



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI UDINE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice dott. Francesco Venier, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 674/11 del R.A.C.C. in data 9 febbraio 2011, iniziata con ricorso depositato in data 9 febbraio 2011 e notificato, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, in data 28 febbraio e 8 marzo 2011 (Cron. n° 4101 U.N.e P. del Tribunale di Udine)

d a

- **A**, con il procuratore e domiciliatario avvocato per procura speciale a margine del ricorso introduttivo,

ricorrente

c o n t r o

- **B**, con il procuratore e domiciliatario avvocato per procura speciale a margine della comparsa di risposta,

convenuto

e c o n t r o

- **C**,

convenuto – contumace

avente per oggetto: proprietà – 1.30.001,

trattenuta a sentenza all'udienza di precisazione delle conclusioni del 10 dicembre 2012,

nella quale le parti hanno formulato le seguenti

CONCLUSIONI

- per il ricorrente: “Respinte le istanze riconvenzionali, condannarsi i signori **B** (C.F. ...), con domicilio in.. , via ..e **C** (C.F. ...), con domicilio in.. , via .., a rilasciare indilatamente gli immobili siti in Udine, via.... n. .. e censiti in Comune di Udine – Catasto fabbricati Fg. n. via , p., zc., cat. e censiti in Comune di Udine – Catasto terreni Fg. n. seminativo, cl. , are ; nella piena disponibilità del signor **A** liberi da cose e persone, anche interposte.

Spese, diritti ed onorari di lite rifusi oltre IVA e CNA.”

- per il convenuto **B**: “In via riconvenzionale nel merito:

condannarsi l’attore a corrispondere al convenuto il rimborso delle spese per i materiali e per la manodopera delle riparazioni straordinarie e/o migliorie non asportabili eseguite dall’ing. **B** durante il giudizio divisionale e tuttora sussistenti nell’unità immobiliare abitativa assegnata dal Tribunale di Udine al fratello **A** con ordinanza del 6/12/2006, e a corrispondere allo stesso convenuto ex art. 1150 c.c. o in subordine ex art. 2041 c.c. un’equa indennità per le migliorie non asportabili da lui ivi eseguite successivamente alla predetta ordinanza, il tutto da liquidarsi secondo equità in base alle prove scritte e orali assunte, con l’aggiunta degli interessi legali maturandi dalla domanda fino al saldo.

Spese di causa equamente compensate fra le parti, atteso che l’attore non ha mai formalmente offerto neppure il pagamento del conguaglio pecuniario dovuto al convenuto.”

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato in data 9 febbraio 2011, **A** esponeva che, in una causa divisionale con il fratello **B**, si era visto assegnare in piena proprietà parte degli immobili comuni, che per tutto il corso della causa erano rimasti nel possesso esclusivo del comproprietario e della di lui coniuge.

Il ricorrente chiedeva pertanto che **B** e il di lui figlio **C**, che nelle more era stato immesso nel possesso degli immobili a lui assegnati e che li utilizzava senza alcun titolo, venissero condannati a rilasciarli, riservandosi di agire in altra sede per il risarcimento dei danni.

Il solo **B** si costituiva in giudizio, mentre **C** rimaneva contumace.

Il convenuto costituitosi eccepiva il mancato rispetto del termine a comparire, deduceva che il fratello non gli aveva versato la somma stabilita dalla sentenza divisionale e chiedeva in via riconvenzionale la condanna del ricorrente al pagamento dell'indennità per le riparazioni straordinarie e le migliorie apportate all'immobile, sul quale affermava di avere il diritto di ritenzione ai sensi dell'art. 1152 c.c.

Rilevato il mancato rispetto del termine a comparire, veniva disposto il differimento della prima udienza e, atteso che le difese del resistente richiedevano una istruzione non sommaria, nella udienza successiva veniva disposto il mutamento del rito.

Assegnati i termini per la modifica o la precisazione delle domande e per le richieste di prova, la causa era istruita, oltre che con l'acquisizione dei documenti offerti dalle parti, con l'assunzione di quattro testimoni.

