

L. V. C. S. R. 0. 0. T. N. 1. T

Sentenza n. 2227/2017 pubbl. il 27/04/2017
RG n. 21256/2015

N. R.G. 21256/2015



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO**

Seconda Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Luciana Dughetti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **21256/2015** promossa da:

Serafina Torchitti, nella sua qualità di legale rappresentante del Partito della Rifondazione Comunista - Circolo di Chieri, con il patrocinio dell'avv.to R.Preve, elettivamente domiciliato in Torino, Via Medici n.5, presso il difensore.

Attore

contro

Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A.r.l., con il patrocinio dell'avv. S.Gianni, elettivamente domiciliato in Roma, Via Pompeo Magno n. 3, presso il difensore.

Democratici di Sinistra, contumaci;

Banca Istituto Unicredit Spa, contumace;

Convenuti

CONCLUSIONI

Per parte attrice:

“ Voglia l'Ill.mo Giudice, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvedere:

Nel merito e in via principale

- 1) *accertare e dichiarare che il Partito della Rifondazione Comunista Circolo di Chieri è proprietario esclusivo per maturata usucapione acquisitiva, dell'immobile sito in Chieri (TO)
Va Avezzana n 24 censito al N.C.E.U. del Comune di Chieri al Fg. 40, part. 164, cat. C/4
Classe U.*

Firmato Da: DUGHETTI MARIA LUCIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3be36cf795ca620d897587fa66c6f30



- 2) *conseguentemente ordinare alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, di provvedere alle necessarie variazioni ipotecarie – catastali, con esonero del conservatore da ogni responsabilità.*
- 3) *Conseguentemente dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva immobiliare presso il Tribunale di Torino N.R.G.E 1496/2013.*
- 4) *Il tutto con vittoria di spese e competenze professionali di causa oltre rimborso forfetario 15% e cpa da distrarsi a favore dell'Avv.to Preve Roberto ai sensi del DM 55/2014.*

Per parte convenuta :

“ Piaccia all'On.le Giudicante, ogni contraria istanza disattesa e contestata, in rito dichiarare la domanda inammissibile e nel merito rigettarla perché infondata in fatto e in diritto.

In ogni caso con vittoria delle spese e di compensi di causa.”

Motivi della decisione

Con atto di citazione notificato per la prima udienza del 25.11.2015 Torchitti Serafina, in qualità di legale rappresentante del Partito della Rifondazione Comunista Circolo di Chieri, conveniva in giudizio i Democratici di Sinistra, la Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A.r.l. e l'Istituto Unicredit Spa, promuovendo azione per l'accertamento dell'acquisto per usucapione di un bene immobile, sito in Chieri, Via Avezzana n. 24.

Il predetto bene, edificato nel 1958 con il lavoro volontario dei militanti, era stato di proprietà del Partito Comunista e dell'immobiliare “ La Pace “ tra il 1959 e il 1979; successivamente la proprietà era passata all'Immobiliare Alba Srl sino al 2000, in seguito sino al 2008 alla Beta Immobiliare Srl e quindi al partito Democratici di Sinistra.

Rappresentava che a seguito della dissoluzione del Partito Comunista, l'immobile in questione dal 1992 era stato utilizzato in via esclusiva dal Partito della Rifondazione Comunista, stante lo spontaneo abbandono da parte del Partito Democratico della Sinistra, circostanza fra l'altro confermata da un accordo risalente al 1992 tra i due partiti che prevedeva, nel caso di alienazione da parte dell'immobiliare Alba (società del partito), che quest'ultima avrebbe dovuto prevedere un diritto di prelazione a favore del partito attoreo o comunque una percentuale del 18% sulla somma ricavata dalla vendita.

Nel corso degli anni l'immobile era stato pacificamente e pubblicamente utilizzato quale casa del popolo dal partito, che ne aveva pagato le utenze e provveduto ad estesi lavori di ristrutturazione; nel 1994 veniva altresì sostituita la serratura.

Esponeva ancora che solo a seguito dell'esecuzione immobiliare (rge 1496/2013) che aveva colpito con il pignoramento il bene, si era appreso dell'esistenza della procedura; con verbale di mediazione di



data 15.5.2013 i Democratici della Sinistra aveva riconosciuto l'acquisto per usucapione dell'immobile di Via Avezzana, ma il GE titolare della procedura esecutiva non aveva accolto l'istanza di sospensione dell'esecuzione.

In data 23.11.2015 si costituiva la sola banca Popolare di Milano Soc. Coop. A.r.l. eccependo la nullità dell'atto introduttivo per omessa indicazione del codice fiscale dell'attore, la carenza di legittimazione attiva del Circolo e la mancanza di potere in capo alla sig.ra Torchitti.

Parte del giudizio doveva quindi essere il Partito e non il circolo e non era stata fornita prova dei poteri in capo alla Torchitti.

Nel merito osservava che il Partito era sempre stato a conoscenza del fatto che il titolo che giustificava la detenzione era costituito da un comodato; il partito si era quindi limitato ad utilizzare il bene sulla base degli accordi di assegnazione/divisione e non vi era stato alcun animus possidendi rilevante ai fini dell'usucapione.

Compiuta una breve istruttoria, la causa veniva assunta in decisione all'udienza del 22.12.2016.

Parte convenuta nelle proprie difese conclusive insiste nell'eccezione preliminare di carenza di legittimazione attiva in capo al circolo di Chieri ed assenza di poteri in capo alla Torchitti.

Con riguardo a tale ultimo profilo, occorre osservare che Serafina Torchitti ha agito in giudizio nella sua qualità, documentata, di tesoriera del Circolo e quindi di rappresentante legale del medesimo, come previsto dall'art. 61 dello Statuto del Partito della Rifondazione Comunista, laddove si stabilisce espressamente la responsabilità delle attività amministrative, finanziarie e patrimoniali in capo al tesoriere e l'attribuzione allo stesso della rappresentanza legale e giudiziale verso terzi, attiva e passiva. Il circolo costituisce poi organo attraverso cui si articola l'organizzazione del partito, definito espressamente "istanza fondamentale del partito" deliberata dal comitato politico federale; l'art. 60 (titolo XIII) dello Statuto prevede ancora che ogni circolo, oltre alle federazioni e comitati politici regionali, che costituiscono le ulteriori diramazioni locali del partito, hanno proprie e distinte amministrazioni finanziarie e patrimoniali, tenute (art. 63) alla redazione ed approvazione annuale del bilancio preventivo e consuntivo.

Il complesso di norma che regola la vita del partito ed i poteri che vengono attribuiti al circolo ad avviso del Tribunale consentono ad avviso del Giudice di riconoscere allo stesso autonomia e piena soggettività giuridica, escludendo quindi la carenza di legittimazione attiva come contestato dal parte convenuta.

Nel merito va osservato che le risultanze della fase istruttoria hanno confermato l'utilizzo pubblico ed indisturbato dell'immobile di Via Avezzana n. 24 in Chieri, oggetto di pignoramento, per l'attività del



Partito della Rifondazione Comunista – Circolo di Chieri; i testi sentiti hanno effettivamente precisato che dopo lo scioglimento del Partito Comunista Italiano risalente al febbraio del 1991, i locali in discussione rimase nella disponibilità del Partito della Rifondazione Comunista che gli usò per l'attività del partito, quale spazio per attività ludiche e di formazione, per il sostegno ed ospitalità agli operai cassaintegrati della Embraco; i compagni iscritti si erano poi fatti carico nel tempo delle opere necessarie per garantire la manutenzione dei locali.

Poste tali premesse di fatto, rileva osservare che la presenza del circolo di Rifondazione nei locali in discussione e quindi il possesso ivi esercitato non è stato frutto di un'apprensione materiale del bene, ma ha la sua genesi nel rapporto di comodato che prima dello scioglimento del PCI garantiva a tale partito il godimento dei locali, di proprietà dell'Immobiliare Alba Srl.

Dai documenti prodotti emergeva che la Sezione di Chieri dell'allora Partito Comunista Italiano utilizzava l'immobile di Via Avezzana n. 24 in virtù di un contratto di comodato, sottoscritto dall'amministratore dell'Immobiliare proprietaria e da due rappresentanti della Sezione; il contratto (doc. 3) non risulta datato, ma le note vicende del partito consentono di collocare l'atto ad epoca precedente allo scioglimento decretato durante il famoso Congresso del PCI del febbraio del 1992.

Da quel momento e per un breve certo periodo, le due nuove anime della sinistra italiana, PDS e Partito della Rifondazione Comunista, continuarono ad usare il circolo, che poi rimase solo a disposizione della parte attrice; si apprendeva dalle dichiarazioni testimoniali che gli iscritti al PDS per un certo periodo, successivo allo scioglimento del PCI, avevano continuato ad usare i locali del circolo, per poi utilizzare in seguito altri spazi; nel 1994 per evitare un via vai sgradito, venne anche cambiata la serratura dell'unità immobiliare; dichiarava il teste Tummillo che i DS avevano ancora le chiavi del circolo e talvolta vi entravano, sebbene non aderissero più alle manifestazioni politiche del partito della rifondazione.

Avuto riguardo alla domanda di usucapione e quindi al fine di valutare la sussistenza di un possesso utile per l'acquisizione in proprietà del bene, la norma di riferimento è data dall'art. 1141 co. 2 c.c., come già osservato dal GE competente nella fase cautelare deputata alla sospensione dell'esecuzione, norma che collega il mutamento della detenzione in possesso alla cd. interversione del possesso, utiler ai fini della prescrizione acquisitiva, interversione che si attua o per causa del terzo ovvero in forza di un atto di opposizione, attraverso cui si manifesti in modo inequivocabile l'intenzione di esercitare il possesso in nome proprio, ipotesi che peraltro l'istruttoria non ha consentito di appurare.

