



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZ. III Civile

Il Tribunale di Genova, in persona del giudice monocratico dott.ssa Antonella Dragotto
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 9757/15 del Ruolo Generale dell'anno 2015, posta in
deliberazione all'udienza del 20.9.2018 e vertente

tra

DONGO Mario, c.f. DNGMARA45H01D969H domiciliato presso lo studio dell' Avvocato Carlo
Dongo del Foro di Genova, con studio in Genova via Porta degli Archi n. 12/11, che lo rappresenta
e difende per mandato in calce all'atto di citazione.

Attore

contro

COMUNE DI GENOVA, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall' Avvocato
Raffaella Maria Parodi del Foro di Genova, elettivamente domiciliato in Genova via Garibaldi n. 9
Palazzo Tursi, Civica Avvocatura.

Convenuto



AGENZIA DEL DEMANIO, in persona del legale rappr.te pro tempore, rappresentata e difesa, per legge, dall'Avvocatura dello Stato di Genova, legale domiciliataria in Genova, viale Brigate Partigiane n. 2

terza chiamata

PORTO ANTICO DI GENOVA s.p.a., in persona del suo procuratore e Direttore Generale Alberto Cappato, con sede in Genova Calata Molo Vecchio 15 - Magazzini del Cotone Modulo 5, rappresentata e difesa, per mandato in calce all'atto di citazione per chiamata di terzo, dall'Avvocato Maurizio Flick del Foro di Genova e presso lo stesso domiciliata in Genova via Fieschi n. 1/8.

terza chiamata

OGGETTO: azione di rivendicazione fondo. Riconvenzionale di usucapione dello stesso immobile. Subordinata di garanzia per evizione.

CONCLUSIONI: per l'attore: *vedi fogli allegati al verbale di udienza 20 settembre 2018*. Per l'Agencia del Demanio: *in via principale accogliersi la domanda riconvenzionale del Comune di Genova di avvenuta usucapione, con vittoria di spese. In subordine limitare la condanna dell'Agencia del Demanio a pagare al Comune di Genova il valore dell'immobile nell'importo complessivo di € 101,43, nonché il rimborso delle somme strettamente necessarie per l'esecuzione delle opere murarie essenziali per la separazione fisica di esso; spese di lite compensate*. Per le altre parti: *vedi fogli allegati al verbale di udienza 20 settembre 2018*

MOTIVI DELLA DECISIONE

Nel presente giudizio l'attore Dongo Mario ha intentato contro il Comune di Genova, che è nel possesso di un bene immobile di sua proprietà (come da titoli elencati in atto di citazione), un'azione di rivendicazione e rilascio del bene stesso, che il Comune occupa nonostante già da tempo il Giudice Amministrativo abbia stabilito il buon diritto del Dongo di rientrarne in possesso. Si tratta di un bene sito nell'area portuale del Porto Antico, già Deposito Franco, nell'edificio



denominato San Giovanni Battista, in sostanza una stanza di circa quarantanove metri quadri, una volta utilizzata come magazzino.

Il motivo per cui l'immobile è nel possesso della P.A. è che nel 1990 fu oggetto di decreto di occupazione d'urgenza, completamente trasformato e ristrutturato e poi adibito ad uso pubblico dall'Ente Colombo '92 incaricato di realizzare l'area Expo per le Colombiadi, in occasione del cinquecentenario della scoperta dell'America; l'ente fu poi sciolto e messo in liquidazione e i beni passarono temporaneamente al Ministero delle Finanze e da questo (nonché dall'Agenzia del Demanio) furono, prima dati in consegna provvisoria il 25 maggio 1995, e poi venduti il 25 luglio 2005, al Comune di Genova.

