritti alla precedente lettera a), stipulati tra il sig. M. Vincenzo ed il sig. B. Stefano, ivi generalizzati.”

6. Sulle domande di merito proposte dalla parte attrice sotto le lettere f) e g).

6.1. La parte attrice ha anche chiesto, nel merito, sotto la lettera f), per le causali descritte in precedenza, di dichiarare tenuti e condannare i convenuti signori B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro a rilasciare in favore del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo l'immobile sito in Torino, corso Siracusa n. 117 e 115, meglio descritto al punto 1 della narrativa in fatto, identificato come segue al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino:

- foglio 96 - numero 561 - subalterno 12 - c.so Siracusa n. 117 - piano quinto - zona censuaria 2 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 6 - rendita catastale: € 1.502,89;
- foglio 96 - numero 675 - subalterno 27 - c.so Siracusa n. 115 - piano primo sotterraneo - zona censuaria 2 - categoria C/6 - classe 4 - consistenza 12 metri quadrati - rendita catastale: € 106,60.

La suddetta domanda risulta fondata e meritevole di accoglimento.

Invero, come si è detto in precedenza, risulta accertata l'inopponibilità, nei confronti del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, del verbale di conciliazione stipulato in data 5.6.2012 tra il sig. M. Vincenzo ed il sig. B. Stefano e dell' *“atto di accertamento di acquisto per usucapione,”* stipulato tra i medesimi signori M. Vincenzo e B. Stefano, per atto pubblico a rogito Notaio Diego PASTORE di Torino in data 7.06.2012, rep. n. 43936 racc. n. 4780, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 1 (Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di TORINO – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1) in data 19.03.2014 ai numeri 8674 Registro Generale e 6719 Registro Particolare, avente ad oggetto i predetti immobili.

Pertanto, dal 10.09.2012, data di pubblicazione ed iscrizione nel registro delle imprese della sentenza dichiarativa del fallimento, i signori B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro non hanno più alcun titolo per continuare a detenere tali immobili.

6.2. Tenuto conto dell'accoglimento della domanda di merito proposta da parte attrice in via principale sotto la lettera f), questo Tribunale, in ossequio al principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato consacrato all'art. 112 c.p.c., non deve

ovviamente pronunciarsi sulla seguente domanda proposta dalla parte attrice opponente stessa in via meramente subordinata, sotto la lettera g) :

“ g) in via subordinata, di accertare e dichiarare che il sig. M. Vincenzo, nato a Pisa (PI) il , c.f. MRRVCN26S23G702M, è pieno proprietario dell'immobile descritto alla precedente lettera f), per l'effetto, dichiarare tenuti e condannare i signori B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro a rilasciare l'immobile in favore del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo.”

7. Sulla domanda di merito proposta dalla parte attrice sotto la lettera h).

7.1. La parte attrice ha anche chiesto, nel merito, sotto la lettera h), di dichiarare tenuti e condannare i signori B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro a corrispondere in favore del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, un'indennità per l'occupazione del predetto immobile, nella misura accertanda in corso di causa, con riferimento al periodo dal 10.09.2012 sino alla data del rilascio.

La suddetta domanda non può trovare accoglimento.

7.2. E' ben vero che, come si è detto più volte, risulta accertata l'inopponibilità, nei confronti del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, del verbale di conciliazione stipulato in data 5.6.2012 tra il sig. M. Vincenzo ed il sig. B. Stefano e dell' “atto di accertamento di acquisto per usucapione”, stipulato tra i medesimi signori M. Vincenzo e B. Stefano, per atto pubblico a rogito Notaio Diego PASTORE di Torino in data 7.06.2012, rep. n. 43936 racc. n. 4780, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 19.03.2014 ai numeri 8674 reg. gen. e 6719 reg. part., avente ad oggetto i predetti immobili.

E' altrettanto vero che, come pure si è detto, dal 10.09.2012, data di pubblicazione ed iscrizione nel registro delle imprese della sentenza dichiarativa del fallimento, i signori B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro, non hanno più alcun titolo per continuare a detenere tali immobili.

