

n.1507/08 r.g.

P



SENTENZA	466
data	7/6/2008
RUOLO	R. 1507/2008
CRONOLOGICO N.	1969
REPERTORIO N.	763

REPUBBLICA ITALIANA  
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
 IL TRIBUNALE DI NOVARA  
 SEZIONE CIVILE

In composizione monocratica ai sensi dell'art.56 ter c.p.c.

in persona del Giudice Dr.ssa Rossana Riccio

Ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di

citazione

CASO.it

DA

G. dott.U., elettivamente domiciliato in Novara presso l'avv.R. B. del Foro di Novara che lo rappresenta e difende unitamente all'avv.G. I. del Foro di Catania giusta procura in atti,

attore

CONTRO

P. M., elettivamente domiciliato in Novara presso l'avv.G. F. del Foro di Novara che lo rappresenta e difende giusta delega in atti,

convenuta

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti, come sopra costituite, così

CONCLUDEVANO

Per l'attore: vedi allegato A)

Per il convenuto :vedi allegato B)

### FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, G. U. evocava in giudizio P. M. esponendo di essere proprietario di un immobile sito in T. in forza di successione testamentaria a M. T. per il 50% ed a seguito di donazione operata da M. L. per il restante 50%.

Rilevava parte attrice di aver, tuttavia, accertato che il convenuto P. M. detenesse cassero con adiacente terreno facente parte del fabbricato di proprietà esclusiva dell'attore in assenza di qualsiasi valido titolo che a ciò lo abilitasse.

Chiedeva quindi che il Tribunale, accertata la detenzione senza titolo di tali immobili, condannasse il convenuto alla restituzione degli stessi nonché alla restituzione dei frutti ed accessori percepiti nel corso della sua illegittima detenzione nonché al risarcimento di tutti i danni subiti.

Costituendosi in giudizio P. M. contestava la pretesa attorea sostenendo di aver stipulato due contratti di usufrutto con le signore M. in data 7 luglio 2000. Specificava, infatti, di aver sempre detenuto e coltivato i terreni con il consenso delle proprietarie e, quindi, in forza del pluriennale rapporto di amicizia e di collaborazione, le due anziane signore avevano deciso di concedere in usufrutto tutti gli immobili siti in T., via N. n.

La concessione dell'usufrutto era avvenuta validamente con contratto a fronte dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dei casseri e della casa da parte del convenuto.

Lamentava il convenuto come l'attore avesse, invece, indebitamente sostituito la serratura dell'appartamento facente parte del medesimo fabbricato con ciò violando il diritto di godimento del convenuto.

In ogni caso rilevava che, in caso di ritenuta invalidità o inopponibilità di tali contratti, l'attore dovesse inevitabilmente esser condannato al pagamento in favore del convenuto del corrispettivo dovuto per le opere ed i lavori di ristrutturazione eseguiti.

Chiedeva, quindi, rigettarsi la pretesa attorea e in via riconvenzionale la condanna dell'attore alla restituzione dell'appartamento e al risarcimento dei danni patiti in conseguenza dell'illegittimo spoglio. In via subordinata, per l'eventualità che la domanda attorea fosse accolta, chiedeva la condanna dell'attore al rimborso dei costi sostenuti per i lavori di ristrutturazione e sistemazione di tali immobili.

Assunte le prove orali ammesse ed esperita CTU volta a verificare la consistenza delle opere di manutenzione effettivamente eseguite ed a quantificare il loro valore o costo, sulle trascritte conclusioni la causa era definitivamente trattenuta in decisione previa



n.1507/08 r.g.

concessione dei termini massimi di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Sostiene il convenuto di detenere legittimamente gli immobili per cui è causa in forza di due contratti con cui, in data 7.7.2000, le sorelle M. gli avrebbero concesso il diritto di usufrutto.

Orbene recita l'art.978 c.c. che "l'usufrutto è stabilito dalla legge o dalla volontà dell'uomo...".

Circa il significato attribuibile alla formula "volontà dell'uomo" ,dottrina e giurisprudenza hanno sempre ritenuto che la costituzione negoziale del diritto di usufrutto possa avvenire unicamente mediante testamento o contratto, come indicato, a proposito della costituzione delle servitù, dall'art. 1058 c.c. (cfr. Cass. n. 4562/1990).

Con riferimento ai negozi unilaterali, nei limiti in cui sono ritenuti vincolanti dall'ordinamento, la Suprema Corte ha invece ritenuto che "la possibilità che tramite essi si possa costituire l'usufrutto deve ritenersi limitata alle sole figure della promessa al pubblico (art. 1989 cod. civ.) e della donazione cd. obnuziale (art. 785 cod. civ.)" (cfr.Cass.civ.1967/07): ipotesi che evidentemente non ricorrono nel caso di specie.

