

n.	1	-2017	R.G.
n.			Reg. Sent.
n.			Cron.
n.			Rep.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale civile di Venezia – I sezione civile – in persona del giudice dott. Giovanni Calasso, nel procedimento civile iscritto al n. del ruolo generale dell'anno 2017 avente ad:

Oggetto: scioglimento comunione-

PROMOSSO DA:

Attore	Difensore
	PETRIS PIER JACOPO BALLO GIANLUCA
	<a href="mailto:p.petris@studiolegalebiaqini.it">p.petris@studiolegalebiaqini.it</a> <a href="mailto:gianlucaballo@libero.it">gianlucaballo@libero.it</a>

NEI CONFRONTI DI

Convenuto	Difensore

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA NON DEFINITIVA

Conclusioni del ricorrente: come da verbale di causa del 12.01.2021  
Conclusioni del resistente: come da verbale di causa del 12.01.2021

FATTO

1. Con atto di citazione del 27.09.2017 conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Venezia, per sentire accogliere le seguenti conclusioni:

-Disporre lo scioglimento della comunione sul bene immobile di cui sono comproprietari, c.f. nata a Cavarzere (VE) ed ivi residente in e c.f. nato a Rovigo il e residente in (VE), per una quota pari ad 1/2 ciascuno, distinto in Censo come segue: bene sito in Via (VE), distinto al



*Catasto Fabbricati, Sez. U, Foglio , particella – subalterno , natura i, attribuendo ad ognuno dei compartecipi la proprietà esclusiva di beni per un valore pari alla rispettiva quota, secondo un progetto divisionale da predisporre con l'ausilio di un consulente tecnico da nominarsi da parte del Tribunale ovvero, nell'ipotesi in cui il bene non sia divisibile e nessuno dei comproprietari ne chieda l'assegnazione, ordinare la vendita all'incanto dell'immobile con formazione successiva di separate masse liquide da ripartire fra i condividenti.*

*- Accertato che la sig.ra a far data dal 26.9.2006 e sino ad oggi, non ha mai goduto del bene oggetto di comunione, atteso che il convenuto ha inibito all'attrice il libero accesso al fabbricato, chiudendo il cancello con una catena in ferro e, da quel momento sino ad oggi, ha occupato e goduto del bene in via esclusiva e per l'intero, adibendolo a magazzino per il ricovero di attrezzature di sua pertinenza, condannare il sig. (che detto bene ha posseduto e possiede ed ha gestito e gestisce in via esclusiva) al pagamento, in favore dell'attrice, delle somme che risulteranno dovute come frutti civili (o delle somme che saranno determinate, anche in via equitativa, come corrispettivo del godimento esclusivo del predetto bene) dal 26.9.2006 e fino alla data della divisione, mediante corresponsione alla sig.ra della somma capitale di **€.66.000,00=**, così determinata sino a tutto il mese di settembre 2017 come meglio specificato in narrativa, oltre a quella che maturerà da oggi e fino alla data della divisione ovvero di quella diversa, maggiore o minore, che risulterà di giustizia.*

*-Il tutto con maggiorazione degli interessi computati al tasso legale e della rivalutazione monetaria dalla maturazione dei singoli crediti e sino al saldo effettivo.*

*-Con spese a carico della massa e con vittoria di spese, compensi peritali e di avvocato e ripetizione delle anticipazioni non imponibili sostenute per il presente giudizio, oltre a quelle stragiudiziali sostenute nel procedimento di mediazione obbligatoria rubricato al n. /2017, svoltosi avanti l'organismo di mediazione istituito presso la Camera di Commercio di Venezia, cui il convenuto non ha partecipato”.*

A fondamento della domanda evidenziava che:

- a. era proprietaria della quota indivisa di 1/2 dell'immobile ubicato in Via di Cavarzere (VE), distinto al Catasto Fabbricati, Sez. i, Foglio , particella – subalterno natura i;
- b. l'altra quota indivisa di 1/2 era di proprietà di per averla acquistata dal Tribunale di Venezia con decreto 26.9.2006;
- c. a far data dal 26.9.2006 il convenuto aveva inibito all'attrice l'accesso al fabbricato, chiudendo il cancello con una catena in ferro, occupando e godendo del bene in via esclusiva e per l'intero e adibendolo a magazzino per il ricovero di attrezzature di sua pertinenza;
- d. nonostante gli inviti bonari e le diffide, il non aveva ottemperato alla richiesta di scioglimento della comunione immobiliare e alla corresponsione di un'indennità di occupazione;
- e. il fabbricato, a causa della carenza di manutenzione, si presentava in grave deperimento e scarse condizioni di sicurezza;
- f. aveva diritto ex art. 1111 c.c., nonché interesse concreto ed attuale, a pervenire allo scioglimento della comunione ordinaria di proprietà esistente sopra il predetto bene immobile con attribuzione in suo favore della parte corrispondente alla sua quota



