

Preliminare di vendita, consegna della cosa prima del contratto definitivo e comodato collegato al preliminare

Tribunale di Lucca, sentenza 18 gennaio 2017, n. 206. Giudice Mondini.

Preliminare di vendita - Consegna della cosa prima del contratto definitivo - Contratto di comodato collegato al preliminare - Risoluzione del preliminare - Automatica risoluzione del comodato - Esclusione

Nel caso di preliminare di vendita immobiliare con consegna del bene prima del contratto definitivo, in cui si realizza un collegamento tra il preliminare e un contratto di comodato in forza del quale il promissario acquirente acquista la disponibilità dell'immobile, la risoluzione del preliminare non si riflette automaticamente sul comodato. Ne consegue che l'indennità di occupazione spetta al promissario venditore e comodatario non dalla data di risoluzione del preliminare ma dalla data di estinzione del comodato.

Preliminare di vendita - Consegna della cosa prima del contratto definitivo - Detenzione da parte del promissario acquirente - Sussistenza - Diritto all'indennità per miglioramenti e diritto di ritenzione - Insussistenza

Nel caso di preliminare di vendita con consegna del bene prima del contratto definitivo, il promissario acquirente diviene mero detentore del bene stesso. Al promissario acquirente non spettano quindi il diritto all'indennità per i miglioramenti e il diritto di ritenzione, attribuiti dagli articoli 1150 c.c. e 1152 c.c. esclusivamente al possessore.

(Massime a cura di Antonio Mondini - Riproduzione riservata)

FATTO

G. E., quale curatore del fallimento di G. L., proponeva domanda di restituzione del fabbricato sito in Comune di M., distinto in catasto nel foglio 54 dalla particella 1565 sub 2, detenuto da L. A., in forza di clausola inserita nel contratto preliminare di vendita stipulato tra L. e G. (allora in bonis) in data 30.5.2002 e risolto, ex art. 72, comma 1°, L.fall., con dichiarazione del curatore recapitata a L. in data 15.5.2008; il curatore precisava di avere chiesto la restituzione dell'immobile con lettera recapitata il 2.4.2009; il curatore proponeva altresì domanda ex art. 2033 c.c., di condanna di L. al pagamento dell'indennità di occupazione a decorrere dalla data della risoluzione del preliminare.

Il curatore dava poi conto del fatto che L., con atto di citazione notificato l'11.10.2006, aveva chiamato G. davanti a questo Tribunale per ottenere la pronuncia di una sentenza sostitutiva del definitivo da questi non concluso, del fatto che, intervenuto il fallimento in data 2.4.2008, il processo era stato interrotto, e, infine, del fatto che il processo, riassunto nei confronti di esso curatore, era stato definito con la sentenza n. 82/2011, ormai passata in giudicato, con cui la domanda era stata respinta.

Dato atto di quanto sopra, il curatore chiedeva dichiararsi che, per effetto della comunicazione ricevuta da L. il 15.5.2008, la domanda ex art. 2932 c.c. era stata "resa inefficace".

L. resisteva alle avverse richieste sostenendo di non poter essere obbligato a pagare l'indennità di occupazione per il periodo precedente alla domanda di restituzione, in quanto, fino ad allora, aveva avuto la disponibilità dell'immobile in forza del preliminare; eccepiva che, avendo apportato all'immobile, prima del 1.4.2008, miglioramenti e addizioni, aveva diritto a ritenere l'immobile stesso, ai sensi dell'art. 1152 c.c., fino a che non gli fossero state corrisposte le indennità previste dall'art. 1150 c.c., per le quali anticipava che avrebbe agito in separata sede.

La causa veniva iscritta a ruolo con il n.4843 dell'anno 2012.

Il fallimento cedeva il fabbricato alla Cooperativa Edilizia Fallimento L. G. s.c.a r.l., la quale subentrava al cedente nella causa.

L. agiva nei confronti della Cooperativa per ottenere le indennità e chiedeva che il proprio credito fosse compensato con il credito fatto valere dal curatore del fallimento nella causa n.4843/2012.

La Cooperativa resisteva sostenendo trattarsi di opere non autorizzate e abusive.

La causa veniva iscritta a ruolo con il n.1694 dell'anno 2014.

La Cooperativa proponeva domanda cautelare incidentale di riconsegna del fabbricato. Il fabbricato veniva riconsegnato il 5.6.2015.

Le due cause venivano riunite.

A mezzo di Ctù, veniva determinata in € 653,00 mensili l'indennità di occupazione.

DIRITTO

Va premesso che la domanda della Cooperativa Edilizia Fallimento L. G. s.c.a r.l. volta a sentir dichiarare che, per effetto della comunicazione ricevuta da L. il 15.5.2008, la domanda ex art. 2932 c.c., oggetto di un precedente giudizio, era stata "resa inefficace", non è ammissibile: su tale domanda di esecuzione è già intervenuta sentenza reiettiva emessa dal Tribunale di Lucca, n.82/2011; non esiste il diritto ad una pronuncia

dichiarativa dell'inefficacia di una domanda proposta in un precedente giudizio e su cui è già intervenuta una decisione (definitiva).

