

TI_GERICHTE 11.2014.28 vom 7. Juni 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-06-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2014.28

FR: TI_GERICHTE 11.2014.28 du 7 juin 2016

IT: TI_GERICHTE 11.2014.28 del 7 giugno 2016

Regeste

Risarcimento del danno per impossibilità di esercitare un usufrutto

Erwägungen

E. 1

Fino alla loro conclusione davanti alla giurisdizione adita i procedimenti pendenti al momento dell'entrata in vigore del Codice di diritto processuale civile svizzero continuavano a essere disciplinati dalla legge anteriore (art. 404 cpv. 1 CPC). Alle impugnazioni si applica invece – come in concreto – il diritto in vigore al momento della comunicazione della decisione (art. 405 cpv. 1 CPC). Le sentenze emanate dai Pretori dopo il 31 dicembre 2010 con la procedura ordinaria degli art. 165 segg. CPC ticinese sono appellabili pertanto entro 30 giorni dalla notificazione (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che, ove si tratti di controversie patrimoniali, il valore litigioso raggiungesse almeno fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie tale presupposto è dato, ove appena si consideri l'ammontare della domanda formulata in subordine dall'attore riconvenzionale. Quanto alla tempestività del ricorso, la decisione impugnata è pervenuta al legale del convenuto il 13 marzo 2014. Depositato l'11 aprile 2014, l'appello in esame è quindi tempestivo.

E. 2

Nella sentenza impugnata il Pretore ha constatato che l'atto di compravendita immobiliare del 14 marzo 2003 prevedeva esplicitamente un usufrutto “vita natural durante dei due beneficiari”, senza alcuna limitazione di tempo e senza la benché minima condizione risolutiva in caso di cessazione della convivenza, quantunque ciò potesse prevedersi facilmente. Il che non lasciava spazio a interpretazioni circa la durata della servitù (art. 738 CC). Per di più – ha proseguito il primo giudice – AP 1, di intelligenza superiore alla media, non poteva intendere altrimenti la costituzione dell'usufrutto, sicché invano egli si valeva di una dichiarazione del 25 novembre 2005 in cui AO 1 accettava di cancellare la servitù al momento in cui fossero stati “chiariti e risolti i problemi sorti dopo la rottura del rapporto affettivo esistente in precedenza, sia i problemi legati alla situazione professionale, sia alla sua situazione abitativa”. Anzi, rifiutandosi di svincolare il notaio rogante (che AO 1 intendeva far testimoniare) dal segreto professionale, AP 1 dimostrava di non essersi saputo cautelare “da situazioni come quella poi verificatasi”. Pretendere di radiare l'usufrutto nelle condizioni descritte appariva dunque temerario. Ciò posto, ha continuato il Pretore, impossibilitata a usare e godere della servitù, a ragione AO 1 chiedeva di essere indennizzata. E il perito giudiziario ha determinato il valore netto dell'usufrutto a favore di lei in fr. 753.– mensili nel febbraio del 2006, rispettivamente in fr. 688.– mensili nell'aprile del 2008. Da tali risultanze, definite serie e convincenti, il primo giudice non ha ritenuto di scostarsi, onde la condanna di AP 1 a versare a AO 1 fr. 653.– mensili dal febbraio del 2006

fino al marzo del 2008 e fr. 688.– mensili dall'aprile del 2008 in poi, oltre gli interessi di mora al 5% su ogni singolo importo scaduto a partire dall'ultimo giorno del mese. L'azione principale è stata accolta così entro tali limiti e la domanda principale della riconvenzione (intesa alla cancellazione dell'usufrutto) respinta. Quanto alla domanda riconvenzionale subordinata con cui AP 1 chiedeva il versamento di fr. 97 821.– come partecipazione alle spese condominiali, ai costi di manutenzione dell'abitazione e del giardino durante il periodo della convivenza, il Pretore l'ha respinta con l'argomento che, certo, di per sé tali oneri sarebbero stati a carico di AO 1, ma che alla costituzione dell'usufrutto le parti avevano tacitamente convenuto la loro assunzione da parte di AP 1. Tant'è – ha soggiunto il Pretore – che mai prima di intentare l'azione riconvenzionale questi ha preteso una qualsivoglia partecipazione di AO 1. Esigerla a distanza d'anni – egli ha concluso – configura un manifesto abuso di diritto che non può trovare protezione.

