

SENTENZA

Tribunale - Massa, 07/03/2022,

Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Massa in composizione monocratica in persona del Giudice on. Massimo Ginesi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 682/2020 del Ruolo Generale dell'anno 2020, trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 429 c.p.c. all'udienza del 07/03/2022

promossa da

S.P. (omissis) rappresentato e difeso dall'avv. TOGNARINI MARCO, elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore, per mandato in atti

Attrice

contro

M.PE. (omissis) rappresentata e difesa dall'avv. BOGGI CARLO ed elettivamente domiciliato ai fini del presente procedimento presso lo studio del difensore per procura in atti

Convenuto

OGGETTO: risoluzione contratto / varie

CONCLUSIONI DELLE PARTI COME PRECISATE ALL'UDIENZA DEL (omissis)

PARTE ATTRICE: In via principale Accertare e dichiarare: - che tra la Sig.ra S.P. e la Sig.ra M.PE. sussiste un rapporto di comodato gratuito avente ad oggetto l'Appartamento (come meglio individuato nel corpo del presente ricorso); - che la Sig.ra S.P. ha diritto alla restituzione dell'Appartamento. Per l'effetto, ordinare alla convenuta di liberare immediatamente l'Appartamento e di consegnarlo all'attrice/ricorrente, senza dilazione, libero da persone e cose. B. In via riconvenzionale Accertare il diritto della ricorrente al ristoro del danno economico, che si quantifica in euro 76.500,00, che la ricorrente ha

sofferto dal comportamento della convenuta a causa del mancato rispetto della promessa di acquisto dell'Appartamento e dell'indebita occupazione dell'Appartamento che ne è derivata sub specie di mancato guadagno che la ricorrente avrebbe potuto trarre dal godimento dell'Appartamento concedendolo in locazione a valore di mercato o vendendolo a valore di mercato; per l'effetto, condannare la convenuta al pagamento alla ricorrente della somma di euro 76.500,00, dichiarando altresì il diritto della ricorrente a trattenere definitivamente detta somma, già ricevuta da controparte, a titolo di risarcimento del suddetto danno. In subordine – Qualora fosse accolta, in tutto o in parte, la richiesta della convenuta di restituzione di somme, si chiede che l'efficacia della condanna nei confronti della ricorrente sia subordinata alla vendita dell'Appartamento, non disponendo la ricorrente di un reddito e neppure di disponibilità economiche di altra natura che le consentirebbero di pagare a pronti alcuna somma. C. Spese del giudizio. Condannare la Sig.ra M.PE. alla rifusione delle spese del giudizio.

PARTE CONVENUTA: Voglia l'III.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa: IN TESI: respingere le domande tutte avanzate da S.P. nei confronti di M.PE. con il ricorso ex art. 447 bis c.p.c. datato 30.03.2020 perché infondate in fatto prima ancora che in diritto e, comunque, non provate.

IN IPOTESI: accertato e dichiarato che M.PE. detiene l'immobile corrente in Viale XX Settembre n° 76 piano terra di proprietà di S.P. a titolo di comodato destinato a casa familiare e per uso familiare, respingere le domande tutte avanzate da S.P. con l'atto introduttivo del presente giudizio; IN SUBORDINATA IPOTESI: nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento anche parziale di una delle domande avanzate da S.P. con l'atto introduttivo del presente giudizio, concedere a M.PE. il più ampio termine possibile per il rilascio dell'immobile;

IN VIA RICONVENZIONALE: Condannare S.P. a restituire a M.PE. le somme tutte da essa comodante indebitamente incassate sia a titolo di rimborso rate muto sino alla concorrenza di euro 76.500,00 sia a titolo di rimborso delle somme versate per tasse ed imposte gravanti sulla proprietà dell'immobile pagate da M.PE. nella misura di euro 10.000,00 e/o nella differente maggiore o minor somma ritenuta di giustizia nonché delle somme per spese per opere di manutenzione straordinaria gravanti sulla proprietà ma pagate da M.PE. nella misura di euro 17.326,85 e/o nella differente maggiore o minor somma che sarà ritenuta giusta ed equa, nonché infine alla restituzione delle somme corrisposte mensilmente a S.P. per tramite la madre D.PE. che, pur ammontanti ad euro mille mensili a far data dall'anno 2008, si quantificano, in difetto di documentazione di ricevuta, a stralcio in euro 50.000,00 complessivi e/o nella maggiore o minore somma che sarà ritenuta di giustizia dall'adito Tribunale. Il tutto oltre interessi e rivalutazione monetaria maturati e maturandi.

IN OGNI CASO: con vittoria di spese e compensi di causa e della fase di mediazione.

SULLA DOMANDA RICONVENZIONALE SPIEGATA DA S.P.: In tesi: respingere integralmente le domande tutte avanzate da S.P. in via riconvenzionale con la memoria difensiva datata 03.09.2020 perché infondate in fatto ed in diritto e, comunque, non provate. In ipotesi: nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento anche parziale delle domande avanzate da PE. in via riconvenzionale, condannare la convenuta al pagamento delle sole somme rigorosamente provate in corso di causa. Per dovere di difesa si contestano integralmente le domande avanzate in via riconvenzionale da S.P. sia in punto di an debeatur sia in punto di quantum debeatur evidenziando nuovamente che controparte non ha prodotto alcun documento a sostegno dei propri assunti né si è offerta di provarli in altro modo. In ogni caso: Con vittoria di spese e compensi di causa

AI SENSI DELL'ART. 132 c.p.c. (mod. L. 69/2009) SI OMETTE L' ESPOSIZIONE DELLO SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente rilevato che entrambe le parti risultano aver depositato le rispettive memorie difensive finali in data 18.2.2022, così come risulta dal fascicolo, che devono pertanto essere ritenute tempestive.

Aldilà delle ampie difese delle parti, talvolta estese ad aspetti non pienamente pertinenti al giudizio, va rilevato come appaia accertato in causa che il bene immobile oggetto di domanda sia di proprietà dell'attrice (senza che rilevi, in questa sede, la natura simulata o meno del contratto in forza del quale è diventata tale), così come appare dato provato (anche in virtù dell'art. 115 c.p.c.) che parte convenuta abiti l'appartamento al piano primo di detto immobile dal 1991, destinato da allora a sua abitazione familiare, dapprima con il marito e i figli e oggi ancora con un figlio, dapprima concesso dal padre e in ordine al quale non paiono intervenuti mutamenti negoziali (dei quali non è stata fornita prova da colei che ne era onerata ex art 2697 comma I c.c.) una volta che l'immobile è divenuto di proprietà della odierna attrice .

Da tale assetto fattuale vanno tratte le relative conseguenze giuridiche in ordine alle domande delle parti, alla luce della giurisprudenza sul punto.

La natura di immobile destinato ad abitazione del nucleo familiare della convenuta (e, oggi, di quel che ne residua) induce a ricondurre la qualificazione giuridica del contratto – verbale, ma per pacifico orientamento si tratta di negozio che non richiede forma scritta né ad substantiam né ad probationem – alla fattispecie delineata dall'art. 1809 comma II c.c. Ne consegue che non sia applicabile al caso de quo l'ipotesi del recesso ad nutum (Cass. 21785/2019) e che il comodato cessi quando vengano meno le ragioni che lo hanno giustificato (arg. da Cass. 27437/2018 e Cass. 17332/2018, anche senza voler richiamare l'ampio dibattito giurisprudenziale in ordine al comodato di casa familiare connesso a Cass. Sez. Un. 13603/2004 e Cass. Sez. un. 20448/2014, pronunce che comunque non paiono estranee alla fattispecie per cui è causa).

Del resto, che la destinazione ad abitazione della convenuta dell'immobile posto al piano terreno della villa oggi di proprietà dell'attrice, anche alla luce dei rapporti familiari e del lungo protrarsi nel tempo, legittimano la riconduzione della fattispecie all'ipotesi del comodato non precario, ipotesi che trova piena conferma nella condotta delle parti, elemento di fatto idoneo a provare la loro volontà inequivoca di imprimere quella oggettiva destinazione (e funzione) al bene (arg. da Cass. 20151/2017).

Era peraltro onere di parte attrice, quale fatto costitutivo della domanda ex art 2697 comma I c.c., fornire prova di una situazione di fatto idonea a qualificare diversamente il contratto (arg. da Cass 36057/2021), onere cui non ha assolto.

Certamente la condotta delle parti, sotto diversi profili, sottende ad assetti negoziali finalisticamente orientati a ben altre soluzioni, che tuttavia non hanno trovato adeguata prova nel presente procedimento.

La tesi di parte attrice, ovvero che l'immobile fosse occupato dalla convenuta sol perché si era offerta di acquistarlo (tanto che avrebbe rimborsato oltre settantamila euro), costituisce

con ogni evidenza promessa che richiede necessariamente forma scritta a pena di nullità ex art 1351 c.c., di talché non può trovare ingresso nel presente giudizio, neanche al fine di qualificare l'asserita natura mista del contratto di cui si chiede risoluzione; ne consegue, in via del tutto logica, che non sussistendo causa – per le ragioni anzidette – nei suddetti versamenti, provati e comunque non contestati, e non avendone la parte attrice fornita altra, la domanda avanzata dalla convenuta deve essere qualificata come ripetizione dell'indebito e, in tali termini, accolta.

Quanto alle ragioni che legittimano la richiesta di restituzione del bene concesso ex art 1809 comma II c.c., pure dedotte dall'attrice, non possono ritenersi fondate: “Ai sensi dell'art. 1809, comma 2, c.c. il bisogno che giustifica la richiesta del comodante di restituzione del bene non deve essere grave ma imprevisto e urgente, senza che rilevino bisogni non attuali, né concreti o solo astrattamente ipotizzabili. Ne consegue che non solo la necessità di un uso diretto ma anche il sopravvenire d'un imprevisto deterioramento della condizione economica del comodante, che giustifichi la restituzione del bene ai fini della sua vendita o di una redditizia locazione, consente di porre fine al comodato, ancorché la sua destinazione sia quella di casa familiare, ferma, in tal caso, la necessità che il giudice eserciti con massima attenzione il controllo di proporzionalità e adeguatezza nel comparare le particolari esigenze di tutela della prole e il contrapposto bisogno del comodante” Cass. 20892/2016.

Certo a tale profilo non può ascriversi la necessità di compiere opere di manutenzione straordinaria dell'immobile, senza che si sia dato conto della incompatibilità delle stesse con la permanenza del comodatario, senza che le stesse siano neanche state adeguatamente descritte e se ne sia provata la loro necessità e indifferibilità.

Allo stesso tempo parte attrice ha dedotto la necessità di dare una connotazione remunerativa all'utilizzo del bene, circostanza che rappresenta una volontà e non una necessità, senza peraltro aver provato alcuna diminuzione della propria capacità patrimoniale (diretta o indiretta, visto che dal 2008, anno dell'acquisto dell'immobile, ha dimostrato di poter accedere a significative risorse per far fronte alla gestione ed implementazione di un bene immobile di rilevante pregio e conseguente impegno patrimoniale).

Non sussistendo ad oggi titolo al rilascio, appare destituita di fondamento anche la domanda avanzata e avente ad oggetto il risarcimento del danno per l'asserita mancata disponibilità del bene, domanda peraltro priva dei connotati minimi di prova in ordine alle ragioni poste a fondamento degli importi indicati (anche a non voler considerare che il danno da mancata disponibilità del bene non può ritenersi in re ipsa, Cass. 36251/2021). Anche le domande avanzate da parte convenuta, ad eccezione di quella relativa alla restituzione di euro 76.500 relativa a ratei di mutuo che la M.PE. afferma di aver corrisposto alla S.P., devono essere respinte: la convenuta non ha infatti fornito adeguata

prova né degli effettivi esborsi per manutenzioni straordinarie né, tantomeno del versamento costante di somme mensili, riferite in maniera del tutto ipotetica e assolutamente poco verosimile dai testi escussi che – per i legami con la parte devono essere valutati con il necessario rigore – e che, comunque, è lecito presumere rappresentassero un contributo ordinario per i costi correnti relativi alla fruizione del complesso immobiliare.

Si tratterebbe, in ogni caso e anche ove provate, di spese non ripetibili: “il comodatario che, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione straordinaria (non riconducibili alla categoria delle spese straordinarie necessarie e urgenti per la conservazione della cosa) può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretenderne il rimborso dal comodante” Cass. 23294/2021

Le spese, tenuto conto della parziale reciproca soccombenza, vengono compensate per un terzo e per i restanti due terzi poste a carico di parte attrice ex art 91 comma I c.p.c.; tenuto conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare, delle condizioni soggettive del cliente, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate, vengono liquidate secondo valori prossimi ai medi di scaglione (valore indeterminato, avuto riguardo a quanto dichiarato dalla ricorrente in atto introduttivo, rito lavoro)

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe

Rigetta la domanda di risoluzione del comodato avente ad oggetto l'immobile Carrara (MS), viale (omissis), piano terra, iscritto nel catasto dei fabbricati del Comune di Carrara al foglio (omissis), particella (omissis), sub (omissis), cat. (omissis), vani 10 avanzata da S.P. nei confronti di M.PE.

Condanna S.P. a restituire a M.PE. l'importo di euro 76.500, oltre interessi ex lege dai singoli versamenti al saldo

Rigetta ogni ulteriore domanda delle parti

Condanna S.P. a rifondere a parte convenuta le spese di lite che liquida in € 8.000 per competenze (applicata la compensazione per un terzo su € 12.000 totali: 3800 studio, €

2.000 fase introduttiva, € 2.700 istruttoria, € 3500 decisionale) oltre spese gen. 15%, iva e cnpa di legge, spese così determinate in forza del D.M. 55/2014

Così deciso dal Tribunale di Massa il 7.3.2022