

Corte d'Appello di Venezia
Sentenza n. 2030/2024 del 19-11-2024

n. 2165/2023 RG

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE ### DI VENEZIA La Corte d'Appello, ### composta dai seguenti magistrati:

dott.ssa ### dott. ### dott. ### relatore ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento instaurato DA ### (C.F. ##), con l'avv. ### CAPPELLARI e l'avv. ### Parte appellante ### (C.F. ##), con l'avv. ### NICOLETTI Parte appellata ### Appello avverso la sentenza n. 912/2023, pubblicata in data ##, del Tribunale di Rovigo.

Sentenza n. 2030/2024 pubbl. il ##

RG n. 2165/2023

Repert. n. 2066/2024 del 19/11/2024 Conclusioni delle parti Per parte appellante

In via principale e nel merito, accogliere per i motivi tutti dedotti in narrativa il proposto appello e, per l'effetto, in riforma nei limiti richiesti della sentenza n. 912/2023 emessa dal Tribunale di Rovigo, ### Giudice Dott.ssa ### nell'ambito del giudizio n. 262/2020 R.G., depositata in cancelleria in data ##, notificata il ##, accogliere tutte le conclusioni avanzate nel giudizio di primo grado che qui si riportano: Nel merito, rigettarsi la domanda della sig.ra ### per essere la stessa infondata in fatto e diritto.

Nel merito, in via subordinata, nella denegata ipotesi in cui la domanda della parte attrice (del giudizio di primo grado) fosse ritenuta fondata, determinarsi l'indennità di occupazione secondo quanto indicato nella consulenza di parte allegata dalla parte convenuta (del giudizio di primo grado) con eccezione di compensazione, totale o parziale, delle somme riconoscibili alla sig.ra ### con quelle relative e sostenute dal sig. ### per gli interventi di manutenzione, garanzia e conservazione dell'immobile di cui si discute.

In ogni caso, nulla è dovuto a partire dal 01/11/2019 in ragione della offerta non formale di restituzione parziale dell'immobile formulata dal sig. ### e non accettata dalla sig.ra ### e, conseguentemente, disattendere tutte le difese, le

eccezioni e le istanze sollevate dall'appellata dinanzi il Tribunale per tutti i motivi meglio esposti nel presente atto.

Con vittoria di spese e compensi oltre il rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA come per legge relativi ad entrambi i gradi di giudizio.

In via istruttoria, si chiede l'ammissione delle istanze istruttorie non ammesse e/o rigettate in primo grado per tutte le ragioni esposte nella parte motiva del presente appello e nello specifico, quindi, al fine comprovare che il sig. ### qualora gli fosse attribuito ciò, non aveva opposto ostacoli alla cessione della casa familiare, ma anzi aveva collaborato al tentativo di giungere a tale esito, previa la revoca anche dell'ordinanza Sentenza n. 2030/2024 pubbl. il ###
RG n. 2165/2023

Repert. n. 2066/2024 del 19/11/2024 18/01/2023, le prove per interrogatorio formale della parte attrice e per testimoni sulle seguenti circostanze (seguendo la numerazione in atti): 10) ### che, almeno dal mese di settembre 2014, sulla cancellata delimitante il giardino dell'immobile sito in ###, ### 67/B, era stato affisso il cartello di messa in vendita dello stesso. 11) ### che tale cartello è stato sostituito o rinnovato almeno tre volte dai comproprietari perché deterioratosi. 12) ### che, su incarico della sig.ra ### avete contattato il sig. ### riguardo alla vendita dell'abitazione sita in ###, ### 67/B. 13) ### che con egli avete discusso, al telefono e presso la vostra sede, del prezzo di vendita del bene e della percentuale della provvigione spettante all'agenzia. 14) ### che l'agenzia aveva indicato nella percentuale del 3% del prezzo di vendita il corrispettivo dovuto. 15) ### che il sig. ### vi aveva precisato di essere disponibile a pagare fino alla percentuale del 2% e che, sentita la sig.ra ### avevate avuto da costei la disponibilità a corrispondervi la differenza, pari a un ulteriore 1%. 16) ### che sono state fatte delle proposte di acquisto al sig. ### (dica il teste se conferma o meno la circostanza e, in caso affermativo, indichi il nominativo dei proponenti l'acquisto).

Si indicano quali testimoni: ### residente in ###, il legale rappresentante o persona da egli delegata delle ### sita in ### n. 22 e di quella ### di ###, ###

n. 14.

In ragione di quanto dedotto in giudizio, in particolare nelle note per l'udienza del 20/04/2022, chiede, altresì, che il CTU sia chiamato a chiarimenti per riferire del perché, nello stimare il potenziale valore locativo dell'immobile, non abbia acquisito l'APE dell'immobile (obbligatorio per legge nelle locazioni), non abbia raccolto e considerato i costi di gestione dell'abitazione e, infine, non abbia eseguito alcuna indagine sul territorio, acquisendo da professionisti della zona "valutazioni concrete", anche solo per compararle alle proprie teoriche.

Sentenza n. 2030/2024 pubbl. il ###

RG n. 2165/2023

Repert. n. 2066/2024 del 19/11/2024 Per parte appellata ### nel merito il gravame in quanto infondato in fatto ed in diritto; Confermarsi in toto la sentenza impugnata; Con vittoria di spese e compensi oltre rimborso forfettario per spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

MOTIVAZIONE ### e ### oggi divorziati, sono comproprietari di un immobile ad uso abitativo sito a ### (PD in via ### 67b, ove hanno convissuto in costanza di matrimonio. Nel 2014 i due coniugi hanno cessato la convivenza e il solo ### è rimasto a vivere nella casa coniugale.

Il ### i coniugi avevano depositato avanti il Tribunale di Rovigo un ricorso per separazione consensuale. In seguito, l'11.9.2019 ### ha depositato un ricorso per separazione giudiziale.

Il Tribunale di Rovigo ha dichiarato la separazione personale dei coniugi con sentenza 389/19 e ha, in seguito, dichiarato la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Giudizio di primo grado Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., depositato il ###, ### ha chiesto che il Tribunale di Rovigo condannasse ### a pagarle un'indennità per l'occupazione esclusiva dell'immobile comune, con decorrenza dal 1.7.2014 e fino al rilascio.

Costituitosi in causa, ### ha contestato la fondatezza delle domande attoree e eccepito in compensazione il credito relativo alle spese da lui sostenute per gli interventi di manutenzione, garanzia e conservazione dell'immobile.

La causa, convertita al rito ordinario, è stata istruita mediante interrogatorio formale, prova testimoniale e ### Sentenza n. 2030/2024 pubbl. il ###
RG n. 2165/2023

Repert. n. 2066/2024 del 19/11/2024 Con la sentenza qui appellata il Tribunale di Rovigo ha condannato ### a pagare a ### la somma di € 450,00 per ogni mese di occupazione dell'immobile a decorrere dal 15.12.2015 e fino al rilascio, mentre ### è stata condannata a pagare a ### l'importo di € 243,46 a titolo di concorso nella spesa sostenuta dal convenuto per l'assicurazione del bene.

Le spese di lite e di CTU sono state poste a carico di ### Giudizio d'appello Avverso la sentenza del Tribunale di Rovigo propone appello ### chiedendo il rigetto della domanda avversaria o, in subordine, la riduzione dell'indennizzo dovuto. ### si è costituita in giudizio con richiesta di conferma della sentenza appellata.

All'udienza del 29.10.2024 la causa è stata rimessa in decisione.

Motivi d'appello 1) Con il primo motivo d'appello ### denuncia la violazione dell'art. 1102 c.c. per avere il primo giudice trascurato di considerare come l'appellata non abbia mai chiesto di godere dell'immobile comune, dal quale si è volontariamente allontanata nel 2014, tanto che anche nel ricorso per separazione giudiziale ella ebbe a chiedere l'assegnazione dell'immobile in favore del marito. ### inoltre evidenzia che l'assegno di separazione riconosciuto a ### avrebbe avuto anche la funzione di compensarla del mancato godimento dell'immobile comune, sicché ella non avrebbe diritto ad un ulteriore indennizzo o, comunque, detto indennizzo andrebbe per questo ridotto. 2) Con il secondo motivo d'appello viene contestata la valorizzazione dell'immobile che il giudice del primo grado ha operato, facendo proprie le conclusioni del ### al fine di determinare il valore locativo del bene.