E. 3

Nell'appello AP 1 fa valere anzitutto di “essere stato forzato dalla donna a stabilire l'usufrutto a favore di lei”. Essa infatti aveva condotto le trattative in vista di acquistare la proprietà per piani, aveva chiesto una perizia a una sua amica, aveva ottenuto il finanziamento dalla banca in cui aveva lavorato e aveva fatto rogare l'atto pubblico da un notaio suo amico d'infanzia, tentando finanche – invano – di farsi intestare metà della proprietà immobiliare. L'appellante afferma di non avere svincolato il notaio dal segreto professionale perché quegli nemmeno aveva parlato con lui della servitù e non aveva sondato le sue reali intenzioni. Le quali consistevano nel concedere sì un usufrutto vitalizio a AO 1, ma solo se anche la convivenza fosse stata vitalizia. Ciò risulterebbe “dal semplice buon senso comune”, come pure da una lettera del 6 dicembre 2005 in cui AO 1 ammetteva che l'usufrutto in favore di lei era stato concepito per tutelare il suo diritto di abitare nell'appartamento “qualora fosse successo qualcosa a te” (doc. 2). Tanto che dopo la fine della convivenza l'interessata non ha rivendicato compensi finanziari, a dimostrazione del fatto ch'essa medesima considerava l'usufrutto decaduto in caso di separazione, come risulta dalla dichiarazione del 25 novembre 2005 evocata dal Pretore (doc. 10), salvo ritrattare poi con i fatti l'impegno assunto. La reale volontà delle parti rimaneva tuttavia quella – assevera l'appellante – che l'usufrutto si sarebbe estinto se fosse finita la convivenza. a) Il contenuto di una servitù dipende in primo luogo dall'iscrizione (art. 738 CC). Se questa è chiara, non rimane spazio per alcuna esegesi. Se è poco chiara, incompleta o sommaria, il contenuto della servitù si interpreta secondo l'atto costitutivo, in base alla reale e comune volontà delle parti o, se tale volontà non può essere stabilita, in base alle regole della buona fede. Se nemmeno l'atto costitutivo permette di definire il contenuto della servitù, l'estensione del diritto va determinata facendo capo al modo in cui la servitù è stata esercitata per molto tempo, pacificamente e in buona fede (RtiD I-2009 pag. 646 consid. 7; più recentemente: DTF 137 III 446 consid. 2.2). Nella fattispecie la servitù – e l'usufrutto è una servitù personale (art. 745 segg. CC) – è stata così costituita (doc. A: clausola n. 6 del rogito n. 1227 del notaio Alfredo Berta, Brissago): A carico del foglio PPP 9080 e della quota I di comproprietà di

E. 4

Afferma l'appellante che, ad ogni modo, nella citata dichiarazione del 25 novembre 2005 (doc. 10) AO 1 ha accettato di rinunciare alla servitù non appena fossero stati “chiariti e risolti i problemi sorti dopo la rottura del rapporto affettivo esistente in precedenza, sia i problemi legati alla situazione professionale, sia alla sua situazione abitativa”. Tali

problemi – egli allega – sono stati risolti nel frattempo: la questione legata all'esistenza di un contratto di lavoro è oggetto di una decisione passata in giudicato (II CCA, sentenza inc. 12.2009.118 del 31 maggio 2010) e la questione logistica si è risolta da sé, AO 1 avendo lasciato spontaneamente l'abitazione di Savosa nel gennaio del 2006. In tali condizioni sussistono i presupposti perché l'usufrutto sia cancellato. L'argomentazione non può essere condivisa. I “problemi legati alla situazione professionale” di AO 1 saranno anche stati “chiariti e risolti” con la sentenza citata dall'appellante, nonostante l'esito sfavorevole di quella causa per l'attrice (che ha ottenuto fr. 6388.30 rispetto ai fr. 146 042.60 richiesti). Non sono stati “definiti e risolti” invece i problemi “legati alla situazione abitativa” di lei solo perché essa se n'è andata spontaneamente da S____. È vero che nel settembre del 2006 l'appellante le aveva offerto la divisione dell'alloggio “in due parti autonome” (doc. G). È altrettanto vero però che di fronte al rifiuto dell'interessata egli ha tenuto per sé l'uso dell'intera proprietà, senza mai prospettare nemmeno per ipotesi l'eventualità di trasferirsi altrove, foss'anche dietro compenso. La questione logistica è dunque rimasta irrisolta, tant'è che con l'attuale causa AO 1 chiede il risarcimento del danno dovuto all'impossibilità di esercitare la servitù. Anche al riguardo l'appello manca perciò di consistenza.

