



AREA DEL DIRITTO PRIVATO

SCHEMA RIASSUNTIVO DELLE QUESTIONI TRATTATE NELL'ESERCITAZIONE CON GLI AVVOCATI TUTORI DI LUNEDÌ 8 GENNAIO 2024

Norme di riferimento:

- Art. 981 c.c. Contenuto del diritto di usufrutto
- Art. 984 c.c. Diritto dell'usufruttuario sui frutti
- Art. 1100 c.c. Comunione
(Comunione di godimento)
- Art. 1102 c.c. Uso della cosa comune
- Art. 2947 c.c. Prescrizione diritto risarcimento del danno
- Art. 2948 c.c. Prescrizione quinquennale

Sentenza di riferimento:

Cass. Civ. 6.6.2022 n. 1738

Massima:

«Se la natura di un immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento; ma, fino a quando non vi sia richiesta di un uso turnario da parte degli altri comproprietari, il semplice godimento esclusivo ad opera di taluni non può assumere l'idoneità a produrre qualche pregiudizio in danno di coloro che abbiano mostrato acquiescenza all'altrui uso esclusivo, salvo che non risulti provato che i comproprietari che hanno avuto l'uso esclusivo del bene ne abbiano tratto anche un vantaggio patrimoniale»

Considerazioni generali sulla fattispecie

Nel caso di specie non ricorre una comunione ex art. 1100 c.c., bensì una "comunione di godimento", a cui sono, comunque, applicabili, stando alla giurisprudenza, le disposizioni in materia di comunione, e segnatamente l'art. 1102 c.c..

Il pari uso del bene comune può avvenire in vari modi (uso promiscuo, uso frazionato, uso turnario, uso indiretto).

In base all'art. 1102 c.c. il comproprietario può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non ne impedisca l'altrui godimento.

Si ritiene che il soggetto che utilizza in via esclusiva il bene comune deve corrispondere agli altri comproprietari, pro quota, una somma pari al canone di locazione che si sarebbe conseguito mettendo sul mercato l'immobile, per ristorarli del mancato godimento del bene.

Il diritto al ristoro, in capo agli altri comproprietari, sorge dal momento della richiesta di pari uso, non dal momento in cui ha inizio l'utilizzo esclusivo, a meno che non sussista la prova che il soggetto che ha utilizzato in via esclusiva il bene ne abbia tratto un vantaggio patrimoniale.

In chiave probatoria, e in ipotesi di controversia, la giurisprudenza ha chiarito che grava sul soggetto che ha posto in essere l'uso più intenso (Mevia, nel caso che occupa) l'onere di provare che tale maggiore intensità dell'utilizzo è avvenuta comunque in modo lecito, ossia comunque non impeditivo dell'utilizzo da parte degli altri comproprietari.

E' controverso il titolo in forza del quale la somma è dovuta: a titolo di frutti civili ex art. 820 c.c.; a titolo di risarcimento da fatto illecito; a titolo di indennizzo da fatto lecito. Se si accede a quest'ultima ricostruzione, la prescrizione è decennale; se si accede alle due precedenti la prescrizione è quinquennale, ex art. 2948 c.c. per quanto concerne i frutti ed ex art. 2947 c.c. per quanto riguarda il risarcimento da fatto illecito.

La riconduzione del titolo ai frutti civili è stata negata in giurisprudenza (Cass Civ 18.4.2023 n. 10264), sulla base del fatto che la norma di cui l'art. 1148 c.c. non opera con riferimento alla ripartizione interna tra comproprietari bensì solo nei rapporti con i terzi.

In ottica difensiva, prendendo in esame le due diverse posizioni:

Il legale di Caia:

- (a) rappresenterà che, per far valere il diritto invocato da Caia, l'atto processuale sarà la citazione ordinaria, e non il rito di cui all'art. 447bis c.p.c. che presuppone un preesistente rapporto locatizio;
- (b) rappresenterà che il diritto di Caia deriva dallo stesso contenuto del diritto di usufrutto (artt. 981-984 c.c.), tenuto conto che il bene immobile è un bene di per sé idoneo a produrre frutti e, nel caso specifico, ragguagliando la domanda – in relazione al valore locativo del bene – sulla base del canone di locazione già in essere sul bene immobile in questione sino al 2005, chiedendo, pertanto, un importo pari ad 1/3 del valore locativo del bene dal momento dell'inizio dell'occupazione da parte di Caia;
- (c) in relazione alla circostanza che non ricorre una comunione ex artt. 1100 e segg. c.c. potrebbe contestare l'applicabilità delle norme sulla comunione, al fine di estendere la propria domanda all'intero periodo di occupazione del bene da parte di Mevia, sin dal 2005;
- (d) in ipotesi, comunque, di applicabilità delle norme in materia di comunione, Caia potrà:
 - (d1) in via principale, invocare il proprio diritto a titolo di indennità da fatto lecito, per giovare della prescrizione decennale;

- (d2) in via di subordine, invocare il proprio diritto a titolo di restituzione dei frutti ovvero di risarcimento del danno;
- (d3) invocando, altresì, la circostanza che Mevia ha tratto comunque un vantaggio patrimoniale dalla occupazione, posto che ha risolto la sua esigenza abitativa senza versare canone alcuno, con il che non vi era necessità di specifica richiesta da parte di Caia, per arrivare a chiedere l'indennità per tutto il periodo post 10.1.2005;

Il legale di Mevia:

- (a) eccepirà la prescrizione del diritto di Caia ex art. 2947 c.c. (quanto alla domanda fondata sul preteso risarcimento del danno), ed ex art. 2948 c.c. (quanto alla domanda fondata sulla pretesa restituzione dei frutti);
- (b) rappresenterà l'applicabilità alla fattispecie delle norme sulla comunione e in particolare dell'art. 1102 c.c.;
- (c) contesterà l'esistenza di qualsivoglia condotta illecita/illegittima da parte di Mevia, contestando, in particolare, che questa abbia impedito l'utilizzo del bene da parte di Caia, rimarcando come quest'ultima, sino al 2014, non abbia né fatto richiesta di utilizzare il bene (in modo promiscuo ovvero turnario), né abbia contestato l'occupazione da parte di Mevia; pertanto, Mevia contesterà che sussista alcun titolo, in capo a Caia, per pretendere alcunchè in relazione al periodo anteriore alla richiesta del 15.5.2014;
- (d) contesterà che vi sia stato un vantaggio patrimoniale per sé, in difetto di un uso indiretto (locazione a terzi) produttivo di un canone distribuibile tra i contitolari di diritti reali.

In sintesi ed in conclusione:

Tenuto conto delle considerazioni generali sopra esposte, entrambi i legali rappresenteranno alle rispettive assistite che verosimilmente, ed a prescindere da peculiari situazioni di fatto – inerenti, ad esempio, le modalità di utilizzo del bene da parte di Mevia e l'evoluzione nel tempo del valore locativo del bene stesso - Caia si vedrà riconosciuto il diritto ad ottenere la quota di 1/3 del valore locativo del bene a decorrere dal 15.5.2014, data in cui ha formalizzato la sua richiesta, ferma l'incertezza in ordine al termine di prescrizione (quinquennale/decennale) di tale diritto. Ipotizzando che la domanda giudiziale sia introdotta nel gennaio 2024, nel caso in cui venisse ritenuta sussistere una prescrizione quinquennale - ed in assenza di fatti rilevanti successivi al 15.5.2014 – il diritto di Caia potrebbe essere ritenuto prescritto per il periodo anteriore al gennaio 2019.