Peraltro, deve condividersi la tesi secondo cui, al fine del riconoscimento di un'indennità di occupazione, di natura risarcitoria, occorre pur sempre la sussistenza dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa.

Nel caso di specie, in capo alle parti convenute non può ravvisarsi né dolo né colpa, tenuto conto che, dal punto di vista meramente soggettivo, l'occupazione degli immobili in questione aveva trovato una "giustificazione" nel verbale di conciliazione stipulato in data 5.6.2012 tra il sig. M. Vincenzo ed il sig. B. Stefano e nell' "*atto di accertamento di acquisto per usucapione*," stipulato tra i medesimi signori M. Vincenzo e B. Stefano, per atto pubblico a rogito Notaio Diego PASTORE di Torino in data 7.06.2012 (sebbene inopponibili all'attuale parte attrice, secondo quanto si è detto in precedenza).

8. Sulla domanda riconvenzionale proposta dalle parti convenute di accertamento dell'intervenuta usucapione.

8.1. In via riconvenzionale, le parti convenute hanno chiesto, in primo luogo, di accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione in capo ai signori B. Stefano e M. Cristina dal maggio 1982.

La suddetta domanda non risulta fondata.

8.2. Invero, come si è detto in precedenza, con rogito notaio Giovanni GRAMAGLIA di Torino in data 13.5.1969, rep. n. 18568 racc. n. 12648, il sig. M. Vincenzo aveva acquistato la piena proprietà ed il possesso degli immobili in questione siti in Torino corso Siracusa (cfr. doc. 1 di parte attrice).

Secondo la tesi sostenuta dalla parte attrice, nel 1982 il sig. M. Vincenzo avrebbe concesso alla figlia sig.ra M. Cristina ed al genero sig. B. Stefano il godimento gratuito dei predetti immobili.

Volendo accedere a questa tesi, tali beni sarebbero stati dunque concessi in "comodato" e, conseguentemente, i signori B. Stefano e M. Cristina avrebbero acquistato non il "possesso", bensì la "detenzione qualificata" dei beni stessi.

La "detenzione", infatti, è l'elemento costitutivo del "possesso diretto" e viene definita come la disponibilità di fatto della cosa e, in senso stretto e specifico, la disponibilità di fatto della cosa in nome altrui e, in particolare, alla "detenzione qualificata" appartengono le ipotesi di detenzione nell'interesse proprio, ossia i casi in cui la detenzione ha titolo in un diritto personale di godimento del bene., come il conduttore nella locazione (cfr. in tal senso: Cass. civile sez. II 01 settembre 2014 n. 18486; Cass. civile, sez. III, 08 luglio 2010, n. 16136; Cass. civile, sez. II, 29 aprile 2002, n. 6221; Cass. civile, sez. III, 6 settembre 1995, n. 9381; Cass. civile, sez. II, 1 settembre 1994, n. 7621) e, per quanto rileva nel presente giudizio, il comodatario (cfr. in tal senso:

Cass. civile sez. II 14 ottobre 2014 n. 21690; Cass. civile, sez. III, 11 maggio 2010, n. 11374; Tribunale Torino, 05 giugno 2007 in Il Foro Padano 2007 n. 1, pag. 219 ed in Immobili & Proprietà 2008, n. 6, pag. 394; Cass. civile, sez. II, 11 gennaio 1993, n. 178; Cass. civile, sez. II, 4 giugno 1992, n. 6906).

Ciò chiarito, la detenzione è una situazione di fatto distinta rispetto al possesso e, in linea di massima, si sottrae alla sua disciplina, ma in gran parte è tutelata alla stregua del possesso.

In particolare, ai sensi dell'art. 1168, 2° comma, c.c., la legittimazione attiva ad esercitare l'azione di reintegrazione è espressamente concessa ai "detentori qualificati", siano essi autonomi o non autonomi, mentre è negata ai "detentori non qualificati", ossia a chi detiene la cosa per ragioni di servizio o di ospitalità (cfr. sul punto Cass. civile, sez. II, 16 agosto 2000, n. 10816 in Giust. civ. Mass. 2000, 1797).

Invece, a differenza dal possesso, la detenzione non è utile ai fini dell'usucapione :

- Cass. civile sez. II 14 ottobre 2014 n. 21690 in Giust.Civ.Mass. 2014: *“La presunzione di possesso utile “ad usucapionem”, di cui all’art. 1141 cod. civ., non opera quando la relazione con il bene derivi non da un atto materiale di apprensione della “res”, ma da un atto o da un fatto del proprietario a beneficio del detentore, nella specie un contratto di comodato, poiché in tal caso l’attività del soggetto che dispone della cosa non corrisponde all’esercizio di un diritto reale, non essendo svolta in opposizione al proprietario. Ne consegue che la detenzione di un bene immobile a titolo di comodato precario può mutare in possesso solamente all’esito di un atto d’interservazione idoneo a provare con il compimento di idonee attività materiali il possesso utile “ad usucapionem” in opposizione al proprietario concedente.”*
- Cass. civile, sez. III, 11 maggio 2010, n. 11374 in Giust. civ. Mass. 2010, 5, 720: *“Il comodato di un alloggio ad uso abitativo costituisce detenzione, non quindi possesso ad usucapionem, in favore tanto del comodatario, quanto dei familiari con lo stesso conviventi, con la conseguenza che il comodatario che si opponga alla richiesta di risoluzione del comodato sostenendo di avere usucapito il bene, deve provare l’intervenuta interservazione del possesso e non solo il mero potere di fatto sull’immobile”.*
- Cass. civile, sez. III, 17 novembre 2009, n. 24222 in Giust. civ. Mass. 2009, 11, 1600 ed in Guida al diritto 2009, 50, 58: *“Il comodatario, quale detentore della cosa comodata, non può acquistare il possesso ad ‘usucapionem’ senza prima*

avere mutato, mediante una ‘interversio possessionis’, la sua detenzione in possesso, per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il possessore”).

8.3. La suddetta tesi sostenuta dalla parte attrice, secondo cui nel 1982 il sig. M. Vincenzo avrebbe concesso alla figlia sig.ra M. Cristina ed al genero sig. B. Stefano il godimento gratuito dei predetti immobili, è stata contestata dalle parti convenute, le quali hanno invece riferito:

- che il sig. B. Stefano avrebbe acquistato per usucapione l’immobile sito in TORINO corso Siracusa n. 115 e n. 117;
- che il sig. B. Stefano dal lontano maggio 1982 avrebbe acquisito, per effetto dell’usucapione, la proprietà del predetto immobile, diritto perfezionatosi nel maggio 2002 ed accertato il 07.06.2012;
- che la proprietà sarebbe stata acquisita dal sig. B. Stefano dal maggio 1982, poiché l’usucapione è un diritto di acquisto della proprietà a titolo originario, che si perfeziona dopo un ventennio, se e soltanto se colui che tiene l’immobile si è sempre comportato come proprietario, manifestando, quindi, *erga omnes l’animus possidendi*
- che, nel caso di specie, infatti, il sig. B. Stefano avrebbe provato di essere stato dal 1982 il proprietario del predetto immobile, avendo prodotto tutta la documentazione, relative alle spese straordinarie del condominio, spese che vengono sostenute esclusivamente dal proprietario;
- che, dunque, sarebbe il sig. B., nell’esercizio del suo diritto di usucapione, si era sempre comportato in buona fede e con *l’animus possidendi* chi è proprietario.

In proposito, si deve peraltro osservare che, anche a voler prescindere dalla qualificazione giuridica del “comodato” sostenuta dalla parte attrice, non può comunque ravvisarsi l’acquisto di un “possesso” in capo al sig. B. Stefano (e neppure in capo alla sig.ra M. Cristina).

Invero, l’acquisto del possesso può aver luogo a seguito di “impossessamento” o di “consegna” :

- l’impossessamento è l’atto giuridico di apprensione della cosa senza o contro la volontà di un precedente possessore;
- la consegna, invece, è un atto giuridico (in senso stretto) diretto ad immettere il destinatario nella disponibilità di fatto della cosa.

