

STUDIO LEGALE PIROTTA

Via Francesco Frisi n. 15 - MONZA

Tel. 039.382517 – Fax 039.362048

e-mail: info@studiolegalepirotta.it

TRIBUNALE CIVILE DI MONZA

**Ricorso ex art. 702 bis c.p.c. con contestuale istanza alla notificazione
per pubblici proclami**

I signori:

RAMONDINO SILVIA (RMNSLV89E48F537Z), residente in viale della Vittoria, 19, Villasanta; **BARZAGHI PATRIZIA** (BRZPRZ61H51F205T) e **PORRO MARCO** (PRRMRC59L18F205P), entrambi residenti in via don Galli, 25, Villasanta; **GAFFURI GIOVANNI** (GFFGNN54R17M017Q), residente in via Van Gogh, 16, Villasanta; **FOSSATI LUIGIA** (FFSSLGU45C46F704C) e **FUMAGALLI ANTONIO** (FMGNTN43C20A849O), entrambi residenti in via Van Gogh, 16, Villasanta; **REDAELLI GIANFRANCA** (RDLGFR48P63L511F), residente in via Van Gogh, 20, Villasanta; **FOSSA RENATO** (FSSRNT49R06B665T), residente in via Van Gogh 16, Villasanta; **ZEDDA MARIOLINA** (ZDDMLN42C69A655I), residente in via Van Gogh 16; Villasanta; **DELL'UTRI AMY** (DLLMYA94H68D972F), residente in via Van Gogh 16, Villasanta; **ILYUK TETYANA** (LYKTYN76M52Z138C) e **ILYUK VOLODYMYR** (LYKVDY74I22Z138F), entrambi residenti in via Van Gogh 16, Villasanta; **APRUZZI FRANCESCO** (PRZFNC55T08G187W), residente in via Van Gogh, 14, Villasanta; **CONFALONIERI ELISA** (CNFLSE81D58M052C) e **LIPPOLIS ROLAND** (LPPRND83B10F205F), residenti in via Van Gogh, 14, Villasanta; **NICOLETTA MARINARO** (MRNNLT74E67L103G),



residente in via Pitagora, 6, Villasanta; **GIORGI ANNA LAURA** (GRGNLR57R42F704T) e **BRIOSCHI GIACOMO** (BRSGCM91L21C933J), residenti in via Van Gogh, 14, Villasanta; **ARNONE NICOLA** (CLTCST78A61F704W), residente in via Van Gogh, 14, Villasanta; **FARINA LUIGI MARIA** (FRNLMR63C28F704P), residente in via Van Gogh, 14, Villasanta; **BRAMATI CARMELA LINDA** (BRMCML48D43F704P) e **PIROTTA ANGELO** (ORTNLG41C16F704P), residenti in via Van Gogh, 14, Villasanta; **MEO GIOVANNI** (MEOGNN79L24A509R) e **PISANIELLO MARTINA** (PSNMTN79L43A783X), residenti in via Van Gogh, 14, Villasanta; tutti rappresentati e difesi dall'Avv. Raffaella Pirotta (C.F. PRTRFL69A45F704S), come da deleghe apposte ai margini del presente atto ed elettivamente domiciliati in Monza, via Francesco Frisi n. 15, dichiarando di voler ricevere le comunicazioni attinenti il presente giudizio al fax n. 039.362048 o alla pec raffaella.pirotta@monza.pecavvocati.it

PREMESSA IN FATTO

-gli odierni attori sono tutti proprietari di unità immobiliari e relative pertinenze, site nel Comune di Villasanta (MB), alla via Van Gogh. n. 14 e 16, facenti parte di un unico Condominio, denominato 'Van Gogh Est', sorto in seguito all'assegnazione degli alloggi da parte della Società Cooperativa edilizia denominata "La Santa 75" a r.l. nell'anno 1986 (regolarmente costituita con atto n.14096/3585 notaio Gilardi il 22.06.1975 e registrata a Monza il 26.06.1975 con atto n.3659, come da Statuto che si allega quale



doc. 1), ormai cessata e non più esistente sin dall'anno 1994, a seguito di liquidazione volontaria del 29.10.1991 (vedasi visura camerale sub doc. 2).

-in data 17.07.1984, avanti al notaio Enrico Lainati di Milano, in virtù di Convenzione ai sensi dell'art. 35 - XI comma L.22/10/1971 n.865 fra il Comune di Villasanta, il C.I.M.E.P. e la Coop. edilizia La Santa 75 a r.l., veniva ceduta in proprietà a quest'ultima un'area inclusa nell'allora vigente piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare nel territorio del Comune di Villasanta (Lotto VL/6), che ricomprende l'area residenziale di mq 5840 circa, come indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "A", tratteggiati in obliquo (vedasi la Relazione conclusiva contenuta nella Convenzione, alla pagina 53 – doc. 3).