Sul punto la giurisprudenza di legittimità è ferma e costante : *"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'interversione idoneo a provare con il compimento di idonee attività materiali il possesso utile "ad usucapionem" in opposizione al proprietario concedente." (C.Cass. 21690/2014).

Assume parte attrice che il contratto di comodato concluso dal PCI fosse nella realtà un atto fittizio; i due nuovi partiti nascenti dalle ceneri del PCI iniziarono a utilizzare i locali senza titolo e comunque il vero erede giuridico del vecchio partito comunista era da ritenersi il PDS e non il Partito della Rifondazione Comunista, soggetto giuridico nuovo e distinto.

La complessiva vicenda è certamente peculiare, ma la tesi prospettata non appare però condivisibile e non consente di superare il dato contrattuale.

La circostanza che il comodato fosse contratto fittizio si pone come mera enunciazione priva di concrete conseguenze sul piano giuridico, posto che non è in contestazione la sussistenza di un valido atto che regolava il godimento dell'immobile da parte dell'allora PCI concesso dalla legittima proprietaria che, vale la pena osservare, che negli anni successivi subiva una modifica societaria e nel 2008 cedeva la proprietà dell'unità immobiliare al partito dei DS.

Non appare poi corretto affermare che dallo scioglimento del PCI, le due nuove formazioni politiche iniziarono a godere dei locali senza titolo, poiché nessuna risoluzione o cessazione del comodato fu mai sancita; semplicemente il PDS e il Partito della Rifondazione Comunista proseguirono la detenzione dei locali del Circolo, operando di fatto una mera successione nell'originario rapporto di comodato; per un'ipotesi assimilabile ed affine a quella in trattazione, con riguardo al profilo della successione nel rapporto contrattuale si richiama anche la massima che segue : *" L'interversione della detenzione in possesso ove l'iniziale relazione con il bene derivi da un atto o fatto del proprietario-possessore richiede il compimento di idonei atti materiali di specifica opposizione a quest'ultimo, che non possono consistere nella mera condotta materiale di un terzo ex art. 1141 cod. civ., attesa la necessità, in ogni caso, di una "causa traditionis" tra il detentore non qualificato ed il possessore per conto del quale il primo detiene. Ne consegue che, con riguardo a dei terreni detenuti da un ex casellante, già per ragioni di servizio e poi a titolo precario, a fronte della dismissione della linea ferroviaria, non seguita dal recupero dei fondi stessi, la mera prosecuzione del pregresso rapporto di fatto da parte degli eredi non integra una idonea condotta del terzo, trattandosi di comportamento materiale neppure astrattamente idoneo a trasferire un diritto sul bene. "* (C.Cass. 27432/2014).

La circostanza che il PCI fosse stato sciolto e fossero nate due nuovi partiti, al di là di ogni questione



circa la veste di erede giuridico o morale del vecchio partito, costituisce ancora vicenda interna e riservata ad una parte del rapporto di comodato, non idonea ad integrare ancora gli estremi di una conversione della detenzione in possesso utile all'acquisto; parimenti la sostituzione della serratura, per le ragioni raccontate e confermate dai testi, costituisce ancora condotta scarsamente conducente e non caratterizza alcuna specifica intenzione oppositiva rispetto alla proprietà o al legittimo possessore.

Va ancora aggiunto che i due partiti ben sapevano dei contratti esistenti con l'Immobiliare Alba, di cui davano conto nell'accordo del 13.4.1992, con cui veniva raggiunta un'intesa circa l'utilizzo delle sedi; con particolare riguardo a quella in discussione le parti davano atto che il bene era di proprietà di Immobiliare Alba e che per lo stesso era stata decisa la vendita, poi effettuata anni dopo da parte della società Beta Immobiliare Srl in cui si era fusa per incorporazione l'Immobiliare Alba, a favore dei Democratici di Sinistra, come sopra ricordato.

Nel corso dell'istruttoria, al di là del pacifico e perdurante godimento dell'immobile illustrato dai testi, non sono pertanto emersi, come già anticipato, atti rilevanti secondo la previsione di cui all'art. 1141 c.c..

La domanda deve pertanto essere respinta.

Le spese seguono la soccombenza e debbono essere liquidate tenendo conto del valore indeterminato della causa e con riduzione degli onorari per la fase istruttoria, che ha occupato una sola udienza per i testi della parte attrice, e della fase decisionale, in cui la convenuta ha depositato la sola comparsa.

P.Q.M.

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

Respinge le domanda tutte promosse da parte attrice.

Condanna Serafina Torchitti, nella sua qualità di legale rappresentante del Partito della Rifondazione Comunista - Circolo di Chieri, a rimborsare a Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A.r.l., le spese di lite, che si liquidano in € €. 9.600,00 per onorari, oltre I.V.A., se dovuta ex lege, C.P.A. e rimborso spese generali del 15%.

Così deciso in Torino 21 aprile 2017

Il Giudice
dott. M.Luciana Dughetti

