



Parere legale sulle possibili vie giudiziali che il Comune di Firenze può approntare per ottenere la restituzione dell'Area Ex Nidiaci.

Avv. Claudia Moretti

Premessa.

Il presente parere mira a fornire gli elementi di fattibilità di un'azione giudiziaria, attraverso una diversa ed alternativa qualificazione giuridica dell'intera vicenda, alla luce della documentazione recuperata agli archivi storici e nei pubblici registri.

A tal fine, si vuol far presente come il dato contrattuale che segue, accompagnato dalle trascrizioni che lo accompagnano, nonché il vincolo di destinazione che ha avvinto e tutt'oggi avvince i beni da oltre ottant'anni, rendano ormai evidente come detta vicenda non possa inquadrarsi (come sin qui è stato erroneamente fatto) come mera vicenda di comodato d'uso da parte di privati all'Amministrazione comunale.

1. La rivendica della proprietà da parte del Comune di Firenze

Gli atti di compravendita del 1920 e del 1922

Riteniamo che il Comune di Firenze possa, in tesi ed utilmente, rivendicare la proprietà degli immobili ad oggetto delle due compravendite in questione.

Con i negozi del 1920 e 1922 si è voluto realizzare un negozio dalla causa complessa, plurilaterale, ove l'elemento della compravendita rappresenta una parte di un più articolato disegno. Sebbene, infatti, la previgente normativa codicistica non lo teorizzasse espressamente, i contratti ricadono nell'ampia categoria dell'odierno *contratto a favore del terzo* (oggi previsto all'art. 1411 c.c.).

Tale schema negoziale si è così realizzato:

- l'atto si conclude per l'incarico della Croce Rossa Americana (stipulante) conferito agli acquirenti Nidiaci e Girard (promettenti) alla liquidazione della propria partita di merce con devoluzione del ricavato “a quella istituzione che meglio poteva corrispondere ad un concetto di educazione popolare”.

L'**interesse morale** e lo **scopo umanitario** alla stipula è indubbio e rileva giuridicamente per la qualificazione del negozio: il contratto, infatti, non solo dà atto in premessa di detta



volontà, ma a ben vedere rappresenta esso stesso l'esecuzione del mandato conferito. Non importa una complessa esegesi degli atti in esame per comprendere come l'elemento causale dominante sia proprio quello di istituire un asilo per il rione da parte di chi mette a disposizione i fondi e per il tramite di soggetti privati nell'attesa che si dia attuazione materiale ad esso.

Non è un caso che primo soggetto citato fra i presenti alla stipula sia proprio il Colonnello Edoardo Othis Barlett, Comandante e rappresentante della croce Rossa Americana, che partecipa al negozio in qualità di garante della provenienza dei denari e – soprattutto - della loro corretta destinazione (a tal proposito si veda la nota n. 3 in calce all'atto).

Nidiaci e Girard hanno acquistato al 50% la proprietà in proprio nome ma nell'esclusivo interesse di un “Ente da istituirsi per l'educazione ed istruzione popolare”;

- Il prezzo, corrisposto per intero con i denari della Croce Rossa Americana e del Fascio e del Girard, con provenienza garantita dalla presenza all'atto del Colonnello Barlett, svela irrimediabilmente la causa del negozio posto in essere;
- I beni immobili così acquistati (tanto nella stipula del 1920 che in quella del 1922) vengono trascritti alla Conservatoria, tutti **a favore dell'Ente** (“*destinato all'Ente...*”) da istituirsi per la educazione ed istruzione popolare di cui a suo tempo gli *intestatori formali* Girard e Nidiaci, avrebbero provocato il riconoscimento giuridico; Tale riconoscimento è lo strumento cui al tempo, gli stipulanti dell'epoca, affidano l'ultimo tassello dell'operazione economico-giuridica: una volta venuto in essere, anche giuridicamente (ossia tramite il riconoscimento) l'Ente in questione sarà finalmente il destinatario della presente stipula.

L'indeterminatezza e la futura determinabilità del terzo beneficiario della pattuizione è del tutto in linea con il negozio a favore del terzo, il quale acquista i diritti di cui alla stipula nel momento in cui viene ad esser determinato:

All'epoca, tuttavia, questa modalità operativa di individuare un intestatario formale (la cui intestazione tuttavia è condizionata dalla successiva e concreta attuazione della volontà) era prassi comune.

Tale momento, ossia il momento della determinazione del terzo beneficiario delle stipule, avviene nell'anno 1923.