-Ebbene, dai singoli atti di rogito (doc. 4), con i quali la Coop. La Santa'75 ha assegnato i singoli alloggi ai privati acquirenti, non compaiono indicati, del tutto inspiegabilmente, i lotti n. 64 e 65, i quali sono pertanto rimasti 'non assegnati' pro quota ai singoli proprietari, benchè parti comuni del giardino condominiale, costituitosi contestualmente alle suddette assegnazioni; il regolamento condominiale prevede infatti espressamente, alla clausola n. 4): Ripartizione delle spese comuni, che "le spese di manutenzione e gestione del giardino dell'intero fabbricato si dividono tra i condomini in proporzione diretta ai millesimi di proprietà, come da tabella allegata" (vedasi copia Regolamento Condominiale sub doc. 5).

- Pertanto, i lotti n. 64 e 65 (individuati al foglio n.3, particelle n. 64 e 65) risultano tuttora fermi e immutati alla situazione catastale del 1984, ovvero



in capo alla già Cooperativa La Santa 75, così come risulta indicato nell'atto rogato dal notaio Lainati nel 1984, senza che sia intervenuta alcuna successiva assegnazione degli stessi (vedasi visura storica per immobile, allegata sub doc. 6).

-Si rende pertanto necessario in questa sede, al fine di poter regolarizzare la trascrizione dei suddetti lotti presso la competente Conservatoria, accertarne e dichiararne con sentenza l'avvenuto trasferimento dei suddetti lotti in comproprietà, pro quota millesimale, in favore di ciascuno degli odierni attori, onde evitare la possibile rivendicazione da parte di terzi.

IN DIRITTO

Sulla 'presunzione legale di comunione' dei lotti n. 64 e 65

Ebbene, al fine di 'sanare' l'omessa indicazione, nei rispettivi rogiti di proprietà, dei lotti/particelle di terreno comune n. 64 e 65, pur ceduti alla Cooperativa edilizia in virtù della Convenzione del 1984, si chiede all'Ill.mo Giudice adito di voler pronunciare sentenza in cui accerti e dichiari espressamente l'avvenuto formale trasferimento, contestualmente alle singole unità immobiliari, anche delle parti accessorie quali gli spazi comuni del giardino individuati dai 2 lotti citati, i quali risultano ingiustificatamente omessi nei singoli atti di assegnazione ai soci da parte della Cooperativa edilizia.

Infatti, in virtù della ordinanza della Suprema Corte n. 14432 del 27 maggio 2019, sez. II civile, si ritiene pienamente applicabile alla fattispecie per analogia il principio ivi enunciato, ovvero "qualora una cooperativa edilizia, dopo aver stipulato con il Comune una Convenzione di lottizzazione su di un terreno al fine di costruirvi un complesso edilizio da destinare a civili abitazioni, abbia poi provveduto all'assegnazione degli alloggi realizzati ai soci, con conseguente formale trasferimento in loro favore della



proprietà delle singole unità immobiliari ed insorgenza di un rapporto di condominio tra i soci assegnatari, deve ritenersi che oggetto dell'assegnazione sia pure la comproprietà dei beni che abbiano l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo e, cioè, siano collegati strumentalmente, materialmente o funzionalmente, con le unità immobiliari assegnate in proprietà esclusiva ai soci, ovvero che siano in rapporto con queste da accessorio a principale, essendo il diritto dei soci assegnatari sulle parti di area non direttamente interessate dai fabbricati assimilabile a quello dei condomini sulle parti comuni; ovvero, come già sostenuto in precedenza dalla Corte con sentenza n. 6882/2014, deve ritenersi che le cooperative edilizie perseguono lo scopo di costruire alloggi e di assegnarli dapprima in godimento e poi in proprietà individuale ai soci, nell'attuare tale oggetto sociale, la previsione di spazi deputati al godimento comune dei soci è più o meno necessitata dalla natura stessa del corpo di fabbrica realizzato e dall'applicazione ad esso dell'art. 1117 C.C. in tema di parti comuni dell'edificio, configurando una 'presunzione legale di comunione'.