Le parti convenute non hanno chiarito a che titolo il sig. B. Stefano avrebbe acquistato l’invocato “possesso” ma, dal tenore delle predette allegazioni, si desume che le parti

convenute abbiano comunque inteso invocare una “consegna” del predetto bene da parte del sig. M. nel maggio 1982, idonea all’acquisto del “possesso”; le parti convenute, infatti, non hanno mai sostenuto di aver iniziato ad occupare gli immobili in questione contro o a prescindere dalla volontà del proprietario sig. M. Vincenzo (e, dunque, di aver acquistato il “possesso” a seguito di “impossessamento”).

Ora, si deve osservare che la “consegna” può rilevare sia come modo di acquisto del possesso che come adempimento di un rapporto obbligatorio: si pensi, ad esempio, all’obbligo di consegna che grava sul venditore, nel quale caso la consegna costituisce l’esecuzione della vendita ma, a seguito della consegna, il compratore diviene possessore a prescindere dalla validità del contratto e dall’effetto traslativo.

La posizione possessoria o di mera detenzione dipende, infatti, dal titolo in forza del quale il soggetto è immesso nella disponibilità esclusiva del bene: se il titolo è un contratto attributivo di un diritto reale attraverso la consegna si trasmetterà il “possesso”; se, invece, il titolo è attributivo di un diritto personale di godimento, attraverso la consegna si trasmetterà la mera “detenzione” (cfr. sul punto: Cass. civile, sez. II, 04 giugno 2013, n. 14115; Cass. civile, sez. II, 11 giugno 2010, n. 14092; Tribunale Torino, sez. III civile, Ord. 27 gennaio 2010 in “I Contratti”- Ipsoa n. 4/2010, pag. 377 ed in “Il Caso.it” on line, sez. I, documento 2175/2010; Cass. civile, sez. II, 06 agosto 2004, n. 15145; Cass. civile 26 gennaio 1987 n. 704).

Nel caso di specie, non soltanto le parti convenute non hanno allegato la sussistenza di un titolo astrattamente attributivo di un diritto reale ma, stante lo stretto legame di parentela tra le parti, nel dubbio deve presumersi che il sig. M. Vincenzo avesse trasmesso alla figlia ed al genero il godimento gratuito degli immobili in questione e, dunque, un diritto personale di godimento, con conseguente acquisto della mera “detenzione”.

Sul punto, può anche richiamarsi quanto affermato, in motivazione, dalla Cass. civile, sez. II, 04 giugno 2014, n. 12571: *“Proprio la circostanza che ad ‘insediare’ la figlia nell’uso dell’immobile sia stata la madre, che continuava a recarvisi, dimostra che l’inizio della fase di uso del bene da parte della figlia A. non fosse espressione di impossessamento, ma di una detenzione benevolmente concessa dall’usufruttuario, titolare del diritto di godere della casa, secondo un costume familiare diffuso nel nostro paese (si veda Cass. SU 13603/04 in tema di comodato di casa coniugale).”*

8.4. Pertanto, tenuto conto dei rilievi svolti, risulta sufficientemente accertato che i signori B. Stefano e M. Cristina avevano acquistato la mera “detenzione qualificata” degli immobili in questione, inidonea all’acquisto ad ‘usucapionem’.

Conseguentemente, risultano del tutto irrilevanti le predette allegazioni delle parti convenute, relative alle spese straordinarie del Condominio sostenute dal sig. B. Stefano.