L'istituzione del Giardino di Infanzia avente sede nell'Area Ex Nidiaci ad opera del Comune di Firenze

Determinatosi a dar corso alle stipule del 1920 e del 1922, l'Avv. Umberto Nidiaci chiedeva al *Comune di Firenze* di istituire un *Giardino d'Infanzia* nel quartiere di San Frediano, secondo le volontà e per gli effetti giuridici voluti dagli stipulanti, nelle proprietà ivi acquisite.

Tale richiesta veniva accettata all'unanimità dal Comune, che istituiva nei locali acquistati nei contratti di cui sopra, un Giardino di Infanzia, di proprietà e gestione dell'amministrazione comunale, con propria deliberazione d'urgenza, il 13 Novembre 1923.

Attraverso tale delibera di accettazione e istituzione del Giardino di Infanzia, i contratti conclusi dagli stipulanti nell'interesse dell'Ente - sino ad allora indeterminato -, dispiegano i propri effetti: il terzo beneficiario viene individuato e determinato nel Comune di Firenze, come ente “*che meglio poteva corrispondere ad un concetto di educazione popolare*” (cfr. contratto del 1920).

Dal quel momento, i beni in questione sono divenuti di proprietà del Comune direttamente per effetto delle stipule su indicate e sono, sin da allora destinati ininterrottamente ad un uso pubblico, e come tali, entrati a far parte a pieno titolo del patrimonio indisponibile dell'Ente territoriale.

Le trascrizioni a favore dell'Ente per l'educazione ed istruzione popolare

La trascrizione a favore dell'erigenda istituzione, dell'Ente ecc... indicate nelle note del conservatore devono pertanto ritenersi effettuate, dunque, nella sostanza, a favore del Comune di Firenze.

Dagli elementi su indicati (disposizione a favore del terzo e trascrizione), pare indubbia l'efficacia reale, e non meramente obbligatoria, della pattuizione in suo favore.

Non è un caso, infatti, che non vi sia, nel contratto, alcun obbligo a ritrasferire i beni, da parte degli acquirenti. I beni si intendono (e come tale si trascrivono) trasferiti al momento dell'individuazione ed accettazione da parte del terzo, già “prenotato” alla Conservatoria, quale soggetto “*a favore*” del quale si trascrive.

L'unico obbligo che viene contenuto nelle stipule è la destinazione d'uso ed il provocando riconoscimento dell'Ente eletto. A ben vedere, Nidiaci e Girard non hanno altro da fare se non **individuare l'ente stesso** e, laddove questo non fosse ancora giuridicamente sorto, **provocarne il riconoscimento**.

I successivi aventi causa del Nidiaci e del Girard, hanno avuto a disposizione non solo gli atti di



provenienza in questione (reperiti dai privati ai pubblici archivi storici), ma anche la trascrizione “a favore” dell'Ente per la istruzione ed educazione popolare, oltre alla situazione di fatto che vede il Comune di Firenze esercitare la propria signoria di fatto, per uso pubblico al quale il bene è formalmente destinato.

Tale ricostruzione può incorrere in alcune eccezioni che, tuttavia, non paiono convincenti:

1. La Croce Rossa aveva indicato quale *terzo* un Ente da istituirsi (e non già istituito), indicazione incompatibile con la successiva designazione del Comune di Firenze già esistente, del resto corroborata dalla nota secondo cui gli stipulanti, *“di cui a suo tempo, provocheranno il riconoscimento giuridico.”*

Tuttavia, la dizione stessa nel contratto che indica come futuro terzo beneficiario *“quella istituzione che meglio poteva corrispondere ad un concetto di educazione popolare”*, nonché l'ampia fattispecie del contratto a favore del terzo (si pensi, ad esempio, alla figura del contratto per persona da nominare), lascia lo spazio ed il margine per l'individuazione successiva del soggetto che non corrispondendo nella forma a quanto indicato, ne corrisponda nella sostanza a pieno titolo.

Di tal ché non v'è stato bisogno da parte dell'Avv. Nidiaci, a seguito dell'indicazione del terzo, provocare alcun riconoscimento, stante che la scelta è caduta sull'Ente territoriale già pienamente titolato per l'esplicazione degli effetti della stipula in suo favore (accettazione della stessa e intestazione a sé dei beni ivi destinati ad uso pubblico di istruzione e educazione dell'infanzia).

2. Nella delibera del 1923 si dà atto di una cessione dei locali ad uso pubblico che il Comune accetta come *“messa a disposizione di locali altrui”* e non anche, come è, del dispiegamento degli effetti di precedenti stipulazioni. Di tal ché, poiché il Comune ringrazia il Nidiaci come benefattore che cede l'uso di sua proprietà privata e poiché (ma ivi non risulta posto che la lettera del Nidiaci a fondamento della deliberazione del 1923 non è stata reperita nell'archivio storico) parrebbe il Nidiaci essersi posto quale proprietario dei beni e non quale mero stipulante a favore del terzo che compie le volontà dei reali benefattori (per lo più la Croce Rossa, in minor misura Girard e il Fascio), allora si deve pensare che l'efficacia reale della stipula in capo al terzo individuato non si sia compiuta.

Ma così non è. Da tempo, e per un principio giurisprudenziale costante, il diritto reale o c'è o



non c'è, non lo si crea né lo si limita per atto di ricognizione, né subisce gli influssi delle qualificazioni che se ne possano dare, neppure in atti formali quali quello deliberato dal Comune nel 1923.

Che il Comune non sapesse di essere terzo designato in una operazione contrattuale di ampia portata non altera il fatto che in capo allo stesso si siano radicati gli effetti reali della stipula, cui è seguita per decenni la fattiva, ininterrotta e materiale acquisizione ad uso pubblico dei beni immobili in questione, e dei relativi oneri. Altrettanto dicasi della possibile eccezione che, alla vicenda traslativa della proprietà, non sia conseguito poi un aggiornamento della Conservatoria, volto a specificare e del nome del soggetto a favore del quale già risultano trascritte le compravendite su citate.

L'effetto di pubblicità che vige in materia di trascrizioni (tanto oggi quanto all'epoca) si è pienamente e già realizzato con la trascrizione a favore dell'Ente non ancora individuato: coloro che vorranno saperne che il bene non è di proprietà Nidiaci o Girard ma altrui (l'Ente in questione).

3. In merito alle possibili eccezioni di usucapione, diremo a parte ed appresso.

Quanto sin qui detto porta a ritenere fondata la domanda di rivendicazione della proprietà da parte del Comune ex art. 948 c.c. nei confronti di tutti coloro oggi si trovano in possesso degli immobili oggetto dei rogiti del 1920 e 1922 su citati (ed in particolare nei confronti degli aventi causa degli eredi Nidiaci che col tempo hanno usurpato la proprietà con vendite a non domino). Si tratta di azione non soggetta a termine di prescrizione e che, se accolta, comporta la caducazione a catena degli atti di trasferimento a non domino occorsi successivamente, delle trascrizioni indebitamente effettuate e delle scorrette attribuzioni catastali nel corso degli anni successivi.

La domanda giudiziale di rivendicazione della proprietà, consentirebbe di impedire ad ulteriori terzi in buona fede di esser coinvolti nella vicenda giudiziaria e farne così indebitamente le spese.

2. L'accertamento giudiziale della sussistenza della servitù di uso pubblico per effetto della *dicatio ad patriam*.

In ipotesi, e solo laddove non fosse ritenuto corretto il precedente inquadramento giuridico, non potrebbe comunque e tuttavia negarsi l'avvenuta acquisizione del diritto reale di godimento sui beni immobili utilizzati continuativamente ed ininterrottamente per circa novant'anni dal Comune di



Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori

Sede nazionale: Via Cavour 68 - 50129 Firenze
Email: aduc@aduc.it - Web: www.aduc.it

Firenze sin dai tempi dei rogiti citati, nell'interesse della comunità cittadina.

Sussistono tutti i requisiti di matrice legale e giurisprudenziale per riconoscere la servitù d'uso pubblico sui beni utilizzati da decenni *uti cives* (locali della ludoteca, del centro anziani, del giardino, della palestra e quant'altro compresi nell'area Ex Nidiaci) ossia:

- la **“dicatio ad patriam”** quale titolo costitutivo della servitù di uso pubblico. Con tale termine di antiche origini, si intende quel *“mero fatto giuridico che il proprietario mette volontariamente (nel senso che occorre la volontà dell'atto, eventualmente desumibile anche da facta concludentia, pure se non è necessaria la volontà degli effetti), con carattere di continuità, una cosa propria a disposizione del pubblico e di assoggettarla all'uso correlativo, al fine di soddisfare una esigenza comune ai membri di tale collettività “uti cives”, indipendentemente dai motivi per i quali detto comportamento venga tenuto, dalla sua spontaneità o meno e dallo spirito che lo anima.”* (Cass. Sez. II n. 23960/2013);
- il **ragionevole lasso di tempo**, ininterrotto e continuativo. Si pensi, che secondo una tesi giurisprudenziale la servitù di uso pubblico per *dicatio ad patriam* prescinderebbe persino da questo requisito: *“La cosiddetta dicatio ad patriam, quale modo di costituzione di una servitù di uso pubblico, consiste nel comportamento del proprietario di un bene, per lo più immobile, che, pur se non intenzionalmente diretto alla produzione dell'effetto di dar vita al diritto di uso pubblico, denoti in modo univoco la volontà di mettere la cosa a disposizione di una comunità indeterminata di cittadini, con carattere di continuità e non di mera precarietà e tolleranza, per soddisfare un'esigenza comune ai membri di tale collettività uti cives. Ricorrendo gli indicati presupposti, la servitù di uso pubblico deve ritenersi perfezionata con l'inizio dell'uso pubblico, senza che sia necessario il decorso di un congruo periodo di tempo, o un atto negoziale o un procedimento espropriativo.”* Cass.n. 5262/1993 I sez.);
- l'**interesse pubblico** e l'**effettività del godimento** del bene destinato alla comunità cittadina. Sul punto, vale solo ricordare che la giurisprudenza ha interpretato in modo estensivo il concetto di interesse pubblico, ricomprendendovi qualsivoglia utilità (anche estetica) e vantaggio purché sia rivolto alla collettività e non verso soggetti determinati. Non è neppure il caso di soffermarsi in questa sede, allora, sull'importanza da tempo immemore di quel “polmone” che è l'area ex Nidiaci nel quartiere di Oltrarno, per tutte le famiglie, i



