



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Carmine Di Fulvio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3619/2021** promossa da:

TRA

M.P. (C.F. ...), con il patrocinio degli avvocati D.A. e F.A., giusta procura in atti,

PARTE ATTRICE

contro

P.P. (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. C.R., giusta procura in atti,

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: Divisione beni non caduti in successione

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato M.P. ha convenuto in giudizio innanzi a questo Tribunale il fratello P.P. formulando le seguenti conclusioni:

<< disporre la formazione delle porzioni da attribuire ed assegnare in proprietà esclusiva a ciascuno dei dividendi, secondo le rispettive quote di spettanza (50%);



- disporre ed ordinare quindi, ex artt. 713 e segg. cod. civ., lo scioglimento della comunione pro indiviso esistente tra le parti relativamente ai plurimenzionati beni immobili e la divisione dei beni immobili stessi tra i condividenti, secondo le rispettive quote di spettanza (50% ciascuno);

- attribuire e/o assegnare a ciascuno di essi eredi/condividenti la piena ed esclusiva proprietà e possesso delle porzioni individue di detti beni mobili, salvo eventuale conguaglio in denaro in favore del condividente che ne risulterà assegnatario, nell'ipotesi di accertata e statuita non comoda divisibilità dei beni immobili di che trattasi;

- disporre che i condividenti procedano tra loro alla resa dei conti, ex art. 723 cod. civ., ordinando alla Sig. P.P. di versare, in favore della Sig.ra M.P. a titolo di indennizzo commisurato al valore locativo presunto di detto locale garage, per tutto il tempo dell'occupazione da parte dello stesso P.P., iniziata a partire dal 1 settembre 2009 e protrattasi sino all'attualità, ovvero per quel diverso importo che dovesse risultare e ritenersi di giustizia, la somma di **euro 100,00= mensili o quella diversa somma maggiore o minore che dovesse anch'essa ritenersi di giustizia**, con interessi legali dal dì del dovuto al saldo;

- emanare le ulteriori determinazioni e statuizioni occorrente per la completa realizzazione giudiziaria del richiesto scioglimento della comunione pro-indiviso concernente i sopra specificati beni immobili e la divisione degli stessi tra le parti secondo le rispettive già indicate quote di spettanza, secondo legge e giustizia, ordinando al Conservatore dei RR.II. di ... ed al Dirigente dell'U.T.E. di ... di procedere alle conseguenti trascrizioni, volturazioni ed annotazioni, con loro esonero da ogni responsabilità; - porre le spese e competenze legali, giudiziali e peritali relative alla presente causa, a carico del Sig. P.P., tenuto conto del contegno tenuto dalle parti, anche precedentemente all'instaurazione della causa stessa ovvero secondo legge e giustizia, con ogni consequenziale, necessaria ed opportuna statuizione. >>.

La convenuta si è costituita tempestivamente in giudizio con apposita comparsa di risposta nella quale ha formulato le seguenti conclusioni:

<< *In via pregiudiziale*

1) *dichiarare improcedibile la domanda di divisione giudiziale formulata per mancato esperimento obbligatorio della mediazione come previsto dall'art.5 comma 1 bis D.lgs 28/2010;*

nel merito



- 1) rigettare poiché totalmente infondata in fatto e in diritto la richiesta avversaria di indennizzo per tutto il tempo dell'occupazione del locale garage da parte di P.P. iniziata a partire dal 1 Settembre 2009 e fino all'attualità pari ad € 100,00= mensili o della somma maggiore o minore ritenuta di giustizia;
- 2) rigettare la domanda di divisione giudiziale così come proposta dalla Sig.ra M.P.
- 3) rigettare la richiesta di rendicontazione ex art.723 Codice civile, formulata dalla controparte;
- 4) disporre la rendicontazione tra le parti prima di ogni ed eventuale ammissione di ctu tecnica divisionale.
- 5) Con vittoria di spese e compenso professionale del presente giudizio in favore dello scrivente avvocato che si dichiara antistataria. >>.

All'esito dell'istruttoria le parti hanno così precisato le conclusioni:

parte attrice

Con le presenti note, i sottoscritti difensori si riportano al proprio libello introduttivo nonché alle proprie memorie ex artt. 183 comma VI c.p.c. I, II e III termine, chiedendone l'integrale accoglimento delle eccezioni, difese, osservazioni anche tecniche, istanze, anche istruttorie, domande e conclusioni tutte formulate in detti scritti difensivi, nonché negli atti e verbali di causa.

Tornano ad impugnare e contestare le eccezioni, le argomentazioni, le istanze, le domande, le difese, le conclusioni e le produzioni formulate da parte convenuta nella propria comparsa di costituzione e risposta e nelle memorie ex artt. 183 comma VI c.p.c. I, II e III termine.

Si oppongono all'ammissione delle prove orali richieste dal convenuto, per tutte le motivazioni già esposte con la memoria ex art. 183 comma VI c.p.c. III termine ed in definitiva per essere le stesse inammissibili, irrilevanti e inconferenti.

parte convenuta

... si riporta a quanto dedotto e richiamato all'udienza del 29 Ottobre (e cioè chiede procedersi alla ripartizione della somma ricavata dalla vendita in favore del convenuto per quanto stabilito nel predetto progetto divisionale e successivamente di procedere alla rendicontazione per tutte le spese richieste in rimborso dal convenuto nei confronti della sorella; le predette spese sono state già indicate in comparsa



di costituzione e risposta e la relativa documentazione allegata nella memoria istruttoria. Contesta le avverse deduzioni).

.....

