

Tribunale di Grosseto, Sentenza n. 191/2024 del 17-02-2024

R.G. n. 1620/2020

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

Il Tribunale di Grosseto, in composizione monocratica, in persona del Giudice Dott. ### ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 1620/2020 R.G., promossa da ### (C.F. ###) rappresentata e difesa dall'Avv. ### e dall'Avv. ### ### ATTRICE contro ### (C.F. ###), ### ### (C.F. ###) e ### (C.F. ###) rappresentati e difesi dall'Avv. ### ### e dall'Avv. ### CONVENUTI nonché ### (C.F. ###) rappresentata e difesa dall'Avv. ### CONVENUTA nonché ### (C.F. ###) rappresentata e difesa dall'Avv. ### CONVENUTA

Oggetto: azione di condanna al pagamento di indennità per uso esclusivo di bene in comunione - frutti civili della cosa comune.

Conclusioni: all'udienza di precisazione delle conclusioni del 21.11.2023, sostituita dalla trattazione scritta, le parti precisavano le conclusioni come in atti.

MOTIVAZIONE IN FATTO E ###

In via preliminare deve darsi atto che con decreto presidenziale n. 51/2022 del 15.06.2022 il presente fascicolo è stato riassegnato a questo Giudice.

Ciò posto, la parte attrice allega di essere comproprietaria del fabbricato sito in ### a ### ### via dell'### n. 2 e di quello sito in ### a ### delle ### n. 8, in forza di successione testamentaria di ### morta in data ### e che il primo fabbricato è stato occupato in modo esclusivo dai signori ### ### e ### e il secondo dalle signore ### e ### sin dall'apertura della successione. In ragione di tali fatti, l'attrice chiede la condanna dei convenuti ### al pagamento in proprio favore dell'importo di 12.000,00 euro a titolo di indennità di utilizzo esclusivo o comunque di frutti civili dell'immobile sito in via dell'### n. 2, importo computato dall'apertura della successione di ### fino al 18.06.2020, oltre all'importo di 1.000,00 euro per ogni ulteriore anno di utilizzo esclusivo del bene.

Chiede altresì la condanna delle convenute ### al pagamento in proprio favore dell'importo di 12.000,00 euro a titolo di indennità di utilizzo esclusivo o comunque di frutti civili dell'immobile sito in via delle ### n. 8, importo computato dall'apertura della successione di ### fino al 18.06.2020, oltre all'importo di 1.000,00 euro per ogni ulteriore anno di utilizzo esclusivo del bene.

Le domande proposte dall'attrice sono infondate e vanno respinte.

Sul punto, va osservato che colui che agisce in giudizio deve allegare e provare i fatti posti a fondamento del diritto affermato (art. 2697 c.c.).

Nel caso di specie, la parte attrice sostiene che il diritto alla percezione dell'indennità di occupazione richiesta si fonderebbe sul verbale dell'assemblea dei comunisti del 05.09.2010 in cui i convenuti si sarebbero obbligati a pagare tale indennità all'attrice per il godimento esclusivo degli immobili sopra richiamati.

Inoltre, la parte attrice sostiene che l'importo richiesto le spetterebbe in ogni caso in qualità di comproprietaria dei beni, essendo diritto del condividente avere i frutti civili del bene comune il cui utilizzo esclusivo è esercitato dall'altro comproprietario, richiamando i principi sanciti dalla pronuncia della Cassazione Civile n. 20394/2013.

Ebbene, deve evidenziarsi che dal verbale dell'assemblea dei comproprietari del 05.09.2010 non si evince alcun impegno negoziale dei convenuti al pagamento in favore dell'attrice dell'importo dalla stessa richiesto nel presente giudizio.

Deve ricordarsi in merito che la valutazione della sussistenza di una volontà negoziale, produttiva di effetti giuridici vincolanti per il dichiarante, va effettuata in modo rigoroso, dovendo emergere, dal documento che suggella la volontà negoziale, la chiara e univoca volontà del dichiarante di assumere un'obbligazione giuridicamente rilevante, i cui elementi contenutistici essenziali siano chiaramente individuati, non essendo sufficienti mere dichiarazioni di disponibilità per ritenere insorto un impegno negoziale valido, e ciò in conformità ai principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità in relazione ai requisiti di rilevanza delle dichiarazioni delle parti finalizzate alla formazione di un contratto valido (cfr. Cass. Civ. n. 7094/2001).

Ebbene, dalla lettura del verbale dell'assemblea dei comproprietari del 05.09.2010 non si evince alcuna dichiarazione riferibile ai convenuti idonea a fondare l'assunzione dell'obbligazione di pagamento invocata dall'attrice, né dal verbale si evince che i convenuti, al tempo dell'assemblea, esercitassero sugli immobili un godimento esclusivo e idoneo a estromettere l'attrice dalla fruizione dei beni.

Invero, quanto al primo profilo, dalla lettura del verbale emerge, al punto 2) dello stesso, che l'odierna attrice dichiara la propria intenzione di ottenere dai convenuti una indennità per l'uso esclusivo dell'immobile di Via dell'### n. 2 e di quello di Via delle ### n. 8 pari a 12.000,00 euro per ciascun bene (cfr. all. 4 fasc. attrice).

Dal verbale risulta altresì che, dopo la richiesta dell'attrice, le signore ### e ### hanno evidenziato che una eventuale indennità di occupazione per l'immobile di Via delle ### n. 8 dovrebbe compensarsi con quella relativa all'immobile di Via dell'### n. 2, stante la quota di proprietà loro spettante. I signori ### contestano la debenza dell'importo per gli anni trascorsi e ritengono congrua la richiesta e si dichiarano disponibili a versare la propria quota per il periodo successivo a decorrere dal 05.09.2010. Immediatamente dopo tale dichiarazione di disponibilità, i signori ### rilevano comunque come i valori delle unità immobiliari siano differenti e quindi chiedono di corrispondere una diversa indennità.

Al successivo punto 3) del verbale risulta che i signori ### "pensano" di continuare a mantenere l'uso dell'immobile di Via dell'### n. 2 e di corrispondere la propria quota del canone richiesto; successivamente, l'odierna attrice formula la propria richiesta di utilizzo in via turnaria dei due immobili per l'anno 2011; le signore ### e ### confermano la propria intenzione di continuare a usare l'immobile di Via delle ### n. 8 avendovi diritto come comproprietarie e a compensazione della quota di proprietà sull'altro immobile.

Successivamente, la parte attrice ribadisce la propria volontà di ottenere l'indennità di occupazione sin dalla morte della signora ### Dalle dichiarazioni riportate nel verbale dell'assemblea non appare potersi evincere alcuna chiara e univoca dichiarazione, riferibile agli odierni convenuti, di assunzione dell'obbligazione di pagare l'importo richiesto nel presente giudizio all'odierna attrice.

Invero, alcuna dichiarazione di impegno in questo senso è rilasciata dalle convenute ### che di contro ribadiscono nell'assemblea la propria facoltà di godimento dell'immobile di via delle ### n. 8 quali comproprietarie aventi le quote maggiori.

Analogamente, non appare possibile evincere dalle dichiarazioni rese dai convenuti ### alcun preciso impegno degli stessi al pagamento della somma richiesta dall'odierna attrice.

Essi infatti contestano la debenza della somma per gli anni precedenti all'assemblea, manifestano una generica disponibilità al pagamento del canone richiesto dal 05.09.2010, procedendo subito dopo a contestare l'entità della richiesta dell'attrice, evidenziando il differente valore degli immobili e, infine, evidenziano che "pensano" di continuare a usare la casa di Via dell'### n. 2 e di versare la loro quota di canone.

I termini utilizzati nel verbale non consentono di desumere l'esistenza di puntuali dichiarazioni negoziali riferibili ai signori ### con i quali gli stessi assumono il preciso obbligo di pagare l'indennità per cui è causa all'attrice.

Nel verbale emergono generiche dichiarazioni di disponibilità o la manifestazione di pensieri dei signori ### le quali non possono qualificarsi giuridicamente come dichiarazioni di volontà negoziali, atteso che non vi è alcuna chiara assunzione di obblighi verso l'attrice, né essendo specificata l'entità esatta della quota riferibile ai ### né le scadenze dei pagamenti di tali quote e, anzi, risultando, all'esito delle dichiarazioni dei condividenti, la riaffermazione della volontà dell'attrice di avere un'indennità di occupazione sin dalla morte della signora ### a conferma che alcun impegno negoziale degli altri condividenti è maturato in proprio favore.

Ciò che emerge dal verbale di assemblea è dunque una mera discussione tra i condividenti in ordine alla possibilità dell'odierna attrice di percepire un'indennità di occupazione relativamente agli immobili comuni, in cui emergono contestazioni e mere dichiarazioni di disponibilità o di intento, ma alcun effettivo accordo contrattuale tra le parti, né una delibera chiara dell'assemblea sul punto.

Ciò consente di escludere che il diritto affermato dall'attrice nel presente giudizio trovi fondamento nel verbale dell'assemblea dei comproprietari del 05.09.2010.

Inoltre, va evidenziato, quanto al secondo profilo in precedenza richiamato, che dalla lettura del verbale risulta che alcuna estromissione dal godimento diretto dei beni è stata operata ai danni dell'attrice.

Invero, risulta, al punto 1) del verbale, che ### dà atto che le chiavi dell'immobile di Via dell'### n. 2 sono state messe a disposizione di tutti i condividenti, che tutti i comproprietari hanno libero accesso all'immobile, che si è provveduto per detto immobile alla messa a disposizione di tutti i

condividenti delle chiavi di una nuova serratura installata in sostituzione di altra precedente non funzionante.

Le signore ### e ### dichiarano di avere fatto pervenire a mezzo dei propri legali comunicazioni agli altri condividenti di disponibilità a fornire le chiavi in loro possesso degli immobili e dichiarano che non hanno mai ostacolato il godimento della casa di Via delle ### n. 8.

Non risultano contestazioni dell'odierna attrice alle dichiarazioni sopra descritte.

Dunque, dalla lettura del verbale si evince con chiarezza che al tempo non sussisteva alcuno stato di occupazione esclusiva degli immobili oggetto di causa ad opera dei convenuti ai danni dell'attrice.

Ciò conduce a escludere che il diritto affermato da quest'ultima possa fondarsi sui principi affermati dalla già in precedenza richiamata sentenza n.

20394/2013, invocata da parte attrice. ### tale pronuncia "In materia di comunione, il comproprietario di un bene fruttifero che ne abbia goduto per l'intero senza un titolo giustificativo - esclusa l'applicabilità dell'art. 1148 cod. civ., che disciplina il diverso caso della sorte dei frutti naturali o civili percepiti dal possessore di buona fede tenuto a restituire la cosa al rivendicante - deve corrispondere agli altri, quale ristoro per la privazione dell'utilizzazione "pro quota" del bene comune, i frutti civili, che, identificandosi con il corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere a terzi secondo i correnti prezzi di mercato, possono essere individuati, solo in mancanza di altri più idonei criteri di valutazione, nei canoni di locazione percepibili per l'immobile (Cass. Civ. n. 20394/2013).

Il presupposto per l'affermazione dell'obbligo di un comproprietario di corrispondere all'altro i frutti civili riferibili all'immobile comune è dato, dunque, dall'occupazione esclusiva del bene ad opera del primo, con conseguente estromissione del secondo dall'utilizzo del bene, con lesione delle facoltà dominicali di questo.

Nel caso di specie, non risulta che i convenuti abbiano totalmente estromesso l'attrice dal godimento diretto degli immobili sopra richiamati dalla morte di ### fino all'attualità.

Invero, tale fatto è radicalmente smentito dal verbale dell'assemblea del 05.09.2010, come in precedenza evidenziato.

Inoltre, la documentazione prodotta dall'attrice non consente di evincere il suddetto fatto di estromissione, posto che ad esso si fa riferimento solo nelle comunicazioni del legale dell'attrice che, proprio in quanto provengono dalla parte, non possono assumere alcun valore probatorio, considerate altresì le comunicazioni rese dai convenuti con cui gli stessi smentiscono l'utilizzo esclusivo dei beni di ### a ### (cfr. all.ti 6, 7, 17, 18, 20 fasc. attrice).

Né la parte attrice ha richiesto l'assunzione di prove testimoniali per dimostrare l'utilizzo esclusivo degli immobili ad opera dei convenuti.

Né può ritenersi che il mero godimento degli immobili ad opera dei convenuti configuri un'illecita estromissione dell'attrice dall'utilizzo dei beni, posto che costituisce facoltà di ogni comproprietario utilizzare il bene comune entro i limiti dell'art. 1102 c.c. che, alla luce dei fatti sopra accertati, non appaiono violati nel caso di specie.

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte, l'allegazione attorea secondo cui le convenute ### occuperebbero in modo esclusivo l'immobile di Via delle ### n. 8 e i convenuti ### quello di Via dell'### n. 2 è rimasta priva di adeguati e solidi riscontri probatori, sicché la domanda di percezione dei frutti civili avanzata dall'attrice risulta infondata e non può accogliersi.

In definitiva, le domande di condanna proposte da parte attrice, aventi ad oggetto il versamento di una indennità di occupazione ovvero di frutti civili relativamente agli immobili siti in ### a ### dell'### n. 2 e Via delle ### n. 8 vanno respinte.

Ciò importa il rigetto anche della domanda di rimborso delle spese di mediazione, avanzata da parte attrice, posto che le spese di mediazione, in quanto spese processuali, sono rimborsabili solo in caso di non soccombenza nel giudizio.

In conclusione, le domande proposte dall'attrice vanno respinte.

Ciò importa l'assorbimento delle domande proposte in via subordinata dai convenuti ### e ###. Le convenute ### e ### domandano la condanna dell'attrice al risarcimento del danno per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Le domande in esame non possono accogliersi.

Invero, la domanda di condanna per lite temeraria presuppone l'accertamento della responsabilità extracontrattuale della parte contro cui viene proposta e del pregiudizio risarcibile (cfr. Cass. Civ. n. 21570/2012). Ebbene, su tali profili, in specie il pregiudizio risarcibile, le parti non hanno formulato deduzioni specifiche sicché la domanda va rigettata perché generica in relazione ai fatti posti a fondamento della stessa.

Le spese seguono il criterio di soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, secondo i parametri previsti dal D.M. n. 55/2014, tenuto conto delle attività concretamente eseguite dalle parti e del valore della lite, nonché della nota spese depositata dal difensore di ### e di ### il cui compenso richiesto va ridotto non essendoci stata assunzione di prove nel corso del processo.

Va rilevato che i convenuti ### e ### hanno chiesto la liquidazione altresì delle spese per la fase di mediazione e la richiesta può accogliersi, dovendosi considerare le spese della fase di mediazione obbligatoria comunque esborsi del presente giudizio, essendo la mediazione una fase prodromica e necessaria dello stesso.

P.Q.M.

il Tribunale di Grosseto, definitivamente pronunciando, sulla causa civile iscritta a R.G. n. 1620/2020 e vertente tra le parti di cui in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza e deduzione, così provvede: 1) respinge tutte le domande proposte dalla parte attrice; 2) respinge le domande di condanna per lite temeraria proposte dalle convenute ### e ### 3) condanna l'attrice al pagamento delle spese processuali in favore dei convenuti ### ### e ### che si liquidano nella somma di 4.500,00 euro a titolo di compensi del presente giudizio, oltre ad accessori di legge, nonché nella somma di 400,00 euro, oltre accessori di legge, a titolo di compensi per la fase di mediazione; 4) condanna l'attrice al pagamento delle spese processuali in favore della convenuta ### nella somma di 4.500,00 euro a titolo di compensi, oltre ad accessori di legge;

5) condanna l'attrice al pagamento delle spese processuali in favore della convenuta ### che si liquidano nella somma di 4.500,00 euro a titolo di compensi del presente giudizio, oltre ad accessori di legge, nonché nella somma di 400,00 euro, oltre accessori di legge, a titolo di compensi per la fase di mediazione.

Grosseto, 16.02.2024

IL GIUDICE Dott. ###