All'udienza del 10 dicembre 2012 i procuratori delle parti precisavano le rispettive conclusioni come in epigrafe ed il Giudice istruttore tratteneva la

causa a sentenza a norma dell'art. 281 *quinquies* c.p.c., assegnando i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

L'attore ha chiesto il rilascio degli immobili a lui assegnati nella causa divisionale conclusa con sentenza pronunciata da questo Tribunale in data 28.6 – 7.10.2009, che non risulta essere stata notificata ai sensi dell'art. 326 c.p.c. ed è pertanto passata in giudicato il 22.11.2010, un anno e 45 giorni dopo la sua pubblicazione.

Il convenuto ha opposto alla domanda attorea il proprio diritto di ritenzione, asseritamente fondato sul disposto dell'art. 1152 c.c., assumendo di avere diritto alla indennità per i miglioramenti apportati al fabbricato assegnato al fratello (anche se, per vero, tale eccezione non avrebbe fondamento con riguardo al terreno assegnato in proprietà esclusiva a **A**).

Si è opposto all'accoglimento della domanda attorea anche **C** , ma in maniera irrituale, inviando al Tribunale numerose lettere in cui ha rappresentato la sua situazione personale e familiare; va da sé che il mancato rispetto delle forme processuali impedisce di tener conto delle sue ragioni, che non possono che venire disattese.

Le ragioni di credito di **B** non possono condizionare il diritto del ricorrente di ottenere il possesso dei beni assegnatigli nella causa divisionale.

Il diritto di ritenzione attribuito al possessore dall'art. 1152 c.c. è un mezzo di autotutela di natura eccezionale e non è applicabile in via di analogia (Cass. sez. II, 19 agosto 2002, n. 12232; Cass. sez. I, 2 giugno 1999, n. 5346; Cass. sez. II, 16 novembre 1984, n. 5828).

Il coerede che ha il possesso esclusivo della cosa comune e che su quella ha eseguito dei miglioramenti, non acquisisce, nei confronti dei coeredi comproprietari, il diritto alla indennità prevista dall'art. 1150 c.c., atteso che le spese da lui fatte per miglioramenti e riparazioni sono sostenute nell'interesse comune ed in rappresentanza degli altri comproprietari (Cass. sez. II, 27 aprile 1991, n. 4633); egli pertanto ha solamente il diritto di vedersi rimborsata una quota di quanto speso ed il riconoscimento delle sue spettanze trova la sua sede naturale nell'ambito della resa dei conti che i dividendi si devono rendere ai sensi dell'art. 723 c.c.

A partire da che il bene comune o le sue parti vengono attribuite in proprietà esclusiva a singoli comproprietari, qualora uno di essi, diverso da quello che ne ha acquisito la proprietà, ne mantenga il possesso e vi esegua riparazioni o miglioramenti, acquisisce invece il diritto alle indennità previste dall'art. 1150 c.c. e, con esso, il diritto di ritenere il bene fino a quando il suo credito non è soddisfatto.

Nel caso di specie, **A** ha acquisito la proprietà esclusiva dell'immobile occupato dai familiari di **B** (al quale va riferita la titolarità del possesso del bene) solamente con il passaggio in giudicato della sentenza pronunciata da questo Tribunale in data 6.5.2006, a nulla rilevando che nell'udienza del 6.12.2006 già fosse stata individuata la porzione materiale dei beni ereditari che dovevano essere assegnati in proprietà esclusiva ai dividendi.

La sentenza di divisione ha efficacia dichiarativa e, a differenza delle sentenze di condanna, non è provvisoriamente esecutiva e produce i suoi effetti giuridici nel momento in cui diviene irrevocabile.

Pertanto, come sostenuto dall'attore, fino al 22.12.2010 **B** ha posseduto l'immobile come comproprietario ed ha diritto solamente al rimborso delle spese da lui sostenute per la cosa comune *“quale mandatario o utile gestore degli altri compartecipi alla comunione ereditaria (...) dal momento che lo stato di indivisione riconduce all'intera massa i miglioramenti apportati dal coerede”* (Cass. sez. II, 10 febbraio 1979, n. 925; in senso conforme Cass. sez. II, 7 maggio 1981, n. 2974; Cass. sez. II, 11 aprile 1987, n. 3617). Quelle spese andrebbero ripartite tra i coeredi *“al momento della attribuzione delle quote, secondo il principio nominalistico, dato che lo stato di indivisione riconduce all'intera massa i miglioramenti”* (Cass. sez. II, 18 novembre 1991, n. 12345); ciò trova la sua logica nel fatto che le riparazioni ed i miglioramenti si presumono avere aumentato il valore del bene comune e, di conseguenza della intera massa ereditaria e tale aumento di valore va a vantaggio di tutti i condividenti, che si vedono assegnati beni per un valore superiore a quello che si sarebbero visti assegnare in assenza dei miglioramenti.