Quanto alla domanda principale di scioglimento della comunione, a seguito della vendita dell'immobile oggetto di divisione giudiziale - disposta in quanto i beni oggetto di causa [appartamento ubicato al piano secondo di fabbricato sito in ... alla via ..., composto di quattro vani ed accessori, con annesso locale adibito a sgombero al piano sottotetto, cui si accede mediante botola interna e zona di terreno ad uso giardino, individuato in Catasto al Foglio ..., part.lle ... sub ... e ... sub ... (per l'appartamento e giardino), zona censuaria ..., categoria A/2, Classe 2, vani ... e con il reddito di lire 1.347.500 e con particella ... sub. ... per il sottotetto; locale garage al piano seminterrato individuato in Catasto al Foglio ..., particella ... sub. ..., Categoria C/6, mq. ..., rendita Lire 117.000] sono risultati non comodamente divisibili in due quote uguali -, il Professionista Delegato alla Vendita, avv. A.C., ha predisposto il Progetto divisionale e di Distribuzione del ricavato tra i condividenti, in ordine al quale le parti non hanno mosso alcuna contestazione, chiedendo anzi la distribuzione del ricavato come proposta dal medesimo professionista delegato nell'atto depositato il 18.6.2024, da ritenersi qui riportato, secondo il quale, detratti spese e i crediti in prededuzione, spettano all'attrice € 33.539,23 e al convenuto € 32.413,03, mentre eventuali interessi maturandi sul libretto e/o eventuali spese o bolli in addebito saranno suddivisi al 50% tra le parti del presente giudizio, andando ad aumentare o a diminuire quanto sopra indicato.

Quanto alle restanti domande va osservato quanto segue.

Con la comparsa conclusionale i procuratori e difensori dell'attrice hanno dichiarato che M.P. rinuncia espressamente a far valere in questa sede la domanda di indennizzo avanzata con l'atto di citazione nei confronti del fratello P.P., per il godimento esclusivo da parte di quest'ultimo del locale garage.

La rinuncia, manifestata dai citati procuratori e difensori muniti, mediante il rilascio della procura alle liti, persino del potere di rinunciare agli del giudizio, è ammissibile e non richiede accettazione della controparte, trattandosi di mera rinuncia a una delle domande proposte e non agli atti del giudizio.

Pertanto se ne deve solo prendere atto, potendosi unicamente e valutare ai fini della pronuncia sulle spese di lite il fatto che la rinuncia è stata formulata solo con la comparsa conclusionale.

La domanda di parte convenuta di rendicontazione, invece, a ben vedere si risolve in una domanda di rimborso del 50% delle spese anticipate per le cose comuni.



A sostegno di tale domanda nella comparsa di risposta P.P. ha dedotto quanto segue:

<< Per ciò che attiene più strettamente all'appartamento: il convenuto si è fatto espressamente carico di ogni incombenza e di ogni costo che comporta il mantenimento dell'appartamento sin dall'inizio dell'acquisto: le imposte comunali riguardanti anche la sua quota di proprietà è sempre stata pagata dal Sig. P.P., e dal Sig. R.P. genitore dei contendenti; nel 2006 ha provveduto in via esclusiva P.P. alle spese per la risistemazione del muro di contenimento posto a valle del fabbricato ove è ubicata l'appartamento in comproprietà oggetto del presente giudizio; ancora prima nel 2002 P.P. si è occupato esclusivamente dei lavori di parziale chiusura di un ballatoio che riguardava l'appartamento in Via ... di cui alla concessione edilizia ... rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune. L'Interno dell'appartamento è sempre stato curato con regolare manutenzione esclusivamente da P.P.. Nulla in tutti questi anni ha esborsato la sorella M.P. per il mantenimento dell'appartamento. Pertanto è lo stesso P.P. che chiede il riconoscimento in sede di eventuale ctu di tutte le spese affrontate e da lui pagate nel corso degli anni che dovranno essere poste a carico nella misura del 50% a carico della sorella M.P. “.

Il medesimo convenuto nulla ha aggiunto sul punto nella prima memoria ex art.183 comma 6 c.p.c. e solo con la seconda memoria ha depositato la documentazione che dovrebbe comprovare gli esborsi in questione.

L'attrice nella prima memoria ex art.183 comma 6 c.p.c. ha così replicato: *<< Per ciò che attiene gli asseriti lavori che il convenuto ritiene di aver effettuato a sue sole spese e di cui rivendica il rimborso pro quota da parte dell'attrice si eccepisce che quest'ultima non è mai stata interpellata, né in qualche modo informata dal medesimo della necessità e/o opportunità di effettuare lavori di alcun tipo e pertanto non ha potuto partecipare a nessuna decisione e/o scelta in merito, con grave lesione dei propri diritti di comproprietaria. Secondo la giurisprudenza in materia il contitolare che sul bene comune da lui posseduto abbia eseguito delle migliorie può pretendere, in sede di divisione, non già l'applicazione dell'art. 1150 cod. civ. – secondo cui è dovuta un'indennità pari all'aumento di valore della cosa in conseguenza dei miglioramenti – ma, quale mandatario o utile gestore degli altri eredi partecipanti alla comunione ereditaria, il rimborso pro quota delle sole spese sostenute per la cosa comune. Il convenuto inoltre non ha né dimostrato che i lavori dal medesimo asseritamente eseguiti fossero urgenti e necessari, né quali sono stati, né le spese dal medesimo sostenute e, contraddicendosi palesemente mentre a pagina 3 della propria comparsa di costituzione e risposta ha affermato di aver tenuto sempre alla manutenzione ordinaria (peraltro spettante per legge a chi gode in via esclusiva del bene) e straordinaria*



dell'appartamento in comunione, a pagina 4 della stessa ha invece precisato che "l'esterno e l'interno (dell'immobile) si presenta in modeste condizioni; sono presenