

N. 1154/04

N. 663/06 R.G.

N. 12104/04 Cron.

N. 2108/04 Rep.



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

TRIBUNALE DI AREZZO

Il Tribunale di Arezzo, in composizione monocratica, nella persona del Dr. Simone Salcerini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al **Nr. 463/2006 R.G.A.C.** promossa

da

Salvoni Angelo, nato a Città di Castello il 30.7.1954, , C.F. SVLNGL 54L30C745D, rappresentato e difeso -giusta procura a margine dell'atto di citazione- dall'Avv. Nunziata Carbè del foro di Montepulciano ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Camucia di Cortona (Ar), via Sacco e Vanzetti n.27;

=ATTORE=

contro

Salvoni Raffaele, n. a Città di Castello il 30.3.1938;

Comune di Cortona, in persona del suo Sindaco pro tempore;

=CONVENUTI contumaci=

OGGETTO: usucapione

CONCLUSIONI:

P. D.

Per parte attrice come all'atto di citazione, e cioè: "Voglia il Tribunale di Arezzo, disattesa e respinta ogni contraria e diversa istanza, domanda eccezione e difesa, ed in integrale accoglimento della presente domanda, così decidere: - in via preliminare: dichiarare e ritenere la presente domanda ammissibile e procedibile; - nel merito in via principale: 1) accertare e dichiarare come illegittimo il decreto d'autorità emesso dal Comune di Cortona il 10.9.1999, con il quale lo stesso ente si è intestato la proprietà dei terreni distinti al C.T. foglio 131, particelle 121, 126, 127 e 128 per i motivi di cui alla premessa e, per l'effetto, dichiarare il diritto dell'attore a vedersi restituita la proprietà dei medesimi beni immobili, unitamente a Salvoni Raffaele, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno e insieme per l'intero. 2) accertare e dichiarare estinto il diritto reale d'enfiteusi, trascritto in favore dell'Orfanotrofio Maschile Cinaglia su tutti i beni immobili oggetto della compravendita del 22.2.1975, per intervenuta prescrizione ex art.970 c.c., per mancato esercizio ventennale del diritto da parte di ogni soggetto legittimato, e autorizzare il Conservatore dei RR.II. di Arezzo a procedere alla cancellazione, con esonero da ogni responsabilità. 3) Dichiarare l'obbligo del Comune di Cortona alla retrocessione del diritto di piena proprietà dei fondi distinti al C.T. foglio 131, particelle 121, 126, 127 e 128 in favore dell'attore e del proprio fratello Salvoni Raffaele e, per l'effetto, ordinare alla convenuta Amministrazione Comunale, in persona del Sindaco p.t., di emettere provvedimento che annulli il decreto d'autorità del 10.9.1999 e dichiarare la piena ed esclusiva proprietà in favore dei predetti, ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e insieme per l'intero, autorizzando il Conservatore dei RR.II. di Arezzo alla trascrizione della emananda sentenza. 4) Condannare il Comune di Cortona al risarcimento dei danni sofferti dall'attore per la arbitraria ed illegittima decisione della medesima Amministrazione comunale oggetto della presente domanda, da liquidarsi in via equitativa ai sensi dell'art.1226

c.c.. In via subordinata: 1) dichiarare l'obbligo e condannare il Comune di Cortona, in persona del Sindaco p.t., a stipulare atto pubblico di retrocessione della proprietà dei terreni distinti al C.T. foglio 131, particelle 121, 126, 127 e 128 in favore di Salvoni Angelo e Salvoni Raffaele, ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e insieme per l'intero. 2) Accertare e dichiarare estinto il diritto reale d'enfiteusi, trascritto in favore dell'Orfanotrofio Maschile Cinaglia su tutti i beni immobili oggetto della compravendita del 22.2.1975, per intervenuta prescrizione ex art.970 c.c., per mancato esercizio ventennale del diritto da parte di ogni soggetto legittimato, e autorizzare il Conservatore dei RR.II. di Arezzo a procedere alla cancellazione, con esonero da ogni responsabilità. 3) Condannare il Comune di Cortona al risarcimento dei danni sofferti dall'attore per la arbitraria ed illegittima decisione della medesima Amministrazione comunale oggetto della presente domanda, da liquidarsi in via equitativa ai sensi dell'art.1226 c.c..

In via ulteriormente subordinata: 1) emettere sentenza che, dichiarare il diritto di piena ed esclusiva proprietà in capo a Salvoni Angelo e Salvoni Raffaele, ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e insieme per l'intero, sui terreni distinti al C.T. foglio 131, particelle 121, 126, 127 e 128, con autorizzazione al Conservatore dei RR.II. di Arezzo di procedere alla trascrizione della emananda sentenza, con esonero da ogni responsabilità. 2) Accertare e dichiarare estinto il diritto reale d'enfiteusi, trascritto in favore dell'Orfanotrofio Maschile Cinaglia su tutti i beni immobili oggetto della compravendita del 22.2.1975, per intervenuta prescrizione ex art.970 c.c., per mancato esercizio ventennale del diritto da parte di ogni soggetto legittimato, e autorizzare il Conservatore dei RR.II. di Arezzo a procedere alla cancellazione, con esonero da ogni responsabilità. 3) Condannare il Comune di Cortona al risarcimento dei danni sofferti dall'attore per la arbitraria ed illegittima decisione della medesima Amministrazione comunale oggetto della presente domanda, da

liquidarsi in via equitativa ai sensi dell'art.1226 c.c.. In ogni caso, con condanna del Comune di Cortona, in persona del Sindaco p.t., alla refusione in favore dell'attore delle spese, diritti e onorari del presente giudizio, con accessori come previsti dalla legge".

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Dall'esame degli atti di causa emerge con indubitabile certezza che i terreni oggetto di domanda -distinti al C.T. del Comune di Cortona al foglio 131, particelle 121, 126, 127 e 128- appartengono per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ all'attore Salvoni Angelo, per una serie continuativa di acquisti a titolo derivativo (art.2650 c.c.) del tutto regolari.

Con atto a rogito notar Trerotoli di Cortona del 22.2.1975 (doc.1 dell'attrice) Salvoni Angelo e Salvoni Raffaele avevano infatti acquistato da Anselmi Dino un fabbricato colonico e terreni in agro cortonese comprendenti, tra le altre, le particelle 121, 126, 127 e 128, site in Comune di Cortona e distinte al C.T. di detto Comune al foglio 131.

L'Anselmi, dante causa dei Salvoni, aveva a sua volta acquistato il compendio immobiliare di cui trattasi in data 14.4.1966, per atto a rogito notaio Camillo Angeli (cfr. All. 2 alla CTU del geom. Tommaso Franceschini), da Giuseppina (o Giuseppa) Cinaglia, cui i beni erano pervenuti in successione da Cinaglia Francesco e Giappichelli Annunziata, come risulta nel passaggio dal Catasto Lorenese a quello attuale (cfr. pag. III e IV della CTU).

Da quanto sopra esposto emerge con indubitabile certezza che la famiglia Cinaglia aveva alienato i beni di cui trattasi, che sono infine pervenuti (per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$) all'odierno attore in base ad una serie continuativa di atti a titolo derivativo.

Inopinatamente, in data 10.9.1999, il Comune di Cortona, al momento di estinguere l'I.P.A.B. "Conservatorio delle povere orfane e orfanotrofio maschile Cinaglia", nel trasferire all'ente territoriale il patrimonio dell'ente benefico estinto, vi

ricomprendeva anche i beni che Giuseppina Cinaglia aveva già alienato con il citato rogito del 14.4.1966, peraltro incorrendo in uno svarione, nel senso che il Comune si intestava anche le particelle 10-11-12-20-39 del foglio 166, mentre le dette particelle (anch'esse cedute con l'atto citato da Giuseppina Cinaglia) facevano in realtà parte del foglio 165 (ragione per cui sulle particelle 10-11-12-20-39 del foglio 165, che pure erano ricomprese nel compendio originario ceduto dalla Cinaglia all'Anselmi, non vi sono contestazioni di sorta).

Più in particolare, il Comune si attribuiva la qualità di "concedente" per i terreni in argomento, mentre ai Salvoni veniva riconosciuta la qualifica di "livellario" (in proposito vedi le visure catastali versate in atti da parte attrice).

Ai fini di cui qui ci si occupa si consideri che il livello rappresenta un istituto assimilato all'enfiteusi per costante e consolidata giurisprudenza (cfr. Cass. 61/1336; Cass.63/1682), laddove il livellario assume la qualifica di enfiteuta.

Così ricostruita la situazione di fatto posta alla disamina di questo giudice, va subito rilevato come le domande proposte in via principale da parte attrice non possano trovare accoglimento.

Premesso che nessuna pronuncia può essere emessa a favore di Salvoni Raffaele, dal momento che Questi è rimasto contumace e non ha svolto alcuna domanda nei confronti del Comune di Cortona, è del tutto evidente che il Tribunale adito non debba restituire affatto la proprietà dei beni immobili oggetto di domanda all'attore, visto che nella fattispecie non è stata proposta una azione di rivendica (ed il motivo è fin troppo ovvio: la rivendica è svolta dal proprietario che non possiede il bene nei confronti del possessore o detentore della cosa, ma nella fattispecie non risulta che l'ente territoriale convenuto abbia la detenzione o il possesso dei terreni in argomento).

Del tutto fuori luogo è poi la richiesta di sentir dichiarare estinto il diritto reale d'enfiteusi, trascritto in favore dell'Orfanotrofio Maschile Cinaglia su tutti i beni immobili oggetto della compravendita del 22.2.1975, per intervenuta prescrizione ex art.970 c.c..

La prescrizione di cui all'art.970 c.c. ha infatti ad oggetto il diritto dell'enfiteuta, ma il Comune di Cortona si è attribuito – sia pure unilateralmente ed illegittimamente – il diritto del concedente e non quello dell'enfiteuta (o livellario), che ha assegnato ai Salvoni, sicché la richiesta di prescrizione per non uso ventennale del diritto dell'enfiteuta è inammissibile, proprio perché proposta nei confronti del soggetto che si è attribuito il titolo di concedente (e non quello di enfiteuta o livellario).

Ancor meno comprensibile è come il giudice adito possa accogliere la domanda proposta in via subordinata, diretta cioè a veder condannare il Comune di Cortona, in persona del Sindaco p.t., a stipulare atto pubblico di retrocessione della proprietà dei terreni distinti al C.T. foglio 131, particelle 121, 126, 127 e 128 in favore di Salvoni Angelo e Salvoni Raffaele.

La retrocessione può avere infatti ad oggetto beni espropriati – e poi non utilizzati – a seguito di formale procedimento espropriativo (ex artt. 60-63 legge 25.6.1865 n.2359), ma nella fattispecie in esame il Comune di Cortona non ha espropriato alcunché, onde l'istituto giuridico dianzi citato non può trovare applicazione.

Rimane da esaminare la domanda, proposta in via di ulteriore subordine, diretta a sentir dichiarare il diritto di piena ed esclusiva proprietà in capo a Salvoni Angelo e Salvoni Raffaele, ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e insieme per l'intero, sui terreni distinti al C.T. foglio 131, particelle 121, 126, 127 e 128.

Fermo restando quanto sopra esposto riguardo alla posizione di Salvoni Raffaele, la domanda proposta dall'attore è fondata.

Come già ricordato, l'odierno attore risulta proprietario in base ad una serie continuativa di acquisti a titolo derivativo (art.2650 c.c.) del tutto regolari, che giungono sino alla famiglia Cinaglia, che nella persona della proprietaria esclusiva Giuseppa o Giuseppina, aveva ceduto ad Anselmi Dino i beni di cui trattasi in data 14.4.1966 (atto a rogito notaio Camillo Angeli).

Logica conseguenza di ciò è che il conflitto tra la posizione dei Salvoni e quella del Comune di Cortona sia solo apparente, dato che l'intestazione dei beni in questione compiuta dal Comune di Cortona al momento dell'estinzione dell'Orfanotrofio Cinaglia è unilaterale e illegittima, in quanto: 1) non fondata su un titolo di provenienza o una serie continua di trascrizioni; 2) non basata su un acquisto a titolo originario.

Dalle esposte premesse deriva che va dichiarato il diritto di piena ed esclusiva proprietà in capo a Salvoni Angelo, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, sui terreni distinti al C.T. foglio 131, particelle 121, 126, 127 e 128, con autorizzazione al Conservatore dei RR.II. di Arezzo di procedere alla trascrizione della sentenza, con esonero da ogni responsabilità.

Rimane da esaminare la domanda di risarcimento del danno proposta nei confronti dell'ente territoriale convenuto.

Al proposito osserva lo scrivente che l'illegittima intestazione dei terreni in argomento da parte del Comune di Cortona non risulta di per sé produttiva di pregiudizio economico, dovendo parte attrice fornire prova adeguata che il fatto illecito abbia cagionato in concreto dei danni (ad esempio, ostacolando la cessione dei beni medesimi, impedendo di accedere a contributi agricoli, ecc.).

Nel caso in esame, non è stato né provato, né allegato alcunché nel senso sopra detto, onde la richiesta risarcitoria va respinta.

L'accoglimento solo parziale della domanda e l'atteggiamento remissivo del Comune di Cortona, che non si è nemmeno costituito in giudizio, costituiscono giustificato motivo per compensare tra le parti la metà delle spese di lite e di CTU, che per la restante metà sono da porre a carico dell'ente territoriale convenuto per il principio della soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Arezzo, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda di usucapione promossa da Salvoni Angelo nei confronti del Comune di Cortona, in persona del suo Sindaco p.t., e di Salvoni Raffaele, *contrariis reiectis*, così provvede:

- dichiara il diritto di piena ed esclusiva proprietà in capo a Salvoni Angelo, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, sui terreni distinti al C.T. del Comune di Cortona, al foglio 131, particelle 121, 126, 127 e 128;
- ordina all'Ufficio del Territorio di Arezzo di procedere alla trascrizione della presente sentenza con esonero da ogni responsabilità;
- ordina la volturazione conseguente;
- compensa tra le parti il 50% delle spese di lite e di CTU;
- Condanna il Comune di Cortona al pagamento del 50% delle spese di lite sostenute dall'attore che, nel totale (100%), si liquidano in € 212,88 per spese non imponibili, € 189,86 per spese imponibili, € 2.550,00 per onorari ed € 1.519,00 per diritti, oltre rimborso forfettario ed accessori di legge ed oltre al 50% delle spese di CTU come liquidate in corso di causa.

Così deciso in Arezzo, li 5 dicembre 2011

IL CANCELLIERE
(Patrizia Manni)

IL GIUDICE
(Dott. Simone Salcerini)

Depositato in cancelleria il 6 DIC. 2011
di Cancelleria