Or dunque a fronte dell'allegata circostanza della avvenuta costituzione del diritto di usufrutto mediante contratto stipulato il 7.7.2000, osserva il Tribunale come parte attrice abbia documentato l'invio da parte del convenuto sin dal novembre 2005 di copia delle citate due scritture all'avv. R. M., al Notaio dott. G. M. ed al dirigente Asl di T. allorchè assumeva di voler impugnare il testamento di M. T.

Senonché risulta dall'esame di tali documenti che le copie in tale occasione trasmesse non recassero alcuna sottoscrizione da parte di R. M., neppure per accettazione. Pertanto a tali dichiarazioni, sino a novembre 2005, non poteva essere attribuito l'effetto reale della costituzione di usufrutto, avendo evidentemente il convenuto apposto la propria sottoscrizione solo in epoca successiva ad essa ed evidentemente dopo il decesso di M. T. avvenuto il 25.8.04, quando l'accordo negoziale non poteva più essere perfezionato.

Ma anche rispetto della scrittura relativa alla costituzione di usufrutto da parte di M. L. si osserva che sia rimasto indimostrata la sottoscrizione da parte del convenuto prima dell'acquisto per donazione operato dall'attore in data 26.10.06.

11 1/1

n.1507/08 r.g.

Per contro emerge che successivamente alla sottoscrizione dei due documenti citati da parte delle signore M. [REDACTED], le medesime abbiano per il tramite de loro legale inviato in data 19.12.03 lettera al convenuto con lui lamentavano l'occupazione da parte di P. [REDACTED], M. [REDACTED] del "cassero con adiacente terreno di circa mq.2000 senza versare alcuna canone di locazione né tanto meno qualsivoglia indennità... Detta situazione non può più essere tollerata e, pertanto, la invito a prendere contatti con lo studio al fine di giungere ad una definizione stragiudiziale della pendenza. La informo che le mie assistite sono disponibili alla stipulazione di un contratto di locazione...", lettera ricevuta dal convenuto in data 22.12.03 (cfr.doc.19 fasc.attoreo).

Il tenore complessivo di tale lettera ( in specie e doglianze rispetto all'occupazione senza versare alcunchè e la disponibilità a stipulare un contratto di locazione) appare significativo della revoca della precedente volontà di costituire l'usufrutto in favore del convenuto e pertanto l'eventuale successiva sottoscrizione di tali scritture da parte del convenuto appare chiaramente del tutto inefficace in quanto espressa quando la volontà delle controparti era già stata revocata mediante la richiesta di cessazione dell'occupazione senza pagamento di alcuna somma e la prospettata possibilità di stipulare un contratto di locazione dietro versamento di adeguato canone.

La precedente tolleranza manifestata dalle due anziane proprietarie nel consentire la permanenza del convenuto in tale immobile non è, infatti, sufficiente per affermare che l'accordo si fosse comunque concluso essendo noto che per i contratti per cui è richiesta a pena di nullità la forma scritta, come prescritto dall'art. 1350 c.c. per i contratti che costituiscono il diritto di usufrutto, il consenso deve essere manifestato ed espresso per iscritto.

In definitiva risultando documentalmente che nel mese di novembre 2005 le dichiarazioni sottoscritte dalle signore M. [REDACTED] non recavano ancora alcuna sottoscrizione del convenuto, deve escludersi che tali dichiarazioni unilaterali abbiano assunto quindi forma di un contratto essendo la sottoscrizione del convenuto intervenuta tardivamente : da un lato si osserva che nel novembre 2003 le signore M. [REDACTED] manifestavano inequivocabilmente la revoca dell'offerta di costituzione del diritto di usufrutto precedentemente effettuata e dall'altro rilevasi che essendo M. [REDACTED] T. [REDACTED] deceduta nell'agosto del 2004, non era più possibile una accettazione successiva.

Ne consegue che il convenuto, occupando *sine titulo* gli immobili in questione debba essere condannato alla loro restituzione in favore del proprietario dott. G. [REDACTED] U. [REDACTED] libero da cose e beni di proprietà del convenuto.



n.1507/08 r.g.

Quanto alla domanda di reintegrazione nel possesso svolta dal convenuto con riferimento all'appartamento ubicato nel medesimo fabbricato, si osserva come P. M. non solo non ha fornito alcuna prova circa il suo precedente possesso di tale immobile, oggetto solo di generica allegazione, ma neppure ha provato, né si è offerto di provare, che l'eventuale spoglio sia intervenuto entro un anno dalla domanda di reintegra.