Poiché però al decreto di occupazione d'urgenza non era seguita né la dichiarazione di pubblica utilità né tanto meno il decreto di esproprio, nel 2002 il sig. Dongo (all'epoca unitamente ai fratelli Dongo Carlo ed Enzo) aveva intrapreso presso il TAR Liguria, un giudizio amministrativo in cui aveva chiesto che fosse accertata l'illegittimità della procedura di esproprio che aveva subito e che lo Stato fosse condannato a restituirgli l'immobile abusivamente occupato di sua esclusiva proprietà. Con sentenza del 6 aprile 2007 la domanda era stata accolta e Porto Antico s.p.a., l'azienda cui il Comune di Genova aveva dato in concessione l'immobile, anch'essa parte del Giudizio, condannata alla restituzione al Dongo dello stesso, oltre a risarcire il danno da occupazione, quantificato nella misura corrispondente al canone concessorio pagato da Porto Antico s.p.a al Comune di Genova, il quale nel frattempo, come detto con atto di cessione del 25 luglio 2005, era divenuto proprietario del bene. La sentenza era stata confermata dal Consiglio di Stato il quale aveva ribadito il diritto del Dongo a vedersi restituire l'immobile che illecitamente la Pubblica Amministrazione deteneva, e aveva dato anche le indicazioni per l'esecuzione, senza attendere il giudizio di ottemperanza, il quale comunque poi era stato instaurato dal Dongo (ed è ancora in corso), non essendo egli riuscito ad ottenere la restituzione della sua proprietà.

La domanda qui rivolta contro il Comune di Genova, nonostante il già intervenuto giudizio amministrativo del tutto favorevole al Dongo, è stata probabilmente intentata per due motivi: 1) in quanto il Comune è rimasto estraneo al Giudizio dinanzi al G.A., 2) in quanto questi vanta un suo diritto di proprietà contro il Dongo.

Il Comune di Genova si è infatti costituito nella sua comparsa evidenziando, peraltro in modo contraddittorio, da un lato che sul diritto alla restituzione dell'immobile all'attore, stabilito contro lo Stato, è già sceso il giudicato e non può più essere messo in discussione; dall'altro che tuttavia



l'immobile è divenuto di proprietà del Comune a seguito di usucapione ultraventennale: in particolare, come risulta dal verbale di consegna che il Comune ha prodotto sub doc. 4, in data 14 aprile 1995 tutti i beni occupati o espropriati nell'area espositiva Expo 92 furono dati in consegna al Comune, perché li utilizzasse come volesse e comunque in vista di un futuro trasferimento di proprietà fra Stato ed Ente locale. Poiché il presente giudizio è stato instaurato con citazione del luglio 2015, sarebbero dunque trascorsi i venti anni di possesso utili all'usucapione ex art. 1158 c.c.

Per il denegato caso di non accoglimento della domanda di usucapione il Comune ha chiesto ed ottenuto la chiamata in causa dello Stato, in persona dell'Agenzia del Demanio, verso cui ha formulato domanda di garanzia per evizione; nonché di Porto Antico s.p.a., quale concessionaria delle Aree site nel Porto Antico tra cui l'immobile in oggetto, per sentire estendere nei confronti anche di questo soggetto l'eventuale condanna alla restituzione del bene, al Comune, o direttamente al sig. Dongo.

Si sono costituite entrambe le terze chiamate : l'Agenzia del Demanio, nell'auspicare l'accoglimento della domanda di usucapione avanzata dal Comune, ha comunque evidenziato, per quanto riguarda la domanda di garanzia per evizione da questo invocata, che il risarcimento non potrà essere superiore a € 2,07 al metro quadro (prezzo dell'atto del 25 luglio 2005 di cessione di tutte le aree) e quindi in tutto ad € 101,43 (49 mq per 2,07); per quanto concerne gli ulteriori danni l'agenzia ne risponderebbe solo nei limiti di quelli astrattamente necessari alla separazione fisica dell'immobile del sig. Dongo dal resto dell'edificio, con esclusione di qualsiasi danno da occupazione senza titolo dal 28 settembre al 2013, data in cui l'Agenzia ha chiesto (si veda diffida sub doc. 2) al Comune – senza ottenere nulla - di liberare l'immobile e di restituirlo al Dongo.

Dal canto suo Porto Antico s.p.a., oltre che rimarcare a sua volta il Giudicato già sceso sul diritto alla restituzione del bene e caldeggiare alquanto la domanda di usucapione del Comune, ha chiesto il rigetto della domanda di restituzione in quanto la stessa sarebbe ineseguibile per intervenuta radicale trasformazione del bene immobile; ha poi avanzato una non meglio precisata domanda di garanzia nei confronti dei suoi danti causa Agenzia del Demanio e Comune di Genova chiedendo in particolare di essere manlevata da essi per qualsiasi condanna e conseguenza pregiudizievole che le potesse derivare dal giudizio.

Il giudizio, dopo alcuni rinvii ed una sospensione di tre mesi in attesa della definizione del Giudizio di ottemperanza amministrativo, è proseguito con la concessione dei termini ex art. 183 comma VI



c.p.c. Dopodiché il giudice, rigettate le richieste di prova orali, ha fissato udienza di precisazione delle conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione.

All'esito il Tribunale decide come segue.

Sull'eccezione di giudicato in merito alla domanda di restituzione del bene.

L'eccezione, avanzata dal Comune di Genova e alla quale ha aderito anche Porto Antico s.p.a., i quali sostengono che è sceso il giudicato sul diritto del Panarese ad ottenere la restituzione del bene è infondata e non può essere accolta. Non si comprende inoltre quale interesse avessero questi due soggetti a proporla, considerato che si oppongono poi nel merito alla restituzione del bene all'attore e che il Comune vanta anche un suo diritto incompatibile con quello del Dongo.

Rivolgendosi al Giudice ordinario l'attore Dongo Mario chiede che il suo diritto di proprietà sul bene e il conseguente suo diritto alla restituzione dello stesso sia accertato anche nei confronti del Comune di Genova condannandosi anche quest'ultimo, rimasto estraneo al Giudizio amministrativo intentato contro il Ministero dell'Economia e delle Finanze e su cui è sceso il giudicato, alla restituzione dell'immobile

E' pacifico fra le parti che il Giudice amministrativo in primo e secondo grado ha pronunciato in sede di giurisdizione esclusiva e quindi su diritti. In particolare il Giudice amministrativo ha accertato l'illegittimità della procedura seguita dalla P.A. per appropriarsi del bene immobile di proprietà del sig. Dongo e il conseguente illecito commesso con l'occupazione d'urgenza dello stesso e la sua radicale trasformazione senza la successiva emissione del provvedimento di dichiarazione di pubblica utilità e del decreto di esproprio. Dall'accertamento di quella che è stata una vera e propria occupazione usurpativa è discesa la condanna della P.A. alla restituzione del bene e al risarcimento del danno.

L'accertamento e la condanna in questione non sono però opponibili al Comune di Genova in quanto, pur essendo questo un avente causa del Ministero - il quale in corso di giudizio e precisamente a luglio 2005 ha venduto l'immobile al Comune di Genova - la sentenza non è stata pronunciata anche nei confronti del Comune, a quel giudizio rimasto del tutto estraneo. In particolare nel caso che ci occupa non si può applicare l'art. 111 u.c. c.p.c. che richiama il 2909 c.c. per estendere l'effetto del giudicato anche agli eredi ed aventi causa delle parti originarie, in quanto quella norma fa salvi gli effetti delle norme sulla trascrizione della domanda che escludono che la sentenza *inter alios acta* abbia effetti nei confronti dell'avente causa della parte



laddove la domanda non sia stata trascritta prima dell'atto di acquisto da parte del terzo. E poiché nel nostro caso non risulta affatto che la domanda proposta dai fratelli Dongo al TAR Liguria contro il Ministero delle Finanze sia stata trascritta ne discende che non si può affermare che le sentenze del Giudice amministrativo sono opponibili anche al Comune.

La domanda di rivendicazione del bene avanzata da Dongo Mario.