E. 5

In subordine – ossia nel caso in cui l'usufrutto non fosse da cancellare per avvenuta estinzione o rinuncia – l'appellante fa valere che AO 1 non ha diritto ad alcun indennizzo, non essendo egli tenuto a ciò da alcun obbligo legale e non avendo egli mai preso impegni contrattuali. In via di ulteriore subordine egli contesta inoltre le risultanze della perizia assunta sul valore della servitù, rimproverando allo specialista “modalità di calcolo inutilmente complicate”, aleatorie e teoriche per determinare il valore locativo dell'abitazione quando sarebbe bastato applicare il “cosiddetto metodo comparativo”. La proprietà per piani essendo inserita in una serie di case a schiera – egli soggiunge – “se si ha la pigione pagata per alcune di queste case gemelle, si ha la pigione di tutte” con risultati più concreti e attendibili. E siccome paragonando la locazione pagata da chi occupa le unità n. 8, 13 e 16 – egli continua – si ottiene una media di fr. 1477.80 mensili, inferiore alle spese accertate dal perito per l'unità n. 15, in definitiva nulla egli deve all'attrice. A titolo ancor più subordinato l'appellante chiede altresì di “annullare” la sentenza impugnata perché il Pretore lo ha condannato a versare una somma fissa dall'aprile del 2008 in poi, ammontare che non può valere per tutta la vita dell'attrice. a) Un usufruttuario ha diritto, per principio, al pieno godimento della cosa (art. 745 cpv. 2 CC), sicché il proprietario deve concedergliene il possesso. In caso contrario egli può esigere la consegna del bene in via d'azione, salvo rinunciare e pretendere il danno che deriva dall'inadempimento (art. 107 cpv. 2 CO per analogia; Farine Fabbro, L'usufruit immobilier, Friburgo 2000, pag. 141 a metà). In concreto l'appellante non nega che AO 1 sia impossibilitata a godere il (com)possesso dell'alloggio, da lui occupato con la moglie. Invano ripete perciò di non avere preso nei confronti di lei alcun impegno contrattuale e a torto pretende che nessun obbligo legale sorreggerebbe la pretesa di risarcimento oggetto dell'attuale causa. Su questo punto l'appello non merita altra disamina. b) Quanto alla perizia giudiziaria assunta sul valore dell'usufrutto, il giudice apprezza liberamente la forza probatoria di un simile mezzo istruttorio (art. 157 CPC). Trattandosi di conoscenze professionali particolari, tuttavia, egli può scostarsi dall'opinione dello specialista soltanto per ragioni importanti che gli spetta di indicare, come per esempio qualora la perizia denoti incoerenze o attribuisca un senso o una portata inesatta ai documenti o alle dichiarazioni cui essa si riferisce. Ciò vale in specie qualora l'esperto non abbia risposto a domande, qualora le sue conclusioni appaiano

manifestamente contraddittorie o fondate su accertamenti di fatto erronei oppure se il referto risulta viziato da difetti così evidenti e riconoscibili da non sfuggire nemmeno a un esame non specialistico. In circostanze del genere il giudice deve appurare se, sulla base di altre prove e delle osservazioni formulate dalle parti, serie obiezioni finiscano per far vacillare le conclusioni del perito. Se le conclusioni di lui si rivelano dubbie su questioni essenziali, per fugare i dubbi il giudice può essere tenuto finanche ad assumere prove complementari (DTF 136 II 547 consid. 3.2, 133 II 391 consid. 4.2.3, 130 I 337 consid. 5.4.2, confermate nella sentenza 5A_501/2013 del 13 gennaio 2014, consid. 6.1.3.2). c) Nella fattispecie non si riscontrano gli estremi appena descritti. La perizia è chiara e non presenta incoerenze, errori, fraintendimenti né lacune. Le risposte dello specialista sono univoche, facilmente comprensibili e prive di contraddizioni. L'esperto ha diffusamente spiegato anche perché ha determinato il valore locativo facendo capo al metodo assoluto, basato sul singolo alloggio, e non sul metodo relativo, basato sulla pigione comparativa (delucidazione scritta del 12 ottobre 2012, pag. 3, risposta n. 2). Le argomentazioni con cui l'appellante contesta i criteri tecnici adottati dal perito non possono dunque trovare ascolto. Tanto meno ove si considerano pervenire da un profano, sprovvisto di precise cognizioni in materia. A ragione il Pretore si è attenuto pertanto alle conclusioni del referto (sentenza impugnata, pag. 6), dalle quali non aveva ragioni oggettive per distanziarsi. d) Nella misura poi in cui appellante chiede di "annullare" la sentenza impugnata perché il Pretore lo ha condannato a versare una somma fissa dall'aprile del 2008 in poi (fr. 688.– mensili), la censura è doppiamente irricevibile. Intanto perché l'appello è un rimedio giuridico riformatorio, non cassatorio (RtiD I-2014 pag. 806 consid. 3a). A parte l'eccezione dell'art. 318 cpv. 1 lett. c CPC, estranea al caso in rassegna, un appellante deve indicare come debba essere modificata concretamente la decisione di primo grado. Richieste volte al mero annullamento della decisione impugnata sono inammissibili (DTF 137 III 618 consid. 4.2 con riferimenti). Oltre a ciò, pretese in denaro vanno cifrate (DTF 137 III 619 consid. 4.3 con riferimenti), quand'anche tendano alla riduzione di una condanna pecuniaria. Ciò vale persino nelle cause rette dal principio inquisitorio (DTF 137 III 620 consid. 4.5 con riferimenti) e in quelle in cui il giudice non è vincolato alle conclusioni delle parti (DTF 137 III 621 consid. 5 con riferimenti). Nella fattispecie l'appellante non quantifica nemmeno per ordine di grandezza il diverso ammontare dovuto all'attrice dopo l'aprile del 2008. La sua richiesta cade dunque nel vuoto.