bimbi e ragazzi di qualsiasi età, anche non residenti nel quartiere.

La particolarità del tipo di servitù fa sì che la stessa non possa estinguersi per il mero non uso, né possa dichiararsi interrotta con una sospensione del suo utilizzo. Occorre, ai fini della sua cessazione, una dismissione da parte dell'Ente che dichiari espressamente e nelle forme deliberatorie di legge l'avvenuta cessazione dell'interesse pubblico del bene.

Orbene. Non v'è dubbio alcuno che l'istruzione e le attività ricreative ivi portate avanti dal Comune per decenni rientrano a pieno titolo nel concetto di interesse pubblico, ad oggi mai venuto meno. Mai, infatti, il Comune di Firenze ha deliberato la cessazione del pubblico interesse dell'area e degli immobili ivi compresi. Anzi, la permanenza dei vincoli di natura urbanistica attesta la piena vigenza del requisito in esame.

Quanto avvenuto con delibera del 2008/C/00054 del 16 giugno 2008, relativamente alle richieste restitutorie della famiglia Nidiaci, e le conseguenze pratiche delle stesse, non fanno mutare la sussistenza del requisito che, per venir meno, necessita, come detto, di una espressa presa di volontà dell'amministrazione comunale.

Si ritiene pertanto fondata in ipotesi rispetto alla domanda di rivendica della proprietà di cui al punto 1) anche la domanda di accertamento dell'esistenza di servitù di uso pubblico relativamente ai beni immobili realmente destinati e utilizzati dal Comune di Firenze sin dagli anni successivi ai rogiti ad oggi ed il conseguente ripristino della situazione di fatto antecedente alle restituzioni operate nel corso dell'ultimo decennio.

3. Il diritto reale d'uso del Comune di Firenze sui beni oggetto delle compravendite del 1920 e 1922

Se anche la ricostruzione giuridica effettuata al punto 1) non fosse ritenuta convincente, è tuttavia chiaro che i contratti del 1920 e 1922 attribuiscono e costituiscono ab origine il diritto d'uso in capo all'Ente per l'educazione ed istruzione popolare (divenuto poi Comune di Firenze) nell' "interesse" del quale i contratti vengono a porsi in essere.

La locuzione contenuta nelle compravendite "*nell'interesse di un Ente per la istruzione ed educazione popolare*", letta insieme alla provenienza dei denari e alla trascrizione in favore dell'ente stesso, alla presenza del garante della Croce Rossa Americana, rendono pacifico quantomeno, se non un diritto reale di proprietà ipotizzato a punto 1, di certo la costituzione di



un diritto reale di godimento in capo al terzo beneficiario. Tale diritto, che può essere inquadrato nell'odierno diritto reale d'uso ex art. 1021 c.c., cui si applicano le norme previste per l'usufrutto.

Si potrebbe obiettare che, essendo tale diritto costituito in modo perpetuo o comunque senza limiti di tempo, non sarebbe possibile ritenerlo ad oggi in vita, in quanto si è indubbiamente superato il termine trentennale previsto come limite temporale per la durata del diritto reale in questione, oggi sancita nell'art. 979 comma 2 c.c.

Ma così non è. Infatti, il vecchio codice civile del 1865 non prevedeva alcun limite di durata per la costituzione del diritto d'uso o di usufrutto. La Corte Costituzionale ha avuto modo di dirimere il dubbio (in materia di oneri ma la sostanza ed il principio pronunciato è il medesimo) se i diritti reali sorti antecedentemente al nuovo codice e ancora in vita, potessero dirsi estinti per il trascorrere dei trent'anni di cui alla nuova previsione. Orbene, la Corte ha ritenuto il limite trentennale valido solo per i diritti reali di godimento costituiti successivamente all'entrata in vigore dell'art. 979 c.c. e non anche a quelli costituiti (come nel caso di specie) sotto il previgente codice civile.

