

Corte d'Appello di Napoli - Sezione II civile - Sentenza 26 agosto 2015 n. 3526

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di appello di Napoli, sezione seconda civile, nelle persone dei magistrati:

dott. Rosamaria Venuta - Presidente

dott. Rosaria Papa - Consigliere

dott. Antonio Lepre - Consigliere est.

ha pronunciato la seguente

Sentenza

Nella causa iscritta al n. 3482/2014 del Ruolo Generale degli affari civili contenziosi, avente ad oggetto "occupazione senza titolo di immobile" e vertente

TRA

TR.AN.RO., rappresentata e difesa dall'avv. IA.MA. C.F. (...)

appellante

E

RO.IM., rappresentata e difesa dall'avv. LU.RE. C.F. (...)

APPELLATA

CONCLUSIONI: come da verbali ed atti

Motivi della decisione

Il fatto storico processuale

Con atto di citazione notificato in data 25/5/2012 TR.AN.RO. conveniva in giudizio RO.IM. dinanzi al tribunale di Napoli per sentir accertare e dichiarare la detenzione sine titolo dell'immobile sito alla via (...), piano terra, int.1, di cui assumeva essere proprietaria giusta atto di donazione per notaio CO.GI. del 14.9.1971, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - 2 di Napoli 1 in data 20.09.1971 al n. (...), riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Napoli alla sezione (...), foglio (...), P.lla (...), Z.C. 10, cat. (...) classe tre, consistenza 3,5 vani.

Evidenziava l'attrice che nel 2007, nell'arco temporale compreso tra aprile e maggio circa, aveva concesso in uso, ovvero in comodato precario, l'abitazione di sua esclusiva proprietà al figlio TE.ER., nato a Napoli il 22/2/1969, unito in matrimonio con la signora RO.IM..

A seguito di tale stipulazione contrattuale, la TR. spostava la sua dimora, insieme con il marito TE.CA., nella casa del figlio, sita in Napoli alla via (...) n. 602 interno due, abitazione molto piccola, di appena 35 mq circa.

Verso la fine dell'anno 2011 iniziava la separazione giudiziale tra il figlio dell'attrice, TE.ER. la signora RO.IM., per cui il primo faceva ritorno presso la piccola abitazione (peraltro di sua esclusiva proprietà) in cui vivevano i suoi anziani genitori, mentre la RO. deteneva la casa vivendo con i bambini.

La TR., quindi, a mezzo del proprio difensore e con raccomandata AR n. (...) datata 8/3/2012, manifestava formalmente alla signora RO. la propria volontà di far cessare con effetto immediato il predetto uso ovvero comodato precario, con diffida e messa in mora per l'immediata restituzione e rilascio dell'abitazione.

In ragione della perdurante occupazione dell'immobile, quindi, la TR., premesso anche di essere invalida al 100%, chiedeva all'adita giustizia di ordinare il rilascio dell'immobile de quo nei confronti della signora RO., poiché "dopo la fine del matrimonio l'occupazione diventa senza titolo e scatta la restituzione dell'immobile alla suocera o suocero (...). In buona sostanza, con la separazione se la casa è in uso ovvero in comodato deve tornare in possesso del comodante. Infatti, come nel caso di specie, se il comodatario non restituirà l'immobile, il rapporto si trasforma da comodato in occupazione senza titolo (...). Tutto ciò premesso la sig. TR. (...)" formulava le seguenti conclusioni: "accertare e dichiarare la detenzione sine titolo dell'immobile sito in Napoli alla Via (...), n. 602, p. T, int. 1 (...) per l'effetto condannare la sig.ra RO.IM. (...) al rilascio dell'immobile sito in Napoli alla via (...), n. 602 (...) in favore dell'attrice sig.ra TR.AN.RO.; in subordine condannare la convenuta al rilascio dell'immobile in questione in favore dell'istante a quella diversa data accettata o individuata anche di ufficio dall'adito Tribunale in relazione alle risultanze probatorie; con condanna della convenuta alla refusione delle spese...".

RO.IM. si costituiva, contestando la domanda attorea rilevando che in sede di udienza presidenziale di separazione dal coniuge il tribunale di Napoli le aveva assegnato la casa coniugale, giusta provvedimento presidenziale del 27/6/2011.

All'udienza del 25/6/2014, precisate le conclusioni e concessi i termini di cui all'articolo 190 c.p.c., la causa veniva decisa con la sentenza numero 9595/2014, con cui il tribunale di Napoli rigettava la domanda attrice, compensando interamente tra le parti le spese del giudizio.