Sentenza n. 2030/2024 pubbl. il ###

RG n. 2165/2023

Repert. n. 2066/2024 del 19/11/2024 Ad avviso dell'appellante la consulenza d'ufficio sarebbe viziata da "rilevanti errori di impostazione" e da una "evidente carenza di analisi e di completezza", mentre la stima del consulente di parte appellante, secondo il quale il valore locativo dell'immobile sarebbe

pari ad € 650,00 mensili, sarebbe più accurata e conforme alle effettive condizioni del mercato. 3) Con il terzo motivo di gravame l'appellante si duole del fatto che il Tribunale di Rovigo non abbia tratto, dalla prova documentale dimessa relativa ad un messaggio di posta elettronica inviato dal difensore di ### a quello di ### il ###, la conclusione che, almeno da tale data, l'appellata avrebbe avuto la possibilità di godere dell'immobile. Il rifiuto da parte di ### di accettare l'offerta reale non formale ricevuta dall'appellante dovrebbe portare, in forza di quanto previsto dall'art. 1220 c.c. in tema di mora del debitore, ad escludere la debenza dell'indennizzo richiesto per il periodo successivo all'offerta.

Ragioni della decisione 1) Il primo motivo è infondato. 1. La giurisprudenza di legittimità cui si è rifatto il giudice del primo grado per affermare il diritto dell'appellata a ricevere un indennizzo per il mancato godimento del bene in comunione (Cass. n. 10264/23, rv. 667639) è espressione di un consolidato e risalente indirizzo (Cass. n. 13036/91, rv. 474884; n. 24647/10, rv. 615309; n. 2423/15, rv. 634127; 1738/22, rv. 663639), secondo il quale: - quando non sia possibile il simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento; - il mancato godimento da parte di uno dei condividenti, nei termini indicati, può cagionare allo stesso un danno meritevole di essere ristorato solo dal momento in cui detto comproprietario abbia cessato di mostrare acquiescenza all'altrui uso esclusivo e abbia preteso di esercitare il proprio diritto di godere del bene. 2. Il fatto che ### abbia lasciato la casa coniugale senza essere a ciò forzata e che ella non abbia più chiesto, in seguito, di godere direttamente dell'immobile in comunione, Sentenza n. 2030/2024 pubbl. il ###

RG n. 2165/2023

Repert. n. 2066/2024 del 19/11/2024 pertanto, non dimostra affatto che ella sia stata acquiescente rispetto allo stato di fatto determinatosi con il godimento esclusivo del bene da parte del coniuge.

Da un lato, l'abbandono dell'immobile da parte di ### è stato determinato dal venir meno delle condizioni per la convivenza tra coniugi, certificato dalle successive pronunce di separazione e divorzio. Dall'altro - posto che la crisi

della relazione coniugale avrebbe reso impraticabile ogni ipotesi di uso diretto, ancorché turnario, del bene da parte di entrambi i comproprietari - la richiesta di esercitare il proprio diritto al godimento dell'immobile, rilevante ai fini del diritto all'indennizzo oggetto delle domande dell'appellata, può ben essere rinvenuta, come ha fatto il giudice di prime cure, nel contenuto del ricorso per separazione giudiziale presentato da ### In esso ella ha chiesto che la casa coniugale venisse assegnata al marito, "sino al momento in cui venga reperito un acquirente", e che venisse posto un corrispondente obbligo a carico di ### di versare alla ricorrente "un'indennità pari al 50% dl valore locatizio di mercato" dell'immobile. Una simile domanda non è indicativa di una rinuncia dell'appellata a fruire del bene di cui è comproprietaria ma semmai, al contrario, manifesta la sua intenzione di non protrarre una condizione di fatto che vedeva il solo appellante trarre godimento dal bene. 3. Anche l'argomento secondo cui l'assegno di separazione posto a carico dell'appellante avrebbe ricompreso il ristoro del pregiudizio dovuto al mancato godimento dell'immobile comune non merita condivisione.