In subordine: sull'intervenuta usucapione ventennale dei lotti n. 64 e 65 di cui al foglio n.3, ex artt. 1158 Codice Civile

Nella denegata ipotesi in cui il Giudice non dovesse ritenere applicabile la suddetta ordinanza della Suprema Corte, si rileva in ogni caso come, dalla prima assegnazione degli alloggi ai soci, avvenuta nel lontano 1986, sono ormai ampiamente decorsi i termini per ottenere l'usucapione del diritto di proprietà disciplinata dall'art. 1158 C.C., per possesso ventennale continuato, esteso anche nei confronti dei nuovi proprietari, posto che il "successore a titolo particolare può unire al proprio possesso quello del suo autore per goderne gli effetti in buona fede", ex art. 1146 C.C.



Infatti, ai fini dell'usucapione dei lotti per cui è causa, che presuppone una situazione di fatto caratterizzata dal mancato esercizio del diritto da parte del proprietario e della prolungata signoria di fatto sulla cosa da parte del possessore, il semplice 'utilizzo' continuato ininterrottamente nel tempo dei lotti di terreno, facenti parte del giardino condominiale, così come effettuato nel corso degli anni da tutti gli odierni attori e/o loro predecessori (vedasi a tal proposito gli atti di provenienza indicati nei singoli rogiti), effettuato in modo pubblico, pacifico, continuo ed ininterrotto, per tutta la durata e anche oltre dei 20 anni richiesti dall'art. 1158 C.C., ben può configurare il requisito dello '*ius possessionis*', mentre *l'animus possidendi* è desumibile dall'esercizio dell'attività materiale corrispondente al diritto di proprietà, come dimostrano le spese di cura e manutenzione sostenute negli anni dal Condominio.

Risulta infatti sia dal Regolamento di Condominio che dai consuntivi di spesa, che il giardino condominiale, di cui fanno parte i lotti n. 64 e 65 per cui è causa, peraltro fin dall'inizio recintati e adibiti a prato, è sempre stato goduto e mantenuto a spese esclusive dei proprietari facenti parte del Condominio Van Gogh Est.

Si ritiene che sussistano pertanto i requisiti e i presupposti di legge affinché sia in ogni caso accertata e dichiarata acquisita dagli odierni attori, sin dall'assegnazione dei singoli alloggi, la comproprietà pro quota millesimale, dei lotti n.64 e 65 di cui al foglio n.3, facenti parte a pieno titolo delle aree comuni ex artt. 1117 C.C.

Tutto ciò premesso, gli istanti *ut supra* rappresentati e difesi,

CHIEDONO



che il Tribunale di Monza voglia, ai sensi dell'art. 702 bis c.p.c., fissare con decreto l'udienza di comparizione delle parti, assegnando alla resistente termine per la costituzione ai sensi del III° comma dell'art. 702 bis c.p.c., e si invita la stessa a costituirsi entro il predetto termine ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 702 bis, III e IV comma, c.p.c., con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. ed a comparire all'udienza che sarà fissata dinanzi al Giudice designato, con l'avvertimento che in caso di mancata costituzione si procederà in sua declaranda contumacia per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis*, così giudicare:

nel merito, in via principale

-accertare e dichiarare l'avvenuto acquisto in favore degli attori, alla data dei rispettivi atti di rogito prodotti, delle particelle n. 64 e 65 di cui al foglio n. 3, facenti parte del giardino del Condominio Van Gogh Est n.14/16 di Villasanta (MB), contestualmente alle rispettive unità immobiliari, pro quota millesimale ex art. 1117 C.C., configurandosi una '*presunzione legale di comunione*' (Cass. Civ., sez. II, n.14432/2019).

Nel merito, in subordine

-Accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione ventennale, in capo agli istanti, delle particelle n. 64 e 65, foglio 3, in Comune di Villasanta (MB), Via Van Gogh n. 14/16, ai sensi dell'art. 1158 C.C., stante l'uso continuato e ininterrotto nel tempo dei suddetti lotti, compresa la cura e la manutenzione, anche a titolo di successione particolare ex art. 1146 C.C.



Ordinare in ogni caso al Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano II di effettuare le conseguenti trascrizioni e volturazioni.

Con vittoria di competenze ed onorari di causa.

In via istruttoria

Si producono:

- 1) Statuto della Coop. Edilizia La Santa 75 a r.l.;
- 2) visura camerale Coop. ed. la Santa '75 a r.l.;
- 3) Convenzione per atto del notaio Enrico Lainati del 17.07.1984;
- 4) n.18 atti di rogito dei singoli proprietari;
- 5) regolamento di Condominio;
- 6) visura storica per immobile;
- 7) fotografie lotti n. 64 e 65;
- 8) consuntivi spese condominiali dal 2003.