Rilevava il giudice prime cure che appare "incontestato che il cespite donato alla parte attrice dal genitore, attualmente e in assenza di un diverso riscontro probatorio, è destinato a casa coniugale della RO. e dei figli ancora minorenni (...), sicché "nel caso de quo è innegabile il vincolo di destinazione e del comodato di scopo attribuito all'appartamento. La sua ragione va invero rinvenuta nel consentire al nucleo familiare di trovare conforto in un cespite idoneo ad allevare la prole fintanto che essa non avesse raggiunto l'indipendenza economica. Al momento appare incontrovertibile che tutti e due i figlioli della convenuta, salvo diversa evenienza fattuale non comprovata, non hanno raggiunto tale condizione. Pertanto, non può dirsi ancora venuto del tutto meno quella condizione che aveva consigliato l'attribuzione della

casa coniugale a RO.IM.. Infine, va comunque rimarcato che nel presente giudizio, non è stata neppure offerta quella prova atta a dimostrare lo stato di necessità e di urgenza, che avrebbero consigliato, ex art. 1809 c.c., di pronunciare la risoluzione del contratto di comodato, se non solo attraverso l'esibizione di una certificazione medica, che però non valuta che comunque la TR. dimora stabilmente in un'altra abitazione, nella medesima zona, e con l'unico difetto di aver una quadratura inferiore a quella di cui si domanda il rilascio" (cfr. Pagg. 7-8 della pronuncia n. 9595/14 del Tribunale di Napoli).

Avverso la sopra citata sentenza ha spiegato formale impugnazione TR.AN.RO. chiedendone la riforma, con accertamento e declaratoria di detenzione sine titolo dell'immobile e condanna della RO.IM. al rilascio dello stesso, con vittoria di spese di lite.

Si è altresì costituita IM.RO., insistendo per la declaratoria d'inammissibilità ed improcedibilità del gravame, nonché per il rigetto dello stesso nel merito, con vittoria di spese ed attribuzione al procuratore antistatario.

La decisione

I tre motivi di appello vanno esaminati congiuntamente, perché concernono tutti la disciplina giuridica da applicare in caso di comodato immobiliare con destinazione del bene a casa familiare.

Ed, infatti, con un primo motivo di impugnazione, l'appellante contesta la sentenza impugnata nella parte in cui ha rigettato la domanda di rilascio proposta in primo grado, sul presupposto che, una volta cessato il matrimonio, l'occupazione dell'immobile doveva qualificarsi come senza titolo.

In via subordinata, con il secondo motivo di appello la RO. afferma essere sopravvenuto un urgente bisogno dell'appartamento ai sensi dell'art. 1809, 2° comma, c.c., in quanto dovrà lasciare l'appartamento attualmente occupato, così come richiesto dal figlio con la raccomandata del 31.07.2014.

Infine, col terzo motivo di appello, sempre in via subordinata, chiede fissarsi un termine per il rilascio, attesa la trascrivibilità del provvedimento di assegnazione così come statuito da Cass. sez. un. n. 11096/2002, secondo cui "ai sensi dell'art. 6, comma 6, della legge 1 dicembre 1970, n. 898 (nel testo sostituito dall'art. 11 della legge 6 marzo 1987, n. 74), applicabile anche in tema di separazione personale, il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo per definizione data certa, è opponibile, ancorché non trascritto, al terzo acquirente in data successiva per nove anni dalla data dell'assegnazione, ovvero - ma solo ove il titolo sia stato in precedenza trascritto - anche oltre i nove anni". Da tale ultima pronuncia, in sintesi, l'appellante deduce che il comodato dovrebbe avere una durata di nove anni.

L'appello come articolato nei riportati tre motivi è infondato, alla luce dei principi affermati in materia da Cass. sez. un. 29.9.2014, n. 20448.

Ed, infatti, il primo motivo e il terzo motivo di appello devono essere rigettati, in quanto la citata pronunzia ha chiarito che nella fattispecie in esame "il rapporto, riconducibile al tipo regolato dagli artt. 1803 e 1809 cod. civ., sorge per un uso determinato ed ha - in assenza di una espressa indicazione della scadenza - una durata determinabile "per relationem", con applicazione delle regole che disciplinano la destinazione della casa familiare, indipendentemente, dunque, dall'insorgere di una crisi coniugale, ed è destinato a persistere o a venir meno con la sopravvivenza o il dissolversi delle necessità familiari (nella specie, relative a figli minori) che avevano legittimato l'assegnazione dell'immobile". Da ciò, quindi, consegue che correttamente il tribunale ha ritenuto inefficace il recesso dell'8.3.2012, così come deve escludersi la fissazione di alcuna data di scadenza, atteso che quest'ultima per definizione non è preventivabile, in quanto collegata, come visto, alla persistenza delle esigenze famigliari. E', quindi, evidente che in nulla rileva la trascrivibilità o meno del titolo giudiziale di assegnazione della casa familiare, che attiene a tutt'altro e cioè al regime dell'opponibilità a terzi della peculiare condizione giuridica dell'immobile destinato ad uso familiare; condizione che, poiché tende, sotto più profili, a lambire i caratteri propri dei diritti reali su cosa altrui, impone un analogo regime di pubblicità immobiliare.