Passando al resto, la fattispecie si qualifica come promessa di vendita alla quale è collegato un contratto di comodato, in forza del quale L. ha acquistato la detenzione (non il possesso –art. 1140 c.c.- che può essere titolato solo sulla base di un diritto reale e non sulla base di un diritto personale di godimento quale è quello del comodatario) dell'immobile di cui trattasi (Cass. civ., sez. un., sent. 27 marzo 2008, n. [7930](#) e, successivamente, Cass. civ., sez. 2, sent. 25 gennaio 2010, n. [1296](#); Cass. civ., sez. 2, sent. 26 aprile 2010, n. [9896](#)).

Si tratta di due distinti contratti e collegati da ciò che, con la promessa di vendita, le parti, volendo assicurarsi la conclusione dell'atto traslativo della proprietà ma non volendo concluderlo immediatamente, assumono intanto il vincolo di concluderlo e, con il comodato, fanno sì che al promissario acquirente sia consentito detenere il bene oggetto della futura vendita e quindi goderne, già prima di acquisirne il possesso a seguito della vendita stessa. Si parla talvolta di contratti collegati "funzionalmente" ma l'espressione è generica non essendovi un contratto che sia in funzione dell'altro né potendosi dire che entrambi i contratti siano funzionali al definitivo; ciò si specifica per evidenziare che la risoluzione del preliminare non automaticamente si riflette sul comodato.

Detto questo, l'esistenza del diritto della Cooperativa, in quanto proprietaria dell'edificio, ad ottenerne la restituzione essendo venuto meno il comodato che dava titolo al legittimo godimento del bene da parte del L., è incontrovertibile.

All'esigibilità del diritto, L. ha opposto il proprio preteso diritto di ritenere l'immobile fino al soddisfacimento del proprio preteso diritto all'indennità per i miglioramenti apportativi.

Tali pretesi diritti sono in effetti inesistenti posto che al detentore non sono applicabili analogicamente, in quanto eccezionali, le norme di tutela del possessore di buona fede, stabilite dall' [art. 1150 cod. civ.](#) (v. Cass. sez. 222/7/2010 n. 17245) e dall' art. 1152 c.c.

Conseguentemente, la domanda della Cooperativa va accolta riconoscendosi definitivamente il diritto della stessa al possesso immediato del bene già riconsegnatole il 6.5.2015 e la domanda proposta da L. per il pagamento dell'indennità va respinta.

In riferimento, infine, alla domanda avanzata ex art. 2033 c.c., dalla Cooperativa per il pagamento dell'indennità di occupazione, si osserva: L. ha detenuto il bene in base al contratto di comodato, ossia in base ad un titolo che ne assicurava il gratuito godimento (art 1803 c.c.), non, come sostiene la Cooperativa Edilizia Fallimento L. G. s.c.a r.l., fino al 15.5.2008, data della risoluzione del preliminare, ma fino al 2.4.2009, data in cui il curatore del Fallimento L. G., recedendo dal comodato (ormai senza termine finale determinato), ha chiesto, ai sensi dell'art. 1810 c.c., la restituzione dell'immobile; da quel momento L. è divenuto possessore non titolato del bene; da quel momento si è determinata una situazione tale da giustificare, a norma dell'art. 2033 c.c., l'obbligo della

restituzione dei "frutti" ("condictio indebiti ob causam finitam") percepiti o che avrebbero potuto essere percepiti; i frutti dell'immobile possono essere stimati avendo riguardo ai canoni ritraibili dalla locazione dell'immobile stesso.

Ne consegue che l'indennità spetta per il periodo da 2.4.2009 al 6.5.2015; l'indennità, tenuto conto della precisa stima del CTU, ammonta quindi a complessivi € 39.833,00 (€ 653 *61 mesi).

L. deve quindi essere condannato a pagare alla Cooperativa Edilizia Fallimento L. G. s.c.a r.l., la somma di € 39833,00, oltre interessi dalla domanda al saldo.

Le spese seguono la soccombenza.

Le spese di CTU sono poste a carico di L.

PQM

il Tribunale, ogni altra domanda dichiarata inammissibile o respinta, accoglie la domanda proposta dalla Cooperativa Edilizia Fallimento L. G. s.c.a r.l. nei confronti di L. A. riconoscendo definitivamente il diritto della Cooperativa alla restituzione del bene immobile oggetto di causa e condanna L. A. a pagare alla Cooperativa Edilizia Fallimento L. G. s.c.a r.l., la somma di € 39833,00 con interessi dalla domanda al saldo; condanna L. A. a rifondere alla Cooperativa Edilizia Fallimento L. G. s.c.a r.l., le spese di causa, liquidate in € 6000,00 oltre spese forfetarie, Iva e cpa come per legge; pone le spese di CTU a carico di L. A..

Lucca 18.1.2017

Il Giudice
Dottor A. Mondini