

TI_GERICHTE 11.1997.156 vom 14. April 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-04-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.156

FR: TI_GERICHTE 11.1997.156 du 14 avril 1998

IT: TI_GERICHTE 11.1997.156 del 14 aprile 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il Pretore ha autorizzato la vendita della particella n. _____RFD alle condizioni proposte dalla convenuta, ordinando la destinazione del ricavo a parziale ammortamento del debito ipotecario presso la Banca _____ di _____, con revoca del blocco sul fondo medesimo subordinata alla prova che al momento di iscrivere il trasferimento di proprietà nel registro fondiario il venditore documentasse l'avvenuto versamento del prezzo all'istituto bancario. Egli ha considerato in sintesi che, contrariamente all'assunto del marito, le due particelle costituiscono (tuttora) l'abitazione familiare, né l'istante ha dimostrato la pretesa impossibilità di finanziare il costo della villa, sicché il desiderio espresso dalla convenuta di continuare a rimanere con le figlie in quella casa merita tutela.

E. 2

Secondo l'art. 169 CC un coniuge non può, senza l'esplicito consenso dell'altro, disdire un contratto di locazione, alienare la casa o l'abitazione familiare o limitare con altri negozi giuridici i diritti inerenti all'abitazione coniugale (cpv. 1); il coniuge che non può procurarsi questo consenso, o cui il consenso è negato senza valido motivo, può ricorrere al giudice (cpv. 2). Dottrina e giurisprudenza concordano nell'affermare che per abitazione familiare va inteso il luogo ove si svolge la vita comune (DTF 118 II 490; Hausheer/Reusser/Geiser, Kommentar zum Eherecht, n. 14 e 16 ad art. 169 CC). La norma è stata introdotta per proteggere il coniuge non titolare del contratto di locazione (DTF 118 II 490, 114 II 399) ed è applicabile per tutta la durata del matrimonio, indipendentemente dal fatto che i coniugi convivano o si siano separati (DTF 118 II 491 consid. 2, 114 II 399 segg. con riferimenti).

E. 3

Litigiosa è in concreto la qualifica di abitazione familiare. L'appellante nega che l'abitazione di _____ possa essere considerata familiare, poiché i coniugi avrebbero avuto domicilio separato: l'uno a _____ e l'altra, insieme con le figlie, nel Ticino. Anzi, egli non avrebbe mai approvato il trasferimento della moglie e delle figlie nella villa di _____, da egli considerata un semplice investimento, tant'è ch'egli ha continuato a risiedere nel Canton _____ durante la settimana. Ora, non è contestato che nell'agosto 1994, quando moglie e figlie si sono trasferite a _____, l'appellante ha preso in locazione un appartamento a _____h, dove ha continuato a risiedere durante la settimana per motivi di lavoro (petizione, pag. 3; risposta, pag. 6). Il solo fatto che i coniugi costituiscano domicilio separato non basta tuttavia per escludere l'esistenza di un'abitazione familiare (

Hausheer/Reusser/Geiser , op. cit., n. 13 ad art. 169 CC). Perché questa manchi occorrono non solo due alloggi distinti, ma anche un'alternanza della vita comune nelle due abitazioni; se poi vi sono figli, la casa in cui vive il genitore con i figli si ritiene essere – di regola – l'abitazione familiare (Hausheer/ Reusser/Geiser , op. cit., n. 17 ad art. 169 CC).

E. 4

Nel caso in esame, si ammettesse pure che il marito non fosse d'accordo con il trasloco della moglie e delle figlie nel Ticino e considerasse l'acquisto delle proprietà solo come un investimento, ciò non toglie che la villa a _____ sia divenuta abitazione familiare. L'istante infatti vi si trasferiva durante la fine di settimana (petizione, pag. 3; risposta, pag. 6) per passare qualche giorno di vita in comune con la moglie e le figlie (DTF 118 II 490). Non a caso del resto nella proprietà sono stati compiuti notevoli interventi: dalla costruzione di una piscina esterna, costata circa fr. 300'000.– (petizione, pag. 3; risposta, pag. 7; replica, pag. 6; doc. H1), all'acquisto di arredamento lussuoso per centinaia di migliaia di franchi (replica, pag. 6; duplica, pag. 6; teste _____, pag. 11), per tacere di ulteriori progetti non realizzati a causa del dissidio coniugale (ampliamento della casa e costruzione di un'autorimessa, con costi preventivati dell'ordine di 1-1.5 milioni di franchi: teste _____, pag. 5 seg.). La proprietà di _____ è quindi, contrariamente a quanto asserisce l'interessato, abitazione familiare nel senso dell'art. 169 CC.