ideale ed indivisa di 1/2, non sussistendo impedimenti di sorta all'invocato scioglimento, nonché a far data dal 26.9.2006, al pagamento delle somme dovute come frutti civili;

2. Con comparsa depositata il 15.02.2018 si costituiva formulando le seguenti conclusioni:

*-PRELIMINARMENTE disporre lo scioglimento della comunione sul bene immobile sito in Cavarzere (Ve) in comproprietà tra la sig.ra*

*e per quota pari ½ ciascuno, attribuendo ad ognuno dei compartecipi la proprietà esclusiva di beni per un valore pari alla rispettiva quota secondo un progetto divisionale da predisporre con l'ausilio di un CTU ovvero nell'ipotesi in cui il bene non sia divisibile e nessuno dei due comproprietari ne chieda l'assegnazione, ordinare la vendita all'incanto dell'immobile con formazione di separate masse liquide da ripartirsi fra i dividendi.*

*- rigettare per il resto la domanda proposta dall'attrice perché infondata in fatto e in diritto con vittoria di spese e compensi oltre il rimborso forfettario per spese generali, IVA e CPA come per legge.*

Rilevava che:

a. aveva acquistato la metà dell'immobile oggetto del presente giudizio dal fallimento del sig. , marito dell'odierna attrice, la quale gli aveva consegnato le

chiavi del lucchetto che agganciava una catena al cancello di ingresso;

b. preso possesso del cespite, si era limitato ad occupare il piano terra, mentre parte attrice tutto il piano primo collocandovi e depositandovi mobilio da ufficio, scaffalature e documenti vari dallo stesso trasportati, su commissione del marito della , da Rovigo all'immobile oggetto di causa;

3. Concessi i termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c.; ammessa ed espletata CTU; la causa veniva riservata per decisione.

## DIRITTO

La giurisprudenza è conforme nel ritenere che *"L'uso esclusivo del bene comune da parte di uno dei comproprietari, nei limiti di cui all'articolo 1102 c.c., non è idoneo a produrre alcun pregiudizio in danno degli altri comproprietari che siano rimasti inerti o abbiano acconsentito ad esso in modo certo ed inequivoco, essendo l'occupante tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili ricavabili dal godimento indiretto della cosa solo se gli altri partecipanti abbiano manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta e non gli sia stato concesso"* (Cass. civ., Sez. Seconda, Sent. 9 febbraio 2015, n. 2423).

Nel caso de quo fino alla richiesta inoltrata a mezzo racc.a.r. dal procuratore di parte attrice del giorno 01.09.2011 e, quindi, dal 26.09.2006 sino al 31.08.2011, la non ha fornito alcuna prova di aver richiesto i frutti acconsentendo all'utilizzo del bene da parte del convenuto il quale, secondo quanto riferito dal teste , aveva sostituito il lucchetto perché rotto.

La dichiarazione dello stesso teste, peraltro madre del convenuto, non è però attendibile allorché afferma di aver consegnato una copia delle chiavi all'attrice in quanto in contrasto con la documentazione in atti (diffide 01.09.2011 e 17.11.2016). Invero nessuna contestazione risulta in atti avverso le suddette richieste, né in sede di



mediazione parte convenuta ha mai nulla contestato. Di contro ha omesso di partecipare all'incontro dimostrando una totale indifferenza alle richieste.