Ne consegue il rigetto anche di tale domanda in via riconvenzionale svolta dal convenuto.

Sostiene, quindi, il convenuto di aver eseguito una serie di lavori di manutenzione ed opere edili presso gli immobili oggetto del giudizio senza riceverne alcun corrispettivo.

Le prove orali assunte hanno effettivamente consentito di accertare che il convenuto, già titolare di un'impresa edile ha effettuato nei primi anni del 2000 alcuni lavori di riparazione del tetto del fabbricato delle sorelle M., provvedendo altresì a recintare parte del giardino ed a piantumare delle piante da frutto, ad eseguire opere di ritinteggiatura di taluni infissi e di rifacimento del bagno a piano terra (cfr. verb. ud. 20.10.09, testi P., R., A. e M.).

Orbene condivisibili appaiono, quindi, le conclusioni espresse dal CTU, geom. M. G., in modo tecnicamente adeguato e logicamente formulate, circa il valore attribuibile alle indicate opere, alle migliorie apportate all'immobile, sostanzialmente corrispondente ai costi comunque sostenuti dal convenuto per la loro realizzazione.

Ne discende che parte attrice debba essere dichiarata tenuta e condannata a corrispondere l'importo di € 13.000,00 a titolo di rimborso delle spese dal convenuto sostenute per i lavori di ristrutturazione ordinaria e straordinaria eseguiti sugli immobili in esame. Su tale importo andranno altresì computati gli interessi legali dalla data di costituzione in giudizio del convenuto (data a cui risale anche la formulazione della relativa domanda) sino al saldo.

Peraltro alla accertata illegittima detenzione del cassero e del terreno consegue che il convenuto debba essere condannato al pagamento in favore dell'attore di un'indennità di occupazione che avuto riguardo alla natura dei beni occupati *sine titulo* e del periodo di occupazione si stima equo liquidare sino alla data della sentenza complessivamente in €3.000,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo.

Quanto alle spese di causa, osserva il Tribunale come l'esito complessivo della causa e la pervicacia con cui il convenuto ha ritenuto di insistere nella propria opposizione alla pretesa attorea di restituzione del cassero e del relativo terreno illegittimamente detenuto, il rifiuto dal medesimo espresso all'offerta conciliativa intervenuta da parte

n.1507/08 r.g.

dell'attore all'esito della CTU, pure prevedente la corresponsione della medesima cifra su indicata, costituiscano ragioni che indubbiamente giustificano la condanna del convenuto a rivalere parte attrice delle spese di causa, come liquidate in dispositivo in via equitativa non avendo rinvenuto in atti la nota spese.

Anche le spese di ctu come liquidate in corso di causa devono essere infine poste interamente a carico del convenuto in via definitiva.

**p.q.m.**

Il Tribunale di Novara, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, difesa e deduzione disattesa, accerta e dichiara l'illegittima detenzione ed occupazione *sine titulo* da parte di P. M. del cassero al piano terra e dei fondi siti in T., via N., di cui al NCEU fg.18, part.1066 sub2 ed al NCT fg.18 part.172,173, 1195 e 1196, così come meglio descritti in atti e per l'effetto condanna il convenuto P. M. alla restituzione dei predetti beni all'attore U. G., liberi da beni e cose; rigetta la domanda riconvenzionale del convenuto di reintegrazione nel possesso dell'appartamento sito in T., via N. n. perché infondata; dichiara tenuto e condanna l'attore G. U. a rimborsare il convenuto delle spese sostenute per eseguire le opere edili sugli immobili oggetto di causa corrispondendo l'importo di € 13.000 oltre interessi legali dalla data di costituzione in giudizio del convenuto sino al saldo; dichiara tenuto e condanna il convenuto P. M. al pagamento in favore dell'attore a titolo di indennità per l'abusiva occupazione sino alla data della sentenza dell'importo di €3.000,00 oltre interessi legali dalla domanda al saldo. rigetta ogni altra domanda come in atti formulata; condanna il convenuto a rivalere l'attore delle spese di causa sostenute e liquidate in via equitativa in complessivi € 6000 per onorari e diritti, oltre spese generali, cpa ed Iva di legge. Spese di CTU, come liquidate in corso di causa, interamente a carico del convenuto in via definitiva.

Novara 4.6.2011

Il Giudice unico

Dott.ssa Rossana Riccio

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Silvana Riccio



TRIBUNALE DI NOVARA  
Depositato in Cancelleria  
Novara, il 7 GIU. 2011  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Silvana Riccio