

Sentenza numero 335/2021 del 3/3/2021 del Tribunale di Busto Arsizio dott. Carlo Barile in materia di modalità di esercizio dei diritti del comproprietario pretermesso dall'uso della cosa comune

COMUNIONE DI BENE IMMOBILE E MODALITA' DI
ESERCIZIO DEL DIRITTO ALL'UTILIZZO DELLA COSA
COMUNE

di ENRICO CANDIANI

SOMMARIO: 1. Le modalità di utilizzazione della cosa comune nel codice civile - 2. Utilizzo esclusivo ad opera di uno solo dei comproprietari - 3. (segue) I rimedi in favore dei comproprietari pretermessi - 4. La volontà di utilizzazione diretta da parte del comproprietario pretermesso. - 5. Il dissenso sulle modalità di utilizzo della cosa comune - 6. (segue) Rimedi processuali per porre fine al dissidio sulle modalità di utilizzo della cosa comune.

1. Frequentemente avviene che fra i comproprietari (detti anche comunisti) di un determinato bene, usualmente una azienda o un immobile, vi sia divergenza di vedute sulle modalità di utilizzazione della cosa comune e da ciò ne derivano frequenti contenziosi.

La norma regolatrice è costituita dall'articolo 1102 c.c. secondo cui *"Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.*

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso."

Il punto fondamentale è costituito dall'espressione "non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto".

Tale espressione può generare difficoltà interpretative e soprattutto creare non pochi problemi in sede di contenzioso fra i comproprietari stessi.

2. Una delle situazioni che tipicamente generano contenzioso è rappresentata dal caso in cui uno dei comproprietari utilizzi la 'cosa comune' (tipicamente un immobile o una piccola azienda) e pretermetta, cioè escluda gli altri comproprietari (detti anche comunisti) dall'uso della cosa stessa.

In questi casi, quali diritti spettano ai comproprietari pretermessi e, soprattutto quali rimedi sostanziali e processuali competono ai comproprietari che vorrebbero trarre dalla cosa comunque un qualche beneficio ?

3. I rimedi potrebbero essere essenzialmente di due tipi.

Ai sensi dell'articolo 1103 c.c. il comproprietario potrebbe, ad esempio, desiderare cedere a terzi, per trarne profitto, la propria quota di comproprietà del bene. E tuttavia, qualora uno o più altri comproprietari stiano già utilizzando l'intera cosa comune, ciò diventa impossibile.

Ai sensi dell'articolo 1105 c.c. dunque il comproprietario dovrebbe attivarsi per richiedere l'assunzione di una decisione comune sulle modalità di utilizzo della cosa stessa. In sostanza, è una sorta di assemblea, assimilabile alla tipica assemblea di tipo condominiale.

Secondo la giurisprudenza prevalente, non è strettamente necessario che si tratti di una vera e propria assemblea, essendo invece possibile che le decisioni vengano assunte attraverso manifestazioni di volontà scritta, tipicamente raccomandate fra le parti.

L'altra possibilità potrebbe essere quella di chiedere che il comproprietario venga condannato al rilascio della 'cosa' comune che utilizza in modo improprio, così da mettere il comproprietario pretermesso nella possibilità di trarre direttamente (egli stesso) o indirettamente (cedendone l'uso terzi) beneficio dal bene comune.

Sul punto, però, il Tribunale di Busto Arsizio, nella sentenza 335/2021, ha precisato che non è nemmeno concettualmente concepibile il rilascio del bene ai danni di uno dei comproprietari, posto che è tipico del diritto di proprietà la facoltà di utilizzare il bene stesso.

4. Questi essendo i rimedi sostanzialmente messi a disposizione del comproprietario pretermesso, dobbiamo ora esaminare come quest'ultimo debba attivarsi per vedere fruttuosamente accolte le proprie richieste.

E dunque il comproprietario che desideri avvalersi dell'uso diretto della cosa, ad esempio abitando un certo immobile o gestendo una azienda, dovrà in modo inequivoco manifestare la propria volontà di estromettere il comproprietario usurpatore dall'utilizzo integrale della cosa comune, o comunque dall'utilizzo non conforme alla di lui quota di spettanza.

Non sarà dunque sufficiente, come emerso nella citata sentenza 335/2021 del Tribunale di Busto Arsizio, chiedere al comproprietario di

pagare una indennità per l'avvenuta integrale occupazione dell'immobile.

Ha infatti precisato il Tribunale che *"l'occupante del bene (il comproprietario che gode in modo esclusivo) è tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili traibili dal godimento indiretto dell'immobile solo se il comproprietario abbia manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta e non gli è stato consentito, per la ragione assorbente di non aver potuto godere al pari degli altri del bene comune."*

Pertanto, il comproprietario pretermesso dovrà non già chiedere a chi occupa l'immobile di pagargli una indennità di occupazione, bensì dovrà dichiarare di intendere egli stesso fare uso diretto della cosa, e solo in seguito, nella misura in cui l'occupante non glielo consenta, agire per ottenere indennità di occupazione illegittima.

Il passaggio, a detta della citata sentenza del Tribunale, è fondamentale poichè, in mancanza, la domanda del pretermesso non sarà ammissibile.

5. In conseguenza della mancata messa a disposizione del bene da parte dell'occupante 'abusivo', il pretermesso dovrà dunque far accertare in sede giudiziale l'impossibilità di addivenire ad una gestione comune del bene.

Ovviamente, come detto, dovrà aver previamente esperito una forma di 'assemblea' o comunque uno scambio inequivoco di corrispondenza dal quale emerga che non sia stato possibile formare una maggioranza o addivenire ad una decisione sulle modalità di utilizzo della cosa comune.

6. Il rimedio processuale utile al fine di far accertare la mancata formazione di maggioranze ovvero l'assenza di amministrazione della cosa comune, deve venir individuato nel disposto dell'art 1105 c.c a mente del quale il comproprietario che dimostri l'impossibilità di addivenire ad una gestione del bene debba chiedere al Tribunale la nomina di un amministratore della stessa, al quale spetteranno i poteri gestori del caso.

Si tratterà di una procedura di volontaria giurisdizione e non di un processo contenzioso.

E' tuttavia interessante notare come il medesimo Tribunale, con sentenza più risalente, numero 603/2013, confermata dalla Corte d' Appello di Milano con sentenza 4103/2016, avesse espresso esattamente il principio opposto ossia che il comproprietario pretermesso ha diritto ad ottenere il risarcimento del danno in via contenziosa e senza previo (necessario) esperimento dei rimedi di cui all'articolo 1105 c.c.

Tale ultima decisione, come detto meno recente, appariva in realtà in palese contrasto con l'orientamento della Suprema Corte che da sempre ha espresso il principio per cui la domanda di tipo risarcitorio non può

che far seguito alla preventiva adozione dei provvedimenti di amministrazione della cosa comune ai sensi dell'art.1105 c.c. (1)

(1) Cass., 08.09.1998 n. 8876; Cass. Sezioni unite, 19.07.1982 n. 4213; Corte di appello di Trento, Sezione distaccata di Bolzano, n. 154 del 2009; Cass. civ. sez II n. 282814.11.2019; Cass. civ. Sez. II, (ud. 12-09-2019) n. 11802 del 18-06-2020.