Il secondo motivo di appello, oltre che inammissibile, è anche infondato nel merito. Ed, invero, la TR. con l'atto di citazione in primo grado - pur premettendo in fatto di essere invalida - ha chiesto la restituzione dell'immobile sulla base solo ed esclusivamente di un motivo di diritto poi smentito dal tribunale e, come visto, dalle sezioni unite.

Come già visto, infatti, l'appellante ha fondato la sua pretesa al rilascio, poiché "dopo la fine del matrimonio l'occupazione diventa senza titolo e scatta la restituzione dell'immobile alla suocera o suocero (...). In buona sostanza, con la separazione se la casa è in uso ovvero in comodato deve tornare in possesso del comodante. Infatti, come nel caso di specie, se il comodatario non restituirà l'immobile, il rapporto si trasforma da comodato in occupazione senza titolo"

In definitiva, quindi, solo con il giudizio di appello è stata introdotta la nuova causa petendi, volta ad accertare il sopravvenuto bisogno di cui all'art. 1809, 2° comma, c.c.; così come, addirittura successiva alla sentenza impugnata del 25.6.2014 è la missiva con cui il figlio comunica alla madre in data 31.07.2014 la necessità di avere l'immobile nella sua interezza.

Del resto, la stessa appellante, in fin dei conti, è ben consapevole della novità delle questioni poste, atteso che a pag. 9 dell'atto di appello riconosce esplicitamente di aver introdotto, di fatto, una nuova causa in appello; ed, infatti, la impugnante tiene a specificare che "rebus sic stantibus, si evidenzia che la nuova e diversa ricostruzione del presente atto di appello rispetto alla sentenza impugnata è rilevante ai fini della decisione della presente controversia ed essa è in linea con la giurisprudenza prevalente nonché è in sintonia con una corretta applicazione delle leggi vigenti in materia, come evidenziato nel corpo del medesimo atto, così sussistendo ragionevole probabilità di essere accolto".

In ogni caso, il secondo motivo di appello è infondato anche nel merito.

Ed, infatti, ai fini dell'operatività dell'art. 1809, 2° comma, c.c., le sezioni unite hanno specificato che non è sufficiente la necessità di abitare l'immobile, dovendosi dare conto, altresì, della contemporanea sussistenza di necessità economiche.

Con la citata pronunzia, infatti, il giudice di legittimità ha specificato che "ai sensi dell'art. 1809, secondo comma, cod. civ., il bisogno che giustifica la richiesta del comodante di restituzione del bene non deve essere grave ma imprevisto (e, dunque, sopravvenuto rispetto al momento della stipula del contratto di comodato) ed 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".

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo sulla base dei parametri di cui al vigente regolamento del Ministero della Giustizia (emanato con d.m. n. 55 del 10 marzo 2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 77 del 2 aprile 2014, in vigore, ex art. 29, dal giorno seguente alla sua pubblicazione e da utilizzare, ai sensi dell'art. 28, per le liquidazioni dei compensi dei difensori successive all'entrata in vigore di tale testo normativo) ed in proporzione al valore ed alla complessità giuridica della controversia, nonché in ragione dell'attività difensiva effettivamente espletata.

A norma dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115 del 2002, introdotto dall'art. 1 comma 17 della legge n. 228 del 24 dicembre 2012, e destinato a trovare applicazione ai procedimenti introdotti - come quello qui deciso - in data successiva al 30 gennaio 2013, quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o è dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma del comma 1-bis: in tal caso il giudice deve dare atto nel provvedimento della sussistenza dei presupposti di cui alla norma in esame e che l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito dello stesso.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Napoli, II sez. civ., definitivamente pronunziando sull'appello proposto da TR.AN.RO. avverso la sentenza n. 9595/2014 del tribunale di Napoli nei confronti di IM.RO., così provvede:

a) rigetta l'appello;

b) condanna TR.AN.RO. al pagamento, in favore di IM.RO., delle spese processuali, liquidate in Euro 3500,00 per compensi, oltre iva, epa e rimborso del 15% per spese generali, con attribuzione in favore del procuratore distrattario avv. RE.LU.;

c) dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115 del 2002, introdotto dall'art. 1 comma 17 della legge n. 228 del 24 dicembre 2012

Così deciso in Napoli l'8 luglio 2015.

Depositata in Cancelleria il 26 agosto 2015.