E. 5

L'appellante sostiene che l'autorizzazione di vendere i fondi dovrebbe essergli concessa anche considerando la villa di _____ come abitazione familiare, dato che fra i coniugi non vi è più alcuna possibilità di riconciliazione. L'argomentazione non può essere condivisa. La tutela dell'abitazione familiare perdura fintanto che il vincolo matrimoniale sussiste (Rep. 1993 247; DTF 118 II 491 consid. 2, 114 II 403 consid. 3, 399 consid. 3a; Hausheer/Reusser/Geiser , op. cit., n. 11 e 21 art. 169 CC; Honsell/Vogt/Geiser , Kommentar zum SPR, Basilea 1996, n. 4 e 9 ad art. 169 CC). Essa decade solo quando il coniuge che può valersi di tale protezione lasci l'abitazione familiare e venga meno ogni possibilità di riprendere la vita comune (DTF 114 II 402; Rep. 1993 247; Hausheer/Reusser/Geiser , op. cit., n. 22 ad art. 169 CC). Nel caso specifico l'impossibilità di riconciliare i coniugi nulla muta, poiché la moglie continua a risiedere con le figlie nell'abitazione familiare di _____, sicché essa può validamente invocare la protezione dell'art. 169 CC. Anche su questo punto il gravame manca perciò di consistenza.

E. 6

L'appellante afferma che, comunque sia, le precarie condizioni finanziarie della famiglia non sarebbero più compatibili con i costi spropositati dell'abitazione. Egli non potrebbe più far fronte agli obblighi alimentari impostigli dal primo giudice, di modo che l'alienazione dell'intera proprietà si renderebbe indispensabile per garantire le disponibilità economiche della famiglia. Ora, tra i motivi che giustificano l'alienazione di un alloggio familiare (art. 169 cpv. 2 CC) si annoverano anche la cattiva situazione finanziaria delle parti (DTF 114 II 403 consid. 3, 401 consid. 6b). In concreto tuttavia risulta dalla sentenza 20 marzo 1998 di questa Camera (_____) che il marito ha un reddito complessivo –reale o potenziale – di fr. 26'650.– mensili, cui si contrappone un fabbisogno familiare di fr. 26'753.– mensili, sicché per ora le risorse appaiono ancora sufficienti a

garantire il mantenimento della famiglia, tanto più che il modesto ammanco di fr. 113.– mensili rimane a carico della moglie (sentenza citata, consid. 8 e 11). Oltre a ciò l'appellante quantifica gli interessi ipotecari e gli ammortamenti che gravano l'abitazione in fr. 4'083.– mensili (come risulta anche dal doc. 83, cui egli stesso rinvia), mentre nella sentenza citata questa Camera aveva considerato per tale posta ben fr. 6'066.– mensili (consider. 11), differenza dovuta verosimilmente alla notoria diminuzione dei tassi ipotecari in pendenza di causa. Ne discende che, a maggior ragione, le condizioni economiche della famiglia consentono ancora il mantenimento dell'abitazione familiare e che l'appello si rivela, una volta ancora, infondato.

E. 7

A detta dell'appellante il mancato consenso della convenuta alla vendita dell'immobile sarebbe abusivo, poiché essa concorderebbe con il principio dell'alienazione, ma negherebbe il proprio consenso solo per far lievitare l'offerta. Ciò è inammissibile anche perché il fondo è proprietà esclusiva del marito e non le spetterebbe perciò di sindacare il prezzo di vendita, questione da esaminare – se mai – nell'ambito della liquidazione del regime dei beni. Contrariamente all'opinione dell'appellante, nondimeno, il fatto che la moglie abbia cercato acquirenti per gli immobili non basta di per sé a escludere un legittimo interesse a rimanere nell'abitazione coniugale durante la causa. Gli immobili costituendo acquisti del marito, di cui la moglie potrebbe beneficiare nell'ambito della liquidazione del regime matrimoniale (art. 215 CC), è palese del resto l'interesse della convenuta a conoscere il prezzo di vendita delle proprietà e a orientarsi in funzione delle opportunità finanziarie. Con ciò essa tutela i propri diritti patrimoniali e non commette alcun abuso di diritto.