Del resto, le parti convenute non hanno invocato un “mutamento della detenzione in possesso”, prevista dall’art. 1141, 2° comma, c.c., ai sensi del quale: *“Se alcuno ha cominciato ad avere la detenzione, non può acquistare il possesso finché il titolo non venga ad essere mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il possessore”.*

In ogni caso, nel caso di specie, anche a voler prescindere dalle allegazioni delle parti convenute, non sarebbe ravvisabile alcun “mutamento della detenzione in possesso” se non, tutt’al più, nel 2012, quanto il sig. B. Stefano aveva rivendicato la proprietà degli immobili in questione nel procedimento di mediazione sfociato nel citato *“atto di accertamento di acquisto per usucapione”* stipulato tra i signori M. Vincenzo e B. Stefano per atto pubblico a rogito Notaio Diego PASTORE di Torino in data 7.06.2012; in tal caso, peraltro, non sarebbero comunque decorsi i vent’anni richiesti dalla legge per l’acquisto per usucapione.

8.5. In conclusione, la predetta domanda riconvenzionale proposta dalle parti convenute di accertamento dell’intervenuta usucapione in capo ai signori B. Stefano e M. Cristina, dal maggio 1982 risulta infondata e, quindi, dev’essere rigettata .

9. Sulla domanda riconvenzionale proposta dalle parti convenute di condanna del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo al rimborso delle spese condominiali straordinarie e dell’IMU.

9.1. Sempre in via riconvenzionale, le parti convenute hanno anche chiesto di condannare il FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo al rimborso delle spese condominiali straordinarie e dell’IMU a favore del sig. Stefano B. e della sig.ra Cristina M. nella misura accertanda in corso di causa.

9.2. La suddetta domanda risulta improcedibile .

Invero, ai sensi dell'art. 24 R.D. n. 267/1942 (Legge Fallimentare) il Tribunale che ha dichiarato il fallimento *“è competente a conoscere di tutte le azioni che ne derivano, qualunque ne sia il valore”*.

Inoltre, l'art. 51 prevede il divieto di azioni esecutive e cautelari individuali, disponendo che *“salvo diversa disposizione della legge, dal giorno della dichiarazione di fallimento nessuna azione individuale esecutiva o cautelare, anche per crediti maturati durante il fallimento, può essere iniziata o proseguita sui beni compresi nel fallimento”*.

Il successivo art. 52, nel testo modificato dal D. Lgs. 12 Settembre 2007, n. 169 (*“Disposizioni integrative e correttive al regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, nonché al decreto legislativo 9 gennaio 2006, n. 5, in materia di disciplina del fallimento, del concordato preventivo e della liquidazione coatta amministrativa, ai sensi dell'articolo 1, commi 5, 5-bis e 6, della legge 14 maggio 2005, n. 80”*, pubblicato sulla G.U. n. 241 del 16-10-2007), sotto la rubrica *“concorso dei creditori”*, prevede poi testualmente quanto segue:

“Il fallimento apre il concorso dei creditori sul patrimonio del fallito.

Ogni credito, anche se munito di diritto di prelazione o trattato ai sensi dell'art. 111, primo comma, n. 1), nonché ogni diritto reale o personale, mobiliare o immobiliare, deve essere accertato secondo le norme stabilite dal Capo V (articoli 92 e seguenti), salvo diverse disposizioni della legge.

Le disposizioni del secondo comma si applicano anche ai crediti esentati dal divieto di cui all'art. 51.”

Correlativo al divieto di azioni individuali esecutive ex art. 51 Legge Fall. è dunque l'onere, fissato dal successivo art. 52 sopra citato, per i creditori che intendano far valere le proprie ragioni di credito verso il fallito, di partecipare al concorso (che si apre automaticamente con il fallimento) nelle forme previste dalla legge fallimentare; l'istanza di *“ammissione al passivo”* ex art. 93 e segg. Legge Fallimentare, infatti, costituisce l'unico modo per proporre domanda giudiziale diretta a far valere un credito nei confronti del fallito.