Ma v'è di più.

Anche a prescindere dal dato contrattuale suddetto, inoltre e comunque, (senza nulla togliere alle precedenti considerazioni esposte ai punti 1 e 2, di tutta evidenza assorbenti), è intercorsa (e ormai da tempo) la piena usucapione del diritto reale d'uso ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1158 c.c. e 1021 c.c. Ne sono infatti maturati tutti i requisiti di legge, anche a prescindere dall'interesse ed il pubblico utilizzo:

- **Possesso ad usucapionem** del Comune di Firenze sulle parti destinate all'istruzione ed educazione e alle attività ricreative (ludoteca, giardino, centro anziani ecc...), **per oltre ottant'anni, corrispondente ad uno ius in re aliena** (“Per la configurabilità di un possesso ad usucapionem è necessaria la sussistenza di un comportamento continuo e ininterrotto, diretto inequivocabilmente a esercitare sulla cosa, per tutto il tempo previsto dalla legge, un potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno ius in re aliena manifestato con il compimento di atti conformi alla qualità e alla destinazione del bene...[...].” Cass. n. 10894/2013 sez. II);
- si tratta di **possesso continuato e non ininterrotto** del diritto di godimento in re aliena



Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori

Sede nazionale: Via Cavour 68 - 50129 Firenze
Email: aduc@aduc.it - Web: www.aduc.it

poiché non vi è mai stato il *riconoscimento dell'altrui diritto all'uso* da parte del Comune di Firenze (ex art. 2944 c.c.), e l'uso è sempre stato materialmente esercitato fino allo scorso 2012). Infatti, tutte le lettere di ringraziamento che negli anni il Comune ha inviato alla famiglia Nidiaci, le delibere relative agli atti di transazione in corso con le parti o le eventuali ammissioni di incertezza del diritto d'uso stesso non si ritiene che possano interrompere il decorso dell'usucapione (Cass. 25.5.1984 n. 3234; Cass. n. 13211 del 15.12.1992). Non è sufficiente certo il riconoscere un altrui diritto sul bene (nel caso i presunti diritti di proprietà in capo alla famiglia Nidiaci) per interrompere l'usucapione del diritto di godimento, ma sarebbe occorsa una volontà dell'Amministrazione di restituire il bene all'uso del privato. A nulla valgono le transazioni proposte o le delibere di accettazione di donazioni in cambio della restituzione di parte del bene (quale quella occorsa nel 2008 su citata);

- il Comune ha in **modo inequivoco, pacifico e pubblico**, esercitato, con “animus” e “corpus” tutti gli atti di signoria sui beni oggetto di suo godimento senza che gli stessi dipendessero dalla **mera tolleranza del Nidiaci o del Girard** o dei loro successivi aventi causa, o per spirito di amicizia, di buon vicinato o di mera condiscendenza: il diritto reale d'uso è pacificamente e pubblicamente voluto dai presunti proprietari, nei contratti su menzionati del 1920 e 1922 (e relative trascrizioni);

Mai il Comune di Firenze ha esternato incertezze in merito al proprio diritto d'uso sui beni di cui alle compravendite del 1920 e 1922 né vi sono state, nel corso dei decenni successivi e fino alle vicende degli ultimi tempi, “retrocessioni” dal pacifico ed inequivoco esercizio del diritto stesso. Le successioni testamentarie di Umberto Nidiaci prima, di Egisto Nidiaci poi, e le relative registrazioni ai pubblici registri, sebbene abbiano costituito appropriazione indebita di beni altrui non hanno alterato i rapporti fra i presunti proprietari e l'Amministrazione, che ha sempre continuato ed al medesimo titolo il possesso ad usucapionem suddetto (ad esempio non vi è stata locazione, comodato o altra modifica né formale né sostanziale dei rapporti fra le parti e delle parti con il bene in questione).

Occorre infine dire, *ratione temporis*, che, in tema di usucapione ventennale di beni immobili, le disposizioni del codice civile del 1865 (art. 2106 in relazione all'art. 686), le quali richiedono un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco,



sono sostanzialmente le medesime che ritroviamo nell'attuale codice civile.

4. Sulle possibili eccezioni di usucapione da parte degli eredi Nidiaci e loro aventi causa

Gli attuali titolari formali della proprietà oggetto dei contratti del 1920 e 1922 potrebbero tentare di far valere l'eccezione di intervenuta usucapione dei diritti originari e contrattuali del Comune di Firenze.