Tale logica viene meno quando delle riparazioni e dei miglioramenti non si sia tenuto conto nella determinazione del valore del compendio da dividere, come avviene quando le relative spese siano state sostenute dopo la individuazione delle porzioni da assegnare ai singoli condividenti, ma prima che questi divenissero proprietari esclusivi dei beni compresi nella porzione loro assegnata.

Ciò è quanto è avvenuto nel caso di specie: **B** ha chiesto il rimborso delle spese sostenute dopo che l'immobile da lui posseduto era stato stimato nella

causa divisionale, sicché l'aumento di valore che ne è derivato non è stato considerato nella determinazione del valore complessivo del compendio ereditario.

Ne consegue che l'utilità apportata da riparazioni e miglioramenti è andata interamente all'attore, che ha acquisito la proprietà esclusiva di un bene di maggior valore rispetto a quello che gli era stato assegnato o cui avrebbe comunque avuto diritto (ma la conclusione non muterebbe se gli interventi eseguiti da **B** fossero serviti solamente a conservare il valore dell'immobile nel periodo compreso tra la sentenza di primo grado e il suo passaggio in giudicato, senza aumentarlo: in assenza di quelle spese **A** avrebbe acquistato la proprietà di un bene svalutato rispetto a quello assegnatoli nella divisione).

Il convenuto ha quindi diritto al rimborso di tutte le somme da lui spese per la conservazione, le riparazioni e di miglioramenti dell'immobile successivi alla data in cui, nella causa divisionale, sono per lui maturate le preclusioni alla allegazione ed alla prova dei crediti che avrebbe dovuto far valere nell'ambito della resa del conto (che non risulta avere osservato le forme – più agili di quelle ordinarie – del procedimento disciplinato dagli artt. 263 e segg. c.p.c., ma è stata trattata secondo l'ordinario rito di cognizione).

Poiché l'onere di provare tale data incombeva sul convenuto (essendo suo interesse quello di ottenere il rimborso delle spese più risalenti possibile) e nessuna delle parti ha prodotto gli atti del giudizio divisionale (sicché è impossibile accertare quando in quella causa siano maturate per **B** le preclusioni istruttorie), debbono ammettersi a rimborso solamente le spese

sostenute dopo la data di pronuncia della sentenza non definitiva che ha disposto la divisione, ovvero dopo il 6.5.2006.

Il convenuto, nella comparsa di costituzione e risposta, ha allegato di avere fatto eseguire il rifacimento dei solai del primo e del secondo piano in travi e perlinati di legno, la riparazione del tetto della porzione dell'immobile abitato dai suoi familiari, la installazione dell'impianto termico prima mancante ed il rifacimento del vecchio impianto elettrico obsoleto e fuori norma.

A quelle indicazioni, nella memoria integrativa depositata il 3.6.2011 (e dunque prima della udienza fissata ai sensi dell'art. 183 c.p.c.) il convenuto ha aggiunto il ripristino della muratura, la sostituzione delle grondaie e la sostituzione degli infissi.

A comprova del rifacimento dei solai, **B** ha prodotto dei documenti di trasporto successivi al 20.7.2006 e le relative fatture di vendita, del complessivo importo di € 7.171,50 (docc. da 18 a 29e 41)

La teste, coniuge divorziata del convenuto, ha confermato che l'intervento è stato reso necessario dal rischio di crollo dei solai ed è stato eseguito a spese del marito

La spesa documentata relativa alla riparazione del tetto è quella di cui alla ricevuta della ditta del 9.12.2008 di € 500,00(doc. 35).