Le domande di assegnazione della casa coniugale e di condanna al pagamento di un'indennità di occupazione svolte nella causa di separazione non hanno trovato accoglimento, essendo estranee all'oggetto di un simile procedimento. ### della casa familiare, in particolare, è stata esclusa in considerazione dell'assenza di figli minorenni o non autosufficienti.

E' del tutto errato ritenere che, con la previsione di un assegno in favore di uno dei coniugi, il giudice della separazione possa proporsi di regolare i rapporti economici derivanti dalla comproprietà di beni tra i coniugi. Né porta a diverse conclusioni il rilievo che, nella determinazione dell'assegno, può avere rilievo la disponibilità o meno, in capo ai singoli coniugi, di un'abitazione o la necessità per gli stessi di sostenere l'onere economico per
Sentenza n. 2030/2024 pubbl. il ###

RG n. 2165/2023

Repert. n. 2066/2024 del 19/11/2024 procurarsi un alloggio: trattasi infatti di profili che attengono alle necessità di sostentamento dei coniugi, a fronteggiare le quali l'assegno è preposto, del tutto estranee al tema della

comunione di immobili. Tale estraneità è ancor più marcata nel presente caso in cui neppure vi è stato alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale, benché anche tale misura, essendo tesa unicamente all'interesse della prole, esuli dall'ambito della regolazione degli interessi economici dei coniugi comproprietari. 2) Il secondo motivo d'appello è infondato.

Le censure che l'appellante muove alla CTU hanno già trovato risposta nella replica dello stesso CTU alle osservazioni del CTP di parte convenuta. E' vero che il CTU non ha acquisito dati su locazioni di immobili dello stesso tipo di quello per cui è causa, nell'ambito territoriale interessato, ma ciò è dovuto alla assoluta infrequenza di rapporti locatizi nella zona di ### aventi ad oggetto immobili come quello in discorso: una villetta unifamiliare con giardino avente superficie commerciale lorda complessiva di mq 300. Per tale ragione il CTU ha fatto riferimento alla banca data dell'OMI (### del ###, ove le quotazioni sono calcolate per ogni comune, in relazione alla zona, alla collocazione rispetto al centro abitato, alla tipologia di immobile e ad altre specifiche. Come riferito dal ### e riconosciuto dallo stesso CTP dell'appellante, le quotazioni di valori locativi reperibili presso gli operatori del mercato della zona avrebbero potuto essere riferite solo ad abitazioni di dimensioni molto minori e non confrontabili con quella in esame. Ciò evidentemente non può comportare l'attribuzione ad un immobile come quello sopra descritto di un valore analogo, ad esempio, ad abitazioni di 70 mq o 80 mq (per le quali il valore locatizio di mercato nell'area di ### sarebbe, secondo il ### rispettivamente, di € 461 e di € 526 al mese).

Per il resto, la CTU è compiutamente motivata, riportando una completa descrizione dell'immobile e delle sue caratteristiche. La mancata enfasi posta dal CTU con riguardo alle caratteristiche di efficienza energetica dell'immobile non pare in grado di privare di attendibilità la stima, avendo comunque il CTU considerato la vetustà dell'immobile, edificato nel 1991.

Sentenza n. 2030/2024 pubbl. il ###

RG n. 2165/2023

Repert. n. 2066/2024 del 19/11/2024 La perizia di stima redatta nell'ambito di una procedura esecutiva e dimessa dall'appellante in questo grado non dimostra

l'inadeguatezza della stima operata dal CTU nel presente giudizio, dato che nella detta perizia nulla viene riferito circa il valore locativo dell'immobile.

3) Il terzo motivo d'appello non è fondato.

Nel messaggio del legale di ### datato 25.10.2019, cui fa riferimento il motivo, è genericamente riferita la disponibilità dell'appellante ad una soluzione che consenta di dividere l'immobile in due abitazioni, anche se di diverse dimensioni, affinché sia possibile il godimento simultaneo da parte dei comproprietari, eventualmente mediante locazione a terzi di una delle due unità.