Se il giudice dovesse ritenere fondata la ricostruzione effettuata al punto 1) e dunque ritenere proprietà comunale l'oggetto delle compravendite suddette, potrà altresì riconoscere senza difficoltà **l'ingresso immediato**, dal di della destinazione dello stesso all'uso pubblico indicato nei rogiti e sancito con delibera comunale del 1923, dei beni immobili in questione, nel **patrimonio indisponibile dell'Ente territoriale** e come tali **non usucapibili** e, ai sensi dell'art. 828 comma II c.c., non possono esser sottratti alla loro destinazione.

Ai sensi dell'art. 826 terzo comma c.c. sono tali i beni di proprietà del Comune "destinati a un pubblico servizio". Non è dubbia la pubblica destinazione, di fatto e di diritto, degli immobili ad oggetto delle compravendite, posto l'esercizio delle attività ricreative a tutela dell'infanzia ivi svolte, o dell'uso pubblico del giardino ecc...

Laddove, invece, si accedesse ad una ricostruzione giuridica difforme a quella or ora indicata, occorre chiedersi se, attraverso i comportamenti posti in essere dal Girard e Nidiaci prima, nonché di loro aventi causa poi, questi possano aver usucapito il diritto di proprietà dei beni in esame.

Laddove il giudice dovesse ritenere sussistente la servitù d'uso pubblico sui beni in questione, di cui al punto 2) la destinazione pubblicistica conferita per *dicatio ad patriam* ed effettivamente esercitata dal Comune rende incompatibile ogni e diverso acquisto a titolo di usucapione di qualsivoglia diritto incompatibile. Lo stesso dicasi laddove sia accertata **l'esistenza di un diritto reale di godimento** (d'uso) da parte del Comune di Firenze, che, avendolo esercitato senza soluzione di continuità in modo incompatibile con l'esistenza di un diritto pieno sulla cosa da parte di altri soggetti (mai, fino al 2005 ed in concreto fino al 2008 si è posto un problema restitutorio delle proprietà in oggetto). Non vi è spazio per l'usucapione del diritto di (piena) proprietà da parte dei presunti intestatari, ovvero inerzie del Comune di Firenze tali da aver fatto maturare l'acquisizione a titolo originario di



Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori

Sede nazionale: Via Cavour 68 - 50129 Firenze
Email: aduc@aduc.it - Web: www.aduc.it

alcunché.

Si consideri, infatti, che i comportamenti *uti dominus* che si sono avvicinati nel tempo da parte di Nidiaci, Girard e loro eredi, non hanno alterato il godimento pieno da parte del Comune di Firenze dei beni destinati all'uso pubblico. Invero, mai Umberto Nidiaci e Matteo Girard, né i loro successivi aventi causa, hanno esercitato nella loro vita alcuna signoria di fatto sui beni comprati in loro nome, né posseduto gli stessi ad usucapionem, posto l'indiscusso godimento *uti cives* dei beni stessi che ha reso incompatibile ogni opposto godimento altrui.

Non solo non vi è la signoria di fatto sulle cose che si vuol usucapite, ma ogni atto anche solo giuridico effettuato, non è valso ad opporre il pacifico, inequivoco, continuato esercizio pubblico del diritto di godimento comunale, diritto sempre riconosciuto, invero ampliato con le donazioni del 1954 e 1957, mai revocato o posto in discussione.

E ciò sia sotto il profilo soggettivo (*animus*) che sotto il profilo oggettivo (*corpus*).

L'*animus* di Nidiaci Umberto e di Matteo Girard è pertanto univoco nel non esercitare alcuna signoria di fatto corrispondente al diritto di proprietà, ma di operare nell'esclusivo favore pubblico, al di là dell'intestazione formale che comunque aveva trascritto in favore dell'Ente e operando affinché il Comune di Firenze provvedesse per la istituzione di un giardino di infanzia. Il comune a possedere materialmente i beni, ai fini stabiliti dalle stipule, e ad esercitare il suo diritto di godimento ad uso pubblico.

- Nel caso di Matteo Girard, *l'animus di proprietario* difetta del tutto, posto che, una volta compiuto la compravendita del 1920 ad esclusivo vantaggio dell'Ente, non sentendosene dunque proprietario, ha lasciato volontariamente e concretamente al Comune di Firenze svolgere il compito di cui al rogito: istituire l'asilo.

Stessa cosa dicasi per gli eredi di Umberto Nidiaci, che, fino al 2005, anno in cui si chiedeva la restituzione di parte dell'area, non hanno mai posto in discussione l'esistenza del diritto di godimento del Comune né limitato con atti di alcun genere il pieno svolgimento del servizio pubblico ivi esistente.