Pertanto, il godimento esclusivo da parte del convenuto dell'immobile per intero diviene illecito a decorrere dal 01.09.2016 in quanto oltrepassa i limiti fissati dall'art. 1102 c.c., generando, da tale giorno, un danno risarcibile. Invero, è la mancanza di un titolo giustificativo che fa sorgere, in capo al comproprietario di un bene fruttifero che ne abbia goduto per l'intero, l'obbligo di corrispondere agli altri, quale ristoro per la privazione dell'utilizzazione *pro quota* del bene comune, i frutti civili, che, identificandosi con il corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere a terzi secondo i correnti prezzi di mercato, possono essere individuati, in mancanza di altri più idonei criteri di valutazione, nei canoni di locazione percepibili per il cespite. In altre parole, "il titolo giustificativo del godimento esclusivo "solitario" del bene comune viene meno, appunto, solo quando la destinazione di quest'ultimo venga alterata o quando venga impedito il pari uso di esso da parte degli altri partecipanti alla comunione: in questi casi si configura un vero e proprio abuso della cosa comune, in contrasto con l'art. 1102 c.c., e dunque un atto illecito che legittima ciascuno dei partecipanti ad esercitare lo *ius prohibendi* per ottenere la cessazione della condotta illegittima, oltre che a promuovere un'azione di risarcimento del danno, inteso come effetto della diminuzione della quota o della perdita materiale del bene oggetto della comproprietà".

Quanto al valore locativo, rilevato lo stato di abbandono dell'immobile e le precarie condizioni dello stesso come risulta dall'elaborato peritale, l'utilizzo del bene adibito a palestra e, quindi, né a negozio, né a capannone (lo stesso, infatti, ha i servizi e le docce e, quindi, a prescindere dalla categoria catastale -D6- è assimilabile più ai laboratori) e il valore finale di vendita pari ad €306.000,00, ritiene questo giudice, discostandosi dalle conclusioni del CTU, di attribuire un valore locativo annuo di €9.600,00, così determinato: (valore OMI per laboratori 1,7 decurtato del 15% pari a €1.445 al mq x 545 = € 787,00 che è prossimo al valore locativo mensile di €765,00 scaturente dal valore di vendita moltiplicato per il coefficiente di capitalizzazione 0,03. (306.000,00x0,03=€9.180,00:12=765,00). Considerata la superficie scoperta ritiene questo giudice di assegnare un valore locativo di €. 800,00 mensili a decorrere dal 01.09.2011 sino al 31.12.2020, maggiorate degli interessi legali e della rivalutazione istat anno per anno, oltre alle somme successive fino alla consegna della chiavi del cancello di accesso o, in mancanza, sino allo scioglimento della comunione.

Di conseguenza si ha il seguente prospetto:

01.09.2011 – 31.12.2011	3.200,00		
01.01.2012 - 31.12.2012	9.600,00		
01.01.2013 - 31.12.2013	9.600,00		
01.01.2014 - 31.12.2014	9.600,00		
01.01.2015 - 31.12.2015	9.600,00		
01.01.2016 - 31.12.2016	9.600,00		
01.01.2017 - 31.12.2017	9.600,00		
01.01.2018 - 31.12.2018	9.600,00		
01.01.2019 - 31.12.2019	9.600,00		
01.01.2020 - 31.12.2020	9.600,00		
<b>Totale</b>	<b>89.600,00</b>	<b>: 2</b>	<b>44.800,00</b>



Il CTU ha poi precisato che il bene non risulta comodamente divisibile in quanto, a causa della conformazione del lotto e del fabbricato, non è consentita una suddivisione equa, né è possibile garantire l'accesso carrabile separato alle due porzioni di area scoperta e i parcheggi necessari ad ottemperare agli standard richiesti per le nuove attività commerciali.

In mancanza di richiesta di attribuzione di una delle parti, occorre procedere alla scioglimento della comunione, come da separata ordinanza, mediante vendita all'asta dell'immobile al prezzo di €. 306.000,00 come determinato dal CTU.

Le spese legali vanno liquidate con la sentenza definitiva.

P.Q.M.

Il Tribunale così decide:

1) Accertato che a \_\_\_\_\_, a far data dal 01.09.2011, è stato inibito da parte di \_\_\_\_\_ di godere del bene oggetto di comunione e che il valore locativo dell'immobile è pari ad **€.89.600,00** per l'intero;

2) condanna \_\_\_\_\_ al pagamento, in favore dell'attrice, della somma di **€. 44.800,00** sino al 31.12.2020, maggiorate degli interessi legali e della rivalutazione istat anno per anno, oltre alle somme successive fino alla consegna della chiavi del cancello di accesso o, in mancanza, sino allo scioglimento della comunione;

3) rilevato che occorre procedere alla scioglimento della comunione dispone come da separata ordinanza.

Sentenza resa *ex* articolo 281-*sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti non presenti ed allegazione al verbale alle ore 20,55.

Venezia, 12 gennaio 2021.

IL GOP  
Dott. Giovanni Calasso