E. 6

Da ultimo l'appellante conclude, in via di ulteriore subordine, perché nel caso in cui l'usufrutto sia confermato l'attrice sia chiamata a rifondergli fr. 97 821.– per la metà delle spese da lui sopportate, sin dall'acquisto della proprietà immobiliare (marzo del 2003), a titolo di interessi ipotecari, spese condominiali e costi di manutenzione. Egli contesta che sia intervenuto un accordo tacito nel senso di esonerare AO 1 da tali oneri durante la convivenza e respinge, a maggior ragione, l'abuso di diritto rimproveratogli dal Pretore. Anzi, egli assevera, sarebbe "a senso unico" ravvisare un accordo tacito circa l'esenzione dell'attrice da quegli oneri, ma negare un accordo tacito circa l'estinzione dell'usufrutto in caso di separazione. a) La sola circostanza di indugiare nel far valere una pretesa non è sufficiente per configurare un abuso nel senso dell'art. 2 cpv. 2 CC. A tal fine occorrono altri elementi che facciano apparire l'esercizio della pretesa incompatibile con l'inerzia dell'avente diritto. Tale può essere il caso qualora l'inazione di costui arrechi pregiudizio alla controparte, impedendole – per esempio – di verificare l'entità della pretesa (DTF 131 III 443 con richiami di dottrina e di giurisprudenza). Che in concreto l'appellante abbia atteso

quattro anni per esigere il rimborso della metà degli interessi ipotecari, delle spese condominiali e dei costi di manutenzione non basta quindi per connotare un abuso di diritto, né l'attesa risulta avere recato pregiudizio a AO 1. Di per sé la pretesa subordinata avanzata da AP 1 con la riconvenzione non può qualificarsi perciò come un atto di malafede. b) Sta di fatto che nel caso specifico – come ha accertato il Pretore (sentenza impugnata, pag. 7) – durante la convivenza l'appellante non risulta avere mai invitato AO 1 a farsi carico della metà degli oneri generati dalla proprietà immobiliare (art. 765 cpv. 1 CC). Solo quando l'attrice ha promosso l'attuale causa egli ha avanzato (e quantificato) per la prima volta simile pretesa in via riconvenzionale. Il primo giudice ne ha desunto che in realtà durante la convivenza AP 1 era d'accordo di assumere tutti gli oneri della proprietà per piani e che l'intenzione di esigerne il rimborso per la metà è maturata solo in seguito, quando egli si è visto chiedere dall'attrice il risarcimento del danno dovuto all'impossibilità di esercitare l'usufrutto dopo la fine della convivenza. Onde il rimprovero di un comportamento contraddittorio e, quindi, abusivo. c) Nell'appello AP 1 non pretende di avere chiesto alcuna partecipazione di AO 1 agli interessi ipotecari, alle spese condominiali o ai costi di manutenzione fra il 2003 e il 2007. Non asserisce nemmeno che AO 1 fosse d'accordo di rifondergli metà degli esborsi o che egli abbia fatto fronte a quegli oneri con riserva o che abbia dovuto pagare unicamente perché debitore solidale. A ben vedere, egli non contesta neppure di avere maturato l'intenzione di esigere il parziale rimborso degli oneri dopo essersi visto convenire in giudizio dall'attrice per il risarcimento del danno dovuto all'impossibilità di esercitare l'usufrutto dopo la separazione. Comunque sia, tutto si ignora sui motivi per cui l'appellante ha preso a suo carico fin dall'inizio la totalità degli oneri. E chi paga volontariamente un indebito può esigerne la restituzione solo ove dimostri di avere pagato credendosi erroneamente debitore (art. 63 cpv. 1 CO). L'appellante non adombra nulla del genere. Anche su quest'ultimo punto l'appello vede dunque la sua sorte segnata.

E. 7

Le spese del giudizio odierno seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). AO 1, che ha formulato osservazioni tramite un legale, ha diritto a un'equa indennità per ripetibili.

E. 8

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge ampiamente la soglia di fr. 30 000.– nella prospettiva dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 4000.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 5000.– per ripetibili. 3. Notificazione: –; –. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la prima Camera civile del Tribunale d' appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso

termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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