Dongo Mario, in qualità di proprietario del bene in base ai titoli che compiutamente elenca in atto di citazione, esercita un'azione di rivendicazione dell'immobile già oggetto di occupazione d'urgenza illegittima perché non seguita né da dichiarazione di pubblica utilità né da decreto di esproprio, sfociando in una vera e propria occupazione usurpativa. A differenza di quanto fatto nel giudizio amministrativo, dove i fratelli Dongo avevano convenuto in giudizio il Ministero delle Finanze, in qualità di succeduto all'espropriante, l'Ente Colombo 92, in questo giudizio l'attore indirizza la sua domanda di rivendicazione (vedi atto di citazione pag. 3 ultimo rigo) contro quello che ritiene ed appare l'effettivo possessore del bene immobile, il Comune di Genova, che nel 2005 ha acquistato il bene e lo ha dato in concessione a Porto Antico di Genova s.p.a.

Come noto tuttavia la domanda di rivendicazione di un bene richiede la prova rigorosa del diritto di proprietà, a ritroso fino all'acquisto a titolo originario. Nel caso che ci occupa tuttavia l'attore, pur elencando in atto di citazione tutti i titoli di acquisto a partire addirittura dall'anno 1889, non li ha poi mai prodotti, sicché non ha fornito in alcuna modo la prova di cui era onerato. Pertanto, non essendosi potuti esaminare i titoli di acquisto non è possibile qui accertare e dichiarare che l'attore è il legittimo proprietario del bene che rivendica, e la sua domanda, anche di restituzione, deve essere rigettata.

Dal rigetto della domanda di rivendicazione avanzata dall'attore discende anche che si possa omettere l'esame della domanda di garanzia per evizione avanzata dal Comune contro l'Agenzia del Demanio. La stessa sorte deve subire la domanda contro Porto Antico di Genova s.p.a. di risoluzione del rapporto di concessione e di restituzione del bene al Comune, avanzata solo in via subordinata per il caso di accoglimento della domanda attorea. Mentre appare del tutto nulla la domanda, comunque subordinata all'accoglimento di quella dell'attore, di garanzia avanzata da Porto Antico s.p.a. nei confronti di Agenzia del Demanio e Comune di Genova senza indicazione della *causa petendi* : infatti tra Porto Antico s.p.a. e Agenzia del Demanio non è mai intercorso alcun rapporto contrattuale mentre non risulta che il contratto di concessione intercorso col Comune e prodotto sub doc. 11 preveda degli obblighi di garanzia.



Domanda di usucapione del Comune di Genova

Il Comune di Genova oltre ad aver chiesto il rigetto della domanda attorea per intervenuto giudicato, sempre in via principale propone domanda riconvenzionale di usucapione della proprietà del bene rivendicato dal Dongo, affermando di avere usucapito la proprietà dell'immobile, che sarebbe nel suo possesso dal 1995 quando il bene gli è stato consegnato dall'Ente Colombo 92 in liquidazione e dal Ministero delle Finanze (vedi verbale di consegna, doc. 3 fascicolo Comune).

A tal proposito il Tribunale osserva quanto segue.

Innanzitutto va chiarito che il provvedimento di occupazione d'urgenza, anche nei casi in cui venga adottato ai fini della costruzione di un'opera di pubblico interesse e quindi in vista di una definitiva ablazione del bene, trasmette all'occupante la semplice detenzione e non anche il possesso di esso, che rimane sempre in capo a colui che subisce l'occupazione, tranne il caso che la detenzione si muti in possesso ciò che avviene però nei soli casi di cui all'art. 1141 c.c. e cioè solo se il titolo viene ad essere mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione fatta dal detentore contro il possessore, non potendo altri fatti, diversi da quelli previsti dall'art. 1141 c.c. come il prolungarsi negli anni della detenzione o l'attività materiale di trasformazione anche radicale della cosa valere ad operare l'*interversio possessionis* (Cass. 5 marzo 1975 n. 820). Vedi anche Cass. Ordinanza 27 aprile 2018 n. 10289 secondo cui in presenza di un inizialmente valido decreto di occupazione d'urgenza o dichiarazione di pubblica utilità il potere di fatto esercitato dalla P.A. sulla cosa è una mera detenzione che non può comportare in alcun modo l'acquisizione per usucapione del fondo, per la quale occorre l'allegazione e la prova da parte della P.A. della trasformazione della detenzione in possesso utile all'usucapione ex art. 1141 c.c. comma II e cioè il compimento di idonee attività materiali esterne di opposizione specificamente rivolte contro il proprietario – possessore non essendo sufficienti né il prolungarsi della detenzione né il compimento di atti, anche di trasformazione del bene, che di per sé denunciano unicamente un abuso della situazione di vantaggio determinata dalla materiale disponibilità del bene.