E. 8

L'appellante si duole del fatto che il Pretore abbia autorizzato la vendita della sola particella n. _____, non edificata, mentre il perito considera assai più proficua la vendita dell'intera proprietà, compresa la particella n. _____. Di nessun rilievo sarebbe poi la conclusione del perito secondo cui una vendita separata delle particelle frutterebbe un prezzo superiore di fr. 100'000.– rispetto alla vendita congiunta, dato che all'atto pratico il prezzo di vendita dei due fondi separati sarebbe inferiore a quanto stimato, sicché una vendita delle particelle in blocco sarebbe molto più vantaggiosa. L'argomento è ancora una volta destinato all'insuccesso. Il perito giudiziario ha invero accertato che la particella n. _____ costituisce un arricchimento dell'intera proprietà, impedendo eventuali edificazioni sul confine (perizia, pag. 6). Egli ha spiegato chiaramente però che la vendita separata dei fondi sarebbe preferibile a una vendita in blocco, poiché consentirebbe di ottenere un prezzo di vendita complessivo superiore di circa fr. 100'000.–. Anzi, l'alienazione separata agevolerebbe la vendita della villa, riducendone il prezzo (perizia, pag. 9). Le conclusioni opposte cui giunge l'appellante sul prezzo di vendita dei fondi e sulla pretesa convenienza della vendita in blocco delle proprietà non trovano quindi riscontro agli atti. Né si ravvisano motivi per scostarsi dalla perizia (Cocchi/Trezzini, CPC annotato, Lugano 1993, art. 253 CPC n. 3, 4). Quanto alla lettera 28 aprile 1997 dello studio d'architettura _____, prodotta dall'istante con le osservazioni conclusive, essa si riferisce a colloqui in vista di un mandato di mediazione. A prescindere dal fatto che il documento è irricevibile già per non essere passato al vaglio del contraddittorio, tale generica lettera non è sufficiente per porre in dubbio le dettagliate e motivate conclusioni del perito giudiziario.

E. 9

A parere dell'appellante, infine, il Pretore avrebbe dovuto respingere o accogliere integralmente la sua istanza e non accoglierla parzialmente, autorizzando la vendita della sola particella n. _____, visto che egli non avrebbe mai richiesto l'autorizzazione alla vendita separata dei fondi. Al proposito l'appello non manca di buon diritto. Premesso che la protezione dell'art. 169 CC può estendersi a più fondi (H onsell/Vogt/Geiser , op. cit., n. 7 ad art. 169 CC) – come nella fattispecie (particelle n. 204 e 971) – il Pretore ha negato l'autorizzazione alla vendita del fondo n. _____, limitandosi per il resto a dare atto che la moglie non si opponeva, a determinate condizioni, a vendere la particella n. _____. Così facendo, tuttavia, il Pretore si è sospinto oltre i limiti del giudizio, poiché lo stesso interessato escludeva esplicitamente l'eventualità di vendere il solo fondo non edificato (verbale del 6 giugno 1997, pag. 2; memoriale conclusivo dell'istante, pag. 6 in fondo). All'istante non poteva dunque essere conferito un diritto che lo stesso istante rifiutava (art. 86 CPC). Al proposito l'appello va accolto e il decreto del Pretore riformato.

E. 10

Gli oneri processuali seguono la reciproca soccombenza (art. 148 cpv. 2 CPC). L'appellante esce parzialmente vittorioso, ma soccombe sul principio stesso della vendita e vede sostanzialmente respinta la sua istanza cautelare. Si giustifica perciò di porre a carico dell'appellante 4/5 degli oneri processuali, con obbligo di versare alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili ridotte. Non è il caso invece di modificare il dispositivo sulle spese di prima sede, il giudizio odierno non influenzando apprezzabilmente sul loro ammontare né sul loro riparto. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è parzialmente accolto e il decreto impugnato è così riformato: 1. L'istanza è respinta. 2. (annullato) Per il resto il decreto impugnato è confermato. II. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 250.– b) spese fr. 50.– fr. 300.– già anticipati dall'appellante, sono posti per un quinto a carico di _____ e per il resto a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 1'000.– per ripetibili ridotte di appello. III. Intimazione: – avvocati dott. _____ e _____, _____; – avv. _____, _____. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 6. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.