Si chiede occorrendo ammettersi prova per testi sui seguenti capitoli di prova:

-vero che tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del Condominio Van Gogh est n.14/16 sito in Villasanta, sin dalla sua costituzione, avvenuta nel 1985, hanno goduto dei lotti facenti parte del giardino recintato comune, distinti catastalmente ai n. 64 e 65 del foglio 3, come da fotografie che si esibiscono e si confermano?

- vero che i suddetti proprietari, facenti parte del Condominio, hanno sempre sostenuto le spese di manutenzione e cura dei lotti n. 64 e 65, come da bilanci consuntivi che si esibiscono e si confermano?

Si indicano quali testimoni il sig. Luciano Brambilla, Magni Rosella, Verderio Enzo Giacomo, B.T.C. s.rl.,



Ai fini fiscali, si dichiara che la controversia ha valore compreso tra € 5.200,00= ed € 25.000,00=, per cui è soggetta al versamento di un contributo unificato pari ad € 118,50=.

Con osservanza

Monza, li

avv. Raffaella Pirotta

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA NOTIFICA PER PUBBLICI PROCLAMI

Ill.mo Sig. Presidente del Tribunale di Monza, la sottoscritta avv. Raffaella Pirotta, quale difensore degli attori nell'instaurando procedimento innanzi a Codesto Tribunale, così espone

premesse che

le consistenze immobiliari individuate nell'atto di citazione che precede, risultano formalmente tuttora intestate alla Società Cooperativa Edilizia La Santa '75 a r.l., cessata nel 1994 e non avente più nemmeno una sede legale, si rende necessaria la notificazione per pubblici proclami ex art. 150 c.p.c., nei confronti della suddetta.

Per tutto quanto sopra esposto, gli odierni attori

CHIEDONO

che l'Ill.mo signor Presidente del tribunale di Monza voglia autorizzare la notificazione del ricorso e del pedissequo decreto di fissazione d'udienza per pubblici proclami ai sensi dell'art. 150 c.p.c nei confronti della Società Cooperativa edilizia La Santa '75 a r.l., indicando altresì i modi più opportuni.

Monza, li

avv. Raffaella Pirotta



N°7579 2022 r.g.



Tribunale Ordinario di Monza
Sezione Seconda Civile
IL GIUDICE



dott.ssa Maddalena Ciccone,

vista l'istanza depositata unitamente al ricorso ex art.702 bis c.p.c. e indirizzata al Presidente del Tribunale di autorizzazione alla notifica per pubblici proclami ai sensi dell'art.150 c.p.c.;

ritenuto che trattasi di competenza del Presidente del Tribunale, alla luce dell'art.150 c.p.c.: *"Quando la notificazione nei modi ordinari è sommamente difficile per il rilevante numero dei destinatari o per la difficoltà di identificarli tutti, il capo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si procede, può autorizzare, su istanza della parte interessata e sentito il pubblico ministero, la notificazione per pubblici proclami [disp. att. 50]. L'autorizzazione è data con decreto steso in calce all'atto da notificarsi; in esso sono designati, quando occorre, i destinatari ai quali la notificazione deve farsi nelle forme ordinarie e sono indicati i modi che appaiono più opportuni per portare l'atto a conoscenza degli altri interessati. In ogni caso, copia dell'atto è depositata nella casa comunale del luogo in cui ha sede l'ufficio giudiziario davanti al quale si promuove o si svolge il processo, e un estratto di esso è inserito nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica. La notificazione si ha per avvenuta quando, eseguito ciò che è prescritto nel presente articolo, l'ufficiale giudiziario deposita una copia dell'atto, con la relazione e i documenti giustificativi dell'attività svolta, nella cancelleria del giudice davanti al quale si procede [disp. att. 51]"*;

P.Q.M.

- fissa per la comparizione delle parti, in sostituzione della precedente, l'udienza del 07/02/2023 ore 09:45;

- dispone che la Cancelleria trasmetta al Presidente del Tribunale il fascicolo relativo alla presente controversia per le valutazioni di sua competenza in merito alla notifica per pubblici proclami ex art.150 c.p.c.

Monza, 13/10/2022

il giudice

Maddalena Ciccone

Visto, *nessun ruolo*
Monza, 17 OTT 2022
Il procuratore della Repubblica
Claudio Giardi

*Per autorizzare
la notifica per
pubblici proclami*
13/10/22
PRESIDENTE DEL TRIBUNALE VICARIO
Dott.ssa Patrizia *GUCCI*