Le dichiarazioni di successione di Umberto Nidiaci prima e di Egisto poi, che vedono progressivamente sparire del tutto la figura del comproprietario Girard senza che contro lo stesso sia tuttavia mai trascritto alcunché) o altre operazioni illegittime quali lae



dichiarazioni al Catasto e le false dichiarazioni al conservatore non valgono a qualificare uti dominus un immateriale possesso della cosa. Esse avvengono in clandestinità, all'oscuro e non “contro” in “opposizione” di un altrui diritto che permane tale, tanto nei confronti di Girard (comunque lo si voglia qualificare rispetto ai beni di cui alla compravendita del 1920), tanto nei confronti del Comune.

A tutto voler concedere è evidente che l'*animus della famiglia Nidiaci ed eredi*, tutt'alpiù, è quello di **un nudo proprietario**, ovvero di quel proprietario ove si è costituito (e contemporaneamente allo stesso diritto di proprietà) un pacifico diritto reale d'uso e, nello specifico, d'uso pubblico (*dicatio ad patriam*); tale atteggiamento contrasta con la possibilità di usucapire la proprietà del bene altrui, posto che l'*animus* ed il *corpus* di nudo proprietario non è sufficiente a realizzare l'usucapione del diritto (pieno) di proprietà.

Non può dirsi usucapita allora alcuna - nuda - proprietà (contrapposta e complementare al diritto di godimento del Comune) perché la legge non prevede tale possibilità, privilegiando (ed invero questo è lo scopo dell'usucapione) l'uso materiale della cosa, la signoria di fatto su di essa, lo sfruttamento concreto del bene da usucapire. Per questo si può usucapire la proprietà o altro diritto di godimento (non a caso “di godimento”) attraverso il possesso materiale e qualificato del bene, non anche la mera nuda proprietà, tantomeno il sol fatto di essersela auto-attribuita tramite plurime false dichiarazioni in atti pubblici, pur non avendo un rapporto materiale con il bene che si invoca acquistato a titolo originario.

Quanto agli **atti di signoria (corpus) materialmente esercitati** sui beni *ad usucapionem*, sui beni di cui alle compravendite del 1920 e 1922, mancano del tutto nel caso di Girard (e dunque per la sua quota), constano, nel caso di Umberto Nidiaci, solo nell'attivazione della richiesta (lettera peraltro mai trovata all'archivio di cui si dà atto nella delibera comunale del 1923) di istituzione dell'asilo ossia l'esecuzione materiale delle compravendite concluse unicamente a tale scopo. Pare difficile che gli aventi causa di Umberto Nidiaci possano invocare utilmente l'usucapione, ventennale o breve o quant'altro utilizzando il tempo trascorso dal 1923 al 1928, anno della morte dello stesso.

Durante il periodo di tempo che va da 1929 al 2005 eredi di Umberto Nidiaci ed i successivi eredi (Fabrizio ed Umberto figli di Egisto) non viene alterato in alcun modo il rapporto fra il



Comune di Firenze ed i primi, né cambia l'indiscusso, continuato, pubblico e pacifico utilizzo ad uso pubblico del bene da parte dell'Amministrazione. Di tal ché pare difficile che gli odierni eventuali convenuti nell'azione possano riuscire a dimostrare l'usucapione del diritto di proprietà sui beni vincolati, relativamente al passaggio del tempo dal 1928 al 1993 (anno di morte di Egisto Nidiaci) posto che i loro comportamenti *ad usucapionem*, marcano l'*animus* e il *corpus* di chi invece conosce destinazione pubblica, l'altruità del diritto di godimento e del possesso materiale dei beni ad opera del Comune.

L'eccezione di usucapione della famiglia Nidiaci verso Matteo Girard.

Quanto appena detto vale a sostenere altresì che nessuna usucapione si sia mai realizzata ai danni del Sig. Matteo Girard, da parte di Nidiaci ed eredi.

Non v'è dubbio infatti che nell'usucapione della quota del comproprietario si possa applicare il presente principio:

“il coerede che dopo la morte del de cuius sia rimasto nel possesso del bene ereditario, può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri eredi, senza necessità di interversione del titolo del possesso; a tal fine, egli, che già possiede animo proprio ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, il che avviene quando il coerede goda del bene in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare una inequivoca volontà di possedere uti dominus e non più uti condominus, non essendo sufficiente che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa comune”; (Cassazione civile, sez. II, 25/03/2009, n. 7221)