Di conseguenza, durante tale fase una domanda di riscossione di un credito proposta all'autorità giudiziaria ordinaria non può che essere dichiarata *“improponibile”* od *“improcedibile”* (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. III, 30 agosto 2013, n. 19975 in Diritto & Giustizia 2013, 4 settembre; Cass. civile, sez. II, 11 aprile 2013, n. 8901 in Guida al diritto 2013, 34-35, 44; Cass. civile, sez. I, 22 dicembre 2005, n. 28481 in

Giust. civ. Mass. 2005, 7/8; Cass. civile, sez. I, 9 luglio 2005, n. 14468 in Giust. civ. Mass. 2005, f. 7/8; Cass. civile, sez. II, 22 gennaio 2004, n. 1010 in Giust. civ. 2004, I,1761; Cass. civile, sez. I, 23 dicembre 2003, n. 19718 in Giust. civ. Mass. 2003, f. 12; Cass. civile, sez. I, 23 aprile 2003, n. 6475 in Giust. civ. Mass. 2003, f. 4; Cass. civile, sez. I, 13 giugno 2000, n. 8018 in Giust. civ. Mass. 2000, 1281; Cass. civile, sez. lav., 21 agosto 1987, n. 6998 in Giust. civ. Mass. 1987, fasc. 8-9 ed in Fallimento 1987, 1170; Cass. civile, sez. un., 20 gennaio 1987, n. 459 in Giust. civ. Mass. 1987, fasc. 1 ed in Fallimento 1987, 392; Cass. civile, sez. lav., 3 aprile 1986, n. 2308 in Giust. civ. Mass. 1986, fasc. 4 ed in Dir. fall. 1986, II,495).

La speciale procedura di verifica dello stato passivo va seguita finché quando il fallimento del convenuto intervenga “nel corso” del giudizio di accertamento del credito, nel qual caso il giudizio in corso si rende “improcedibile” nei confronti del Curatore del fallimento (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. II, 22 gennaio 2004, n. 1010 in Giust. civ. 2004, I,1761; Cass. civile 9 marzo 1996 n. 1893; Cass. civile, sez. lav., 21 agosto 1987, n. 6998 in Giust. civ. Mass. 1987, fasc. 8-9).

10. Sulle spese processuali.

10.1. In virtù del principio della soccombenza di cui all’art. 91 c.p.c., le parti convenute devono essere dichiarate tenute e condannate, in via solidale fra loro (stante il loro interesse comune nella causa ex art. 97 c.p.c.), a rimborsare alla parte attrice le spese processuali, così come liquidate in dispositivo, in conformità del Regolamento adottato con il D.M. 10.03.2014 n. 55 (G.U. n. 77 del 2.04.2014).

10.2. Precisamente, tenuto conto dei parametri generali per la determinazione dei compensi in sede giudiziale previsti dall’art. 4 del citato D.M. 10.03.2014 n. 55 (e, in particolare, delle caratteristiche e del pregio dell’attività prestata, dell’importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell’affare, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate), i compensi vengono liquidati sulla base della Tabella 2) allegata al predetto Regolamento, secondo i seguenti valori di liquidazione previsti nello scaglione “da Euro 52.000,01 ad Euro 260.000,00” :

Euro 3.000,00 per la fase di studio della controversia; Euro 2.200,00 per la fase introduttiva del giudizio; Euro 3.000,00 per la fase istruttoria e/o di trattazione; Euro 6.000,00 per la fase decisionale; per un totale di **Euro 14.200,00**, oltre alle spese

documentate, al rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso totale della prestazione ed oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge.

P.Q.M.

Il TRIBUNALE DI TORINO, Prima Sezione Civile, in composizione monocratica, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. **29630/2014**R.G. promossa dal FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, in persona della Curatrice dott.ssa VIOTTO Manuela (parte attrice) contro i signori B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro (parti convenute), nel contraddittorio delle parti:

1) Rigetta le eccezioni proposte dalle parti convenute in via pregiudiziale ed in via preliminare.