Anche la sistemazione del tetto a spese di **B** è stata confermata dalla teste ...

Quanto alla installazione dell'impianto termico, al rifacimento dell'impianto elettrico, al ripristino della muratura ed alla sostituzione dei

serramenti, a conferma degli interventi da lui eseguiti il convenuto ha dedotto solamente prove testimoniali.

La ex coniuge del convenuto ha confermato l'esecuzione dei lavori, ma non ha indicato l'ammontare dei corrispondenti esborsi.

Il teste ha indicato in € 3.000,00 – 4.000,00 il costo della realizzazione dell'impianto di riscaldamento.

Quanto alla sostituzione dei serramenti, il teste, padre della convivente di **C**, che la ha eseguita, ha escluso di essersi fatto pagare per il lavoro; la circostanza che i nuovi serramenti fossero stati recuperati da una casa in demolizione, lascia intendere che neppure il materiale è stato pagato.

La mancanza di ulteriori documenti di spesa, presumibilmente imputabile al comune intento di committente ed esecutore dei lavori di evadere gli oneri fiscali conseguenti, impedisce di quantificare il costo degli altri interventi eseguiti dal convenuto e non può che andare a detrimento di quest'ultimo; non è possibile ovviarvi né facendo riferimento alla stima redatta da su richiesta della ex coniuge di **B**, né a mezzo di una C.T.U., che servirebbe a superare il mancato assolvimento dell'onere probatorio del convenuto.

Il complessivo importo di cui **B** ha diritto di ottenere il rimborso ammonta quindi a € 11.171,50 (€ 7.171,50 + € 500,00 + € 3.500,00); poiché i crediti dei condividenti accertati nell'ambito della resa dei conti sono soggetti al principio nominalistico (corrispondono cioè ad un debito di valuta), tale somma non è soggetta a rivalutazione monetaria, ma va aumentata dei soli interessi legali dalla data della divisione (v. Cass. sez. II, 25 settembre 2012, n. 16293).

Tutti gli interventi oggetto della domanda riconvenzionale di **B** sono anteriori al passaggio in giudicato della sentenza di divisione e il rimborso delle spese sostenute non condiziona pertanto il rilascio dell'immobile, non potendo trovare applicazione, per le ragioni in precedenza esposte, l'art. 1152 c.c.

Allo stesso modo del rimborso delle spese sostenute per riparazioni e miglioramenti, neppure il pagamento del conguaglio determinato in sede di divisione condiziona la materiale acquisizione delle porzioni dell'eredità, ma ha il limitato effetto di far permanere sui beni assegnati alla parte obbligata l'ipoteca iscritta a favore del condividente.

Non è chiaro se il convenuto abbia chiesto nella presente causa anche il conguaglio spettantegli, ma, se così fosse, la domanda sarebbe inammissibile, atteso che la sentenza divisionale che lo ha determinato è già titolo per ottenerne il pagamento.

I convenuti (**B** quale possessore e **C** quale detentore per conto del padre) vanno quindi condannati all'immediato rilascio dell'immobile assegnato in proprietà esclusiva al ricorrente; non vertendosi in materia locatizia, non trova applicazione il disposto dell'art. 56 della legge 392 del 1978.

Considerato che anche la domanda riconvenzionale del convenuto ha trovato, sia pur parziale, accoglimento, le spese di causa possono venire integralmente compensate tra le parti.

La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva *ex lege*, ai sensi dell'art. 282 c.p.c.

p. q. m.

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando,

1) Condanna **B** e **C** a rilasciare immediatamente a **A**, libere da sé, persone e cose, anche interposte, gli immobili siti in Comune di Udine, via..... n.... , catastalmente censiti al Catasto fabbricati a F..., n..., p..... Zc. . cat. e al Catasto terreni a F..., mapp....., seminativo, cl. .. are...;

2) Condanna **A** a pagare a **B** la capital somma di € 11.171,50, oltre agli interessi legali dal 22 novembre 2010 al saldo;

3) Compensa integralmente le spese di lite tra le parti.

Sentenza provvisoriamente esecutiva *ex lege*.

Così deciso in Udine, il 20 giugno 2013.

Il Giudice

- Dott. Francesco Venier -