Si tratta di una generica disponibilità ad una suddivisione dell'immobile che tuttavia non specifica quali opere sarebbero necessarie per tale trasformazione, né indica con sufficiente chiarezza le modalità ed i tempi di tale separazione. A fronte di una simile indeterminatezza dell'offerta di disponibilità, il fatto che l'appellata non vi abbia dato seguito non può essere interpretato come rifiuto di godere del bene. ### ha, da parte sua, dedotto che la divisione dell'immobile in due abitazioni effettivamente autonome richiederebbe opere consistenti. Non vi sono prove circa l'entità ed il costo di tali opere ma la mera incertezza rispetto a tale profilo impedisce di attribuire alla mancata accettazione dell'ipotesi in questione da parte di ### il significato univoco che l'appellante vorrebbe annettervi.

E' indebito, comunque, il riferimento fatto dall'appellante all'art. 1220 c.c. in quanto, affinché si producano gli effetti di cui alla norma citata, l'offerta non formale deve rivestire "i caratteri della serietà, tempestività e completezza" e consistere "nell'effettiva introduzione dell'oggetto della prestazione dovuta nella sfera di disponibilità del creditore ... sicché quest'ultimo possa aderirvi limitandosi a ricevere la prestazione stessa, senza ulteriori accordi" (Cass. 21924/15, rv. 637635). La mera manifestazione della disponibilità a trovare una "soluzione" è quindi inidonea allo scopo, presupponendo la verifica delle condizioni per la realizzabilità dell'ipotesi, un successivo accordo nel dettaglio sulle modalità operative e la concreta attuazione delle stesse.

Sentenza n. 2030/2024 pubbl. il ###

RG n. 2165/2023

Repert. n. 2066/2024 del 19/11/2024 4) Le istanze di prova sulle quali insiste l'appellante non possono essere ammesse. I capitoli di prova articolati sono volti a dimostrare che ### sarebbe sempre stato collaborativo rispetto all'ipotesi di vendere a terzi l'immobile ma, a prescindere dal fatto che essi non indicano in quale periodo ciò sarebbe avvenuto (essendo rilevante solo il periodo successivo al dicembre 2015), trattasi di circostanze sulle quali sono già state assunte prove testimoniali che hanno dimostrato il contrario, né può dirsi che le circostanze dedotte, anche se confermate, dimostrerebbero un reale impegno dell'appellante per favorire la vendita del bene.

Quanto alla richiesta di chiamata a chiarimenti del ### si è già detto, in riferimento al secondo motivo di gravame, come la CTU svolta in primo grado sia esaustiva e contenga già i chiarimenti rilevanti sui quali si incentrano le censure dell'appellante.

Conclusioni e spese La sentenza appellata merita integrale conferma.

Le spese processuali del presente grado - liquidate come in dispositivo, in correlazione con il valore e la complessità della causa - vanno poste ad integrale carico della parte appellante, atteso il rigetto dell'impugnazione. Poiché parte appellata è ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il pagamento delle spese processuali andrà eseguito in a favore dello Stato, come previsto dall'art. 133 del DPR n. 115/02.

Segue al rigetto dell'appello l'applicazione dell'art. 13 comma 1 quater del DPR n. 115/02.

PQM

La Corte d'Appello, definitivamente decidendo sull'appello proposto avverso la sentenza 912/2023, pubblicata in data ###, del Tribunale di Rovigo: 1) conferma la sentenza appellata; Sentenza n. 2030/2024 pubbl. il ###

RG n. 2165/2023

Repert. n. 2066/2024 del 19/11/2024 2) condanna ### a pagare allo Stato, ai sensi dell'art. 133 del DPR 115/02, le spese di lite del presente grado, liquidate in € 10.810,00, di cui € 9.400,00 per compensi ed il resto per rimborso forfettario, oltre ad IVA se dovuta e ### 3) dà atto che sussistono i

presupposti per l'applicazione dell'art. 13 comma 1 quater del DPR n. 115/02 a carico dell'appellante.

Venezia, 12 novembre 2024 ### dott. ### L'### dott. ### n. 2030/2024 pubbl. il ###

RG n. 2165/2023

Repert. n. 2066/2024 del 19/11/2024

copia NON UFFICIALE della Sentenza n. 2030/2024 del 19-11-2024 Corte d'Appello di Venezia reperibile al permalink:

<https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cda/venezias/2024/2030.html#c6251>