2) In accoglimento della domanda proposta dalla parte attrice in via principale sotto la lettera **a)**, **accerta e dichiara** l'inopponibilità, nei confronti del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, del verbale di conciliazione stipulato in data 5.06.2012 tra il sig. M. Vincenzo, nato a Pisa (PI) il , c.f. MRRVCN26S23G702M, ed il sig. B. Stefano, nato a Chiomonte (TO) il 26.12.1946, c.f. BRTSFN46T26C639G, e dell' "*atto di accertamento di acquisto per usucapione,*" stipulato tra i medesimi signori M. Vincenzo e B. Stefano, sopra generalizzati, per atto pubblico a rogito Notaio Diego PASTORE di Torino in data 7.06.2012, rep. n. 43936 racc. n. 4780, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 1 (Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di TORINO – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1) in data 19.03.2014 ai numeri 8674 Registro Generale e 6719 Registro Particolare, avente ad oggetto gli immobili siti in Torino, corso Siracusa n. 117 e 115, meglio descritti al punto 1 della narrativa in fatto dell'atto di citazione e nella motivazione della presente sentenza, identificati come segue al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino:

- foglio 96 - numero 561 - subalterno 12 - c.so Siracusa n. 117 - piano quinto - zona censuaria 2 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 6 - rendita catastale: € 1.502,89;
- foglio 96 - numero 675 - subalterno 27 - c.so Siracusa n. 115 - piano primo sotterraneo - zona censuaria 2 - categoria C/6 - classe 4 - consistenza 12 metri quadrati - rendita catastale: € 106,60.

3) In accoglimento della domanda proposta dalla parte attrice in via principale sotto la lettera f), **dichiara tenuti e condanna** i convenuti signori B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro a rilasciare in favore del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo gli immobili siti in Torino, corso Siracusa n. 117 e 115, meglio descritti al punto 1 della narrativa in fatto dell'atto di citazione e nella motivazione della presente sentenza, identificati come segue al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino:

- foglio 96 - numero 561 - subalterno 12 - c.so Siracusa n. 117 - piano quinto - zona censuaria 2 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 6 - rendita catastale: € 1.502,89;
- foglio 96 - numero 675 - subalterno 27 - c.so Siracusa n. 115 - piano primo sotterraneo - zona censuaria 2 - categoria C/6 - classe 4 - consistenza 12 metri quadrati - rendita catastale: € 106,60.

4) **Rigetta** la seguente domanda proposta dalla parte attrice in via principale sotto la lettera h):

“h) per le causali descritte in narrativa, dichiarare tenuti e condannare i signori B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro a corrispondere in favore del FALLIMENTO S. di M. Vincenzo & C. S.A.S. e del socio accomandatario sig. M. Vincenzo, un'indennità per l'occupazione del predetto immobile, nella misura accertanda in corso di causa, con riferimento al periodo dal 10.9.2012 sino alla data del rilascio.”

5) **Rigetta** la seguente domanda riconvenzionale proposta dalle parti convenute:

“Accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione in capo ai sigg. Stefano B. e Cristina M. dal maggio 1982.”

6) **Dichiara improcedibile** la seguente domanda riconvenzionale proposta dalle parti convenute:

“Accertare e dichiarare tenuti e per l'effetto condannare gli attori al rimborso delle spese condominiali straordinarie e dell'IMU a favore del sig. Stefano B. e della sig.ra Cristina M. nella misura accertanda in corso di causa”.

7) **Dichiara tenuti e condanna** i convenuti signori B. Stefano, M. Cristina, B. Federico e B. Alessandro, in via solidale tra di loro, a rimborsare alla parte attrice le spese processuali, liquidate in complessivi **Euro 18.027,53=** (di cui Euro 14.200,00= per compensi ed il resto per spese documentate), oltre al rimborso spese forfettarie nella

misura del 15% del compenso totale della prestazione, oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge, nonché le spese di registrazione della presente sentenza e successive occorrente.

Si precisa che, in relazione ad eventuali dati sensibili contenuti nel provvedimento, in caso di riproduzione del provvedimento non andrà riportata l'indicazione delle generalità e di altri dati identificativi della/e parte/i cui i dati sensibili si riferiscono nei termini di cui alle Linee Guida del Garante per la Privacy .

Così deciso in Torino, in data 09 giugno 2016.

IL GIUDICE

Dott. Edoardo DI CAPUA

Sentenza n. 3276/2013 depositata in data 09 giugno 2016

IL CASO.it