Discende da ciò che l'Ente Colombo 92 a cui è succeduto a seguito della sua soppressione il Demanio Statale prima attribuito al Ministero dell'Economia e delle Finanze e poi all'Agenzia del Demanio poteva considerarsi tutt'al più un mero detentore dell'immobile de quo, e la mera detenzione e non il possesso ha trasmesso al Comune con il verbale di consegna prodotto dal Comune sub doc. n. 6. Che di detenzione si trattasse è chiaro anche dal tenore del suddetto



verbale di consegna, dove la consegna stessa è definita provvisoria ed effettuata al solo scopo di consentire al Comune di prendere cognizione immediata dei beni che comunque aveva chiesto al Ministero di acquistare (vedi punti 10 e 27) ; in altre parole quella consegna si giustificava solo, come detto al punto 20 del verbale, nelle more ed in attesa della futura cessione definitiva delle aree e degli immobili dal Ministero al Comune. Il Comune è rimasto quindi mero detentore provvisorio, precario e gratuito (tipo comodatario) dell'immobile in questione fino a quando lo ha acquistato dal Ministero nel luglio 2005, non risultando che fra la presa in consegna e l'acquisto del bene abbia effettuato atti di interversione ai sensi dell'art. 1141 c.c..

Inoltre l'acquisto del 25 luglio 2005, di cui al doc. 6 delle produzioni del Comune, è particolarmente importante per escludere l'usucapione: infatti è la prova regina che il Comune non si comportava e riteneva proprietario ma riconosceva la proprietà in capo a terzi e segnatamente, peraltro errando, in capo al Ministero (poi sostituito nella gestione dall'Agenzia del Demanio) del ben de quo, con conseguente assoluta insussistenza dell'*animus rem sibi abendi*, certamente almeno fino alla data dell'acquisto, che precede di meno di dieci anni l'instaurazione del presente processo (notificazione atto di citazione il 21 luglio 2015). Ciò esclude in radice che possa configurarsi in capo al Comune un possesso ventennale utile all'usucapione per cui anche la domanda riconvenzionale del Comune deve essere rigettata.

Le spese, in considerazione della reciproca soccombenza, vengono interamente compensate fra l'attore e il Comune. Si condanna invece l'attore che, con la sua domanda infondata ha provocato l'inutile chiamata in causa di Agenzia del Demanio e di Porto Antico s.p.a., a rifondere le spese di queste ultime. La liquidazione delle spese avviene in base al D.M. 55/14, causa di valore fino a € 52.000, valori medi con diminuzione del 50% per quanto concerne l'Agenzia del Demanio considerata la quantità dell'attività svolta (poca/nessuna attività di trattazione e deposito della sola conclusionale, senza replica).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe, così decide:

- 1) Rigetta la domanda di rivendicazione dell'attore;
- 2) Rigetta la domanda di usucapione del Comune di Genova;
- 3) Compensa le spese fra l'attore e il Comune di Genova;



- 4) Condanna Dongo Mario a rifondere all'Agenzia del Demanio le spese di lite che liquida in € 3.645 per compensi, oltre spese generali nella misura del 15% dei compensi, Iva e CPNA nelle percentuali di legge; condanna inoltre Dongo Mario a rifondere a Porto Antico d Genova s.p.a le spese di lite che liquida in € 7.254 per compensi, oltre spese generali nella misura del 15% dei compensi, Iva e CPNA nelle percentuali di legge .

Così deciso dal Tribunale di Genova, il 3 dicembre 2018

Il Giudice

(Dr.ssa Antonella Dragotto)