Mai si è realizzato una simile eventualità nei confronti del Sig. Girard posto che il Comune di Firenze godeva degli immobili a tutolo esclusivo, avendovi istituito, per lo stesso volere della famiglia Nidiaci, un asilo e altre attività ricreative a favore della collettività. Ciò rende impossibile uno spazio per ravvisare comportamenti della famiglia nidiaci *uti dominus esclusivi*, incompatibili con il diverso uso del comproprietario sulla cosa. L'auto attribuzione (usurpazione) della proprietà ad opera delle dichiarazioni di successione e relative trascrizioni non possono costituire atti validi ai fini di una usucapione della proprietà contro il Sig. Girard. Quest'ultimo, e gli eredi, consci di aver contribuito all'operazione volta all'istituzione del Giardino d'Infanzia, non vedono mutarsi in alcun modo i propri diritti d'uso



sulla cosa né subiscono alterazioni del proprio possesso sulla stessa. Di tal che difficilmente potranno, i successivi aventi causa di Egisto Nidiaci (Fabrizio e Umberto in qualità di eredi) ed i successivi acquirenti degli immobili, giovare di una tale possibilità acquisitiva a titolo originario. Peraltro, si consideri che l'assenza della continuità della trascrizione, non comporta mai un'iscrizione "contro" né Girard né contro l'Ente, rende dette – false - dichiarazioni del tutto inefficaci nei confronti dei terzi.

Come, infatti siamo riusciti noi privati ad accedere alla documentazione anche trascrittoria che si produce, non si vede come possano ritenersi in buona fede gli eredi ma anche i loro acquirenti, senza aver appurato, prima di contrarre, le vicende relative ai beni, alla loro pubblicità nei pubblici registri, pubblicamente utilizzati per lo svolgimento di un pubblico servizio.

Termini per l'eventuale usucapione da parte di terzi aventi causa in buona fede.

Posto che come detto nessuno degli eredi di Umberto Nidiaci o di Egisto Nidiaci può ragionevolmente invocare la buona fede nell'auto attribuzione di proprietà non proprie, occorre verificare se le alienazioni avvenute dal 2007 e 2009 in poi costituiscano titoli astrattamente idonei ai fini dell'usucapione breve relativa agli immobili così trasferiti e trascritti. Riteniamo che a prescindere da qualsiasi valutazione sull'operato del notaio rogante (che si dichiara non responsabile per gli accertamenti sugli atti e trascrizioni occorsi prima di una certa data), non può non ritenersi, a nostro avviso alcuna buona fede meritoria di esser tutelata dall'ordinamento:

sui beni alienati, infatti, *chiunque* (ed *a fortiori* gli acquirenti) avevano a disposizione non solo gli atti dell'archivio storico, pubblici e disponibili a richiesta di chiunque ne avesse interesse, ma anche una situazione di fatto (l'uso pubblicistico degli stessi) tale da rendere ancor più obbligatoria detta indagine. Di tal che è evidente come i primi aventi causa di Fabrizio ed Umberto Nidiaci (Leggero e varie compagini a lui riconducibili) non possano vantare nessun genere di buona fede ai fini dell'usucapione. Né può ritenersi il titolo attraverso il quale si è astrattamente entrati in proprietà dei beni in questione, idoneo *ad usucapionem*. ***Sarebbe bastato un mero approfondimento ai pubblici registri per scoprire che si incorreva in un acquisto a non domino, senz'altro nei riguardi del comproprietario Matteo Girard, ma anche nei riguardi dell'ente pubblico ivi svolgente il proprio servizio.***



Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori

Sede nazionale: Via Cavour 68 - 50129 Firenze
Email: aduc@aduc.it - Web: www.aduc.it

Ciò tuttavia, non esime oggi dal prendere in diversa considerazione i successivi acquirenti degli immobili in esame. Infatti, questi ultimi (ossia coloro che hanno acquistato dalle società Amore e Psiche Holding Spa e Hearth of Italy Re S.r.l.) potrebbero trovarsi nella condizione di acquirenti in buona fede, visto e considerato che oggi, sebbene permanga il vincolo urbanistico, la situazione di fatto non ha quei caratteri di evidenza dell'altrui diritto di godimento e signoria materiale sul bene, tali da far venire la buona fede in questione.

Per questo, si rende urgente un'immediata iniziativa giudiziaria che, con le debite trascrizioni della domanda impedisca agli odierni formali titolari dei beni di alienare ulteriori porzioni della proprietà in questione e coinvolgere così ulteriori terzi. Occorre comunque impedire il trascorrere del tempo affinché, l'astratta idoneità dei titoli di trasferimento, unita ad un possesso qualificato, possano, se del caso, far sorgere pretese più fondate di usucapione in capo a questi ultimi.

5. Termini dell'azione: nei confronti degli attuali proprietari occorre evitare la loro usucapione breve decennale (astrattezza del titolo) e questioni attinenti le trascrizioni.