

**Tribunale di Firenze - Sezione II civile - Sentenza 7 novembre 2017 n. 3558**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE

Seconda sezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice onorario dott.ssa Micaela Picone ha pronunciato

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 13342/2013 promossa da:

(...)

con avv. Ma.Sc. giusto mandato in atti

- attore -

contro

(...)

con avv.ti Cr.Ca. e Ma.Am. giusto mandato in atti

- convenuta -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. (...) conveniva in giudizio la sig.ra (...) assumendo: A) di avere intrattenuto con costei una relazione sentimentale dal 1990 dando quindi vita ad una convivenza more uxorio nell'appartamento sito in F. via (...); B) che tale appartamento seppur intestato formalmente alla sola sig.ra (...) per questioni fiscali in realtà era stato acquistato con il versamento del prezzo di acquisto pattuito nella misura del 50% ciascuno; C) che tale ultima circostanza risultava dalla dichiarazione a firma della convenuta, predisposta dal Notaio rogante l'atto di acquisto, ed a lui consegnata contestualmente alla stipula del contratto di compravendita, con la quale la medesima dichiarava la propria disponibilità a trasferire il 50% della proprietà al sig. (...) a sua prima richiesta; D) che, venuta meno l'affectio, il sig. (...) era stato obbligato a lasciare l'immobile de quo nel quale ad oggi continua a vivere la sig.ra (...) senza che la stessa avesse adempiuto spontaneamente a quanto previsto nella citata scrittura privata e senza che avesse mai corrisposto alcunchè per l'indebita occupazione del 50% dell'appartamento; E) che, pertanto, solo a seguito di un complesso iter giudiziale volto all'accertamento della comproprietà dell'immobile de quo, il sig. (...) ha visto riconosciuto il proprio diritto di proprietà nella misura del 50%; F) che, con il presente giudizio, si intende veder "1) accertare e dichiarare che la signora (...) dal mese di giugno dell'anno 1994 utilizza in via esclusiva, senza titolo giustificativo, l'immobile posto in F., via (...), 18 di proprietà comune del signor (...) nella misura del 50% 2) conseguentemente

condannare la signora (...) al risarcimento di tutti i danni patiti dal signor (...) a causa dell'uso esclusivo che la stessa ha fatto dell'immobile posto in F., via (...), 18 e a causa dell'inadempimento all'obbligo di immediato ritrasferimento in favore del signor (...) della quota parte di sua proprietà del predetto immobile o comunque al pagamento in favore del signor (...) di un indennizzo - che tenga conto sia dei frutti civili ritraibili dall'appartamento posto in F., via (...) che dei danni patiti dal signor (...) (differenza tra indennità di occupazione dell'appartamento di via (...) ed il canone di locazione corrisposto negli anni 1995-2004 e interessi passivi del mutuo contratto nel mese di luglio 2004) - nella misura che sarà accertata in corso di causa e comunque in misura non inferiore ad Euro 300,00 mensili, o quella diversa somma, maggiore o minore che sarà accertata a mezzo CTU, e ritenuta di giustizia, a far data dal mese di giugno dell'anno 1994 o, in ipotesi, dal 25.7.1995 o dal 23.9.1995, o dalla data di pubblicazione della sentenza n. 3058/1998 (28.10.1998) o dalla diversa data ritenuta di giustizia e fino al perdurare dell'utilizzo in via esclusiva, da parte della signora (...), dell'appartamento posto in F., via (...) o, comunque, fino alla definizione dell'instaurando giudizio di scioglimento della comunione; oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla data delle singole mensilità e fino all'effettivo soddisfo. Oltre interessi e rivalutazione monetaria dal dì del dovuto fino al saldo effettivo. Con il favore delle competenze di lite. In via istruttoria, sin d'ora, si chiede disporsi CTU diretta ad accertare il valore locativo dell'appartamento posto in F., via (...) ed i danni patiti dal signor (...) a far data dal 23.9.1995 o dalla diversa data ritenuta di legge o di giustizia".

La sig.ra (...) rimaneva inizialmente contumace.

Concessi i termini di cui all'art. 183 c.p.c., VI comma, la causa veniva istruita con CTU tecnica espletata a seguito di accesso forzoso con l'assistenza della Forza Pubblica all'appartamento de quo per mancata collaborazione della convenuta.

Pertanto, nel corso dell'espletamento della CTU si costituiva in giudizio la sig.ra (...) non contestando in fatto la ricostruzione effettuata dal sig. (...) ma con riserva, ove ancora tempestiva, di articolare contestazioni e difese all'esito della verifica degli atti di causa e dei documenti allegati.

Fallito ogni tentativo di conciliazione, la causa passava quindi in decisione, sulle conclusioni rassegnate all'udienza del 26 aprile 2017.

La causa viene decisa dallo scrivente giudice nuovo assegnatario del fascicolo in forza del decreto 52/2016 del Presidente del Tribunale.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

E' oramai circostanza pacifica tra le parti che l'immobile posto in (...), via (...) n. 18, acquistato in costanza di convivenza, è di proprietà delle medesime in quota del 50% ciascuna.

Difatti, la situazione di comproprietà non solo è cristallizzata dalla sentenza n. 3969/13 della Corte di Cassazione ma non è stata contestata da parte convenuta con la sua tardiva costituzione nel presente giudizio.

In sintesi, tale sentenza definisce l'accertamento del negozio fiduciario intercorso tra le parti con la scrittura privata senza data sottoscritta dalla (...) (doc. 2 attoreo) a seguito della compravendita del 28.11.1990 ai rogiti Notaio (...) (Rep. n. (...) - registrato a Firenze il 14.12.1990, doc. 1 attoreo) e, conseguentemente l'accertamento della proprietà dell'immobile de quo nella misura del 50% appunto in favore del sig. (...).

Pertanto, ai fini della decisione appare superfluo ripercorrere l'iter giudiziario, al quale comunque ci si richiama per come esposto da parte attrice in atto di citazione, che ha portato all'accertamento definitivo della comproprietà de qua con la citata pronuncia del giudice di legittimità.

Sulla condanna al pagamento dell'indennità di occupazione dell'immobile

I signori (...) e (...) interruppero la loro relazione sentimentale nell'anno 1994 e, a far data dal giugno dello stesso anno, l'appartamento per cui è causa è stato ed è utilizzato in via esclusiva dalla sola convenuta. Tale ultima circostanza non è stata smentita in corso di causa ove è emerso come la sig.ra (...) abbia avuto la disponibilità esclusiva di un bene di cui non era esclusiva titolare.

In relazione alla pretesa risarcitoria dell'attore per il mancato godimento dell'immobile, questo Giudice ritiene che, nel caso di specie, venga in rilievo un danno in re ipsa, individuabile, di per sé, nella perdita della disponibilità del bene da parte del dominus, così come nell'impossibilità, per questi, di conseguire l'utilità anche solo potenzialmente ricavabile dal bene medesimo, in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso.

Tale ordine di considerazioni è avvalorato dall'apprezzabile protrarsi nel tempo dell'occupazione esclusiva, da parte della convenuta dell'immobile comune.

Alla durata dell'occupazione deve essere commisurata l'entità del suddetto pregiudizio in quanto - in base ad una massima di comune di esperienza di difficile smentita - deve ritenersi che l'immobile sarebbe stato oggetto di un'utilizzazione fruttifera, mediante, ad esempio, la sua locazione.

D'altronde, la configurazione del danno quale danno-conseguenza è stata consacrata, dalla Suprema Corte, a Sezioni Unite, con la pronuncia dell'11.11.2008 in relazione al solo danno non patrimoniale, in ragione sia della peculiare natura dello stesso, in quanto idoneo ad attingere beni personali di rilevanza costituzionale, sia della tendenza, affermatasi nell'ambito della giurisprudenza di prossimità, a moltiplicare le ipotesi di danno risarcibile.

Orbene, in considerazione delle predette riflessioni, la determinazione del risarcimento del danno, da lucro cessante, ben può essere operata in tali ipotesi, sulla base di elementi presuntivi semplici, anche facendo riferimento al cosiddetto "danno figurativo" e, quindi, al valore locativo del cespite abbandonato (Cass. 21/1/2000 n. 649; 18/2/1999 n. 1373; 4/2/1998 n. 1123).

Poiché parte attrice è titolare della sola metà dell'immobile, il risarcimento ad essa spettante può essere ragguagliato alla metà del relativo valore locativo per il tempo in cui essa è stata illegittimamente esclusa dal godimento.

In altri termini, trova applicazione alla fattispecie de qua l'oramai pacifico principio espresso dalla Suprema Corte per il quale "il comproprietario che durante il periodo di comunione abbia goduto l'intero bene da solo senza un titolo che giustificasse l'esclusione degli altri partecipanti alla comunione, deve corrispondere a questi ultimi, quale ristoro per la privazione dell'utilizzazione pro quota del bene comune e dei relativi profitti, i frutti civili, con riferimento ai prezzi di mercato correnti, frutti che, identificandosi con il corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere ad altri, possono - solo in mancanza di altri più idonei criteri di valutazione - essere individuati nei canoni di locazione percepibili per l'immobile" (in tal senso sentenza Cass. del 5 settembre 2013, n. 20394 che richiama Cass. nn. 7881/11 e 7716/90, entrambe pronunciate in ipotesi di giudizio di divisione).

Nel caso di specie avendo continuato la sig.ra (...) ad occupare per intero l'immobile de quo, anche dopo aver ricevuto in data in data 23.9.1995 la formale diffida ad adempiere all'obbligo dalla medesima assunto con la sottoscrizione della scrittura privata detta (doc. 2 attoreo) in cui era invitata a comparire innanzi al Notaio (...) per il giorno 4 ottobre 1995 per procedere al formale trasferimento della quota del 50% indivisa della proprietà del bene de quo, e da tale ultima data che a parere dello scrivente Giudice devono corrispondersi i frutti civili per il mancato godimento dell'immobile da parte dell'attore.

In proposito, soccorre ancora una volta quanto costantemente ritenuto dalla Suprema corte per la quale "I danni derivati al compratore di un immobile per l'inadempimento del venditore all'obbligo di consegnarglielo, dopo l'ottenimento del trasferimento coattivo della proprietà di esso (art. 2932 c.c.), decorrono dalla data stabilita per la stipula del definitivo, sostituito inter partes, con identico contenuto, dalla sentenza costitutiva, e non dalla data di questa, né dalla trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concluderlo (art. 2652, n. 2 c.c.), determinante per gli effetti della sentenza rispetto ai terzi" (in tal senso Cass. civile, sez. II del 2017 numero 7940).

Tenuto conto della valutazione svolta dal CTU e dell'analisi sulla situazione di fatto e delle caratteristiche peculiari dell'immobile, al momento della relazione peritale, appare congruo stabilire un'indennità di occupazione sulla base indicativa del valore locativo stabilito dal CTU, che pare essere stato quantificato in una misura sicuramente congrua; tenendo conto che il valore locativo dell'immobile costituisce solo un criterio di tipo equitativo e che l'attore è stato in concreto privato della possibilità di godere dell'immobile; dovendo considerarsi l'occupazione dell'immobile in parola da parte della sig.ra (...) oltre la sua quota sine titolo dalla data del 4 ottobre 1995 (indicata per la stipula dell'atto trasferimento della quota in favore dell'attore), lo scrivente Giudice indica in Euro 135.954,00 l'importo complessivamente a far data dall'ottobre 1995 al 31.7.2016 nonché nella misura mensile di Euro 642,00 a far data dal 31.8.2016 sino allo scioglimento della comproprietà qualora l'immobile rimanga in uso esclusivo della convenuta. Tali importi sono stati già calcolati nelle quote di 1/2 del canone mensile congruamente stimato dal CTU nei vari periodi di

riferimento, pari alla frazione di proprietà dell'immobile dell'attore. Trattandosi di debito di valuta sugli importi già maturati saranno dovuti gli interessi legali dalle singole scadenze di pagamento all'effettivo saldo.

Sulla domanda di risarcimento per danno emergente e lucro cessante

Non può trovare accoglimento la domanda attorea volta al risarcimento dei danni patiti e patienti dal sig. (...) per l'inadempimento all'obbligo di trasferimento detto imputabile alla sig.ra (...) sotto il profilo sia del danno emergente che del lucro cessante dati dalla necessità di sostenere i costi per reperire soluzioni abitative alternative.

In proposito occorre richiamare l'art. 1223 c.c. per il quale il risarcimento del danno per inadempimento - nella duplice forma del danno emergente e del lucro cessante - configura una "conseguenza immediata e diretta" della condotta del debitore. Si è ritenuto invero che l'art. 1223 c.c. costituisca la norma chiave della responsabilità giuridica, statuendo il principio cardine della risarcibilità dei danni che costituiscono conseguenza immediata e diretta del comportamento illecito del debitore ovvero del contraente inadempiente (v. Cass. n. 11629 del 15/10/1999).

Nella fattispecie in esame la circostanza che il sig. (...) abbia dovuto condurre in locazione un immobile dal giugno del 1994 all'aprile del 2004 (seppur appare indimostrata la locazione dell'appartamento ad uso transitorio posto in Firenze, Borgo Pinti dal 1.6.1994 al 31 gennaio 1996) non può ritenersi conseguenza immediata e diretta dello specifico inadempimento della (...), come recita appunto l'art. 1223 c.c., bensì della cessazione del rapporto affettivo tra le parti. In altri termini, l'inadempimento contestato alla sig.ra (...) funzionalmente collegato alla richiesta di trasferimento della proprietà (nella quota del 50%), non si atteggia tanto a causa giuridica quanto a mera occasione del preteso danno di cui si chiede il risarcimento in quanto risulta indimostrato (seppur assunto) l'intento del sig. (...) all'epoca della separazione di voler permanere nell'immobile.

Sulla domanda di risarcimento danni per le spese di mutuo

Deve invece dichiararsi inammissibile la domanda volta ad ottenere il risarcimento per aver dovuto contrarre un mutuo finalizzato all'acquisto di un nuovo immobile in quanto la medesima non può che essere subordinata ad un eventuale procedimento volto allo scioglimento della comunione.

Per inciso deve difatti osservarsi come i danni pretesi dall'attore per aver dovuto contrarre un mutuo (in data 29.4.2004) per l'acquisto dell'appartamento posto in F., via (...), non trovano ragion d'essere, ed allo stato non sono dovuti dalla convenuta, poiché non sono conseguenza immediata dell'inadempimento della stessa al mancato trasferimento del 50% della proprietà dell'immobile in parola. Il richiesto rimborso troverebbe giustificazione solo se l'attore avesse coltivato la domanda di scioglimento della comunione, poiché, solo avvalendosi di tale strumento di tutela, avrebbe dato prova del pregiudizio subito. Tuttavia il sig. (...), tramite la rinuncia agli atti del giudizio di scioglimento della comunione (nel corso del giudizio dinanzi al Tribunale di Firenze conclusosi con sent. 3058/1998), ha fatto venir meno l'interesse non

solo a vedersi assegnato il bene immobile oggetto della controversia esercitando il diritto all'attribuzione ex lege previsto bensì anche al perseguimento dell'incremento economico nell'ipotesi di riscatto della quota del 50% da parte della sig.ra (...) o di vendita a terzi del bene.

Per quanto attiene alla richiesta di risarcimento dei danni per l'acquisto del mobilio una volta trasferitosi dall'appartamento per cui è causa e per le spese sostenute per i traslochi deve ritenersi quanto segue.

Parte convenuta non ha contestato la circostanza che nell'immobile per cui è causa fossero presenti beni mobili costituenti l'arredo del medesimo in comproprietà con il sig. (...) di cui il medesimo non ha potuto usufruire essendo rimasti nella piena disponibilità della sig.ra (...). Pertanto, è possibile riconoscere in via equitativa all'attore Euro 10.000,00 all'attualità quale controvalore del 50% del mobilio de quo.

Non può riconoscersi alcun risarcimento per le spese sostenute per i traslochi sostenuti negli anni in quanto imputabili a scelte personali effettuate dall'attore e non direttamente riconducibili alla fattispecie per cui è causa.

Le spese di lite seguono la soccombenza, liquidate come in dispositivo assai prossime al minimo dello scaglione di riferimento, così come le spese di CTU.

## DISPOSITIVO

P.Q.M.

Il Tribunale di Firenze, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e/o assorbita, così provvede:

- accoglie parzialmente la domanda attorea nei confronti della sig.ra (...) e, per l'effetto, condanna la medesima al pagamento in favore del sig. (...) della somma di Euro 135.954,00 oltre interessi legali dalla data di ogni singola scadenza (a far data dall'ottobre 1995) sino al 31 luglio 2016 nonché al pagamento di Euro 642,00 a far data dal 31.8.2016 sino allo scioglimento della comproprietà qualora l'immobile rimanga in uso esclusivo della convenuta, su tali importi dovranno calcolarsi gli interessi legali dalla data di ogni singola mensilità scaduta sino al saldo nonché condanna la sig.ra (...) a corrispondere all'attore l'ulteriore importo di Euro 10.000,00 all'attualità quale risarcimento patrimoniale per il 50% del mobilio in comproprietà;
- condanna la sig.ra (...) al pagamento in favore dell'attore delle spese processuali, liquidate in Euro 8.000,00 oltre spese generali, accessori ed oltre spese vive (contributo unificato, bollo e spese di notifica);
- condanna la sig.ra (...) al pagamento delle spese di CTU come liquidate in corso di causa.

Così deciso in Firenze il 3 luglio 2017.

Depositata in Cancelleria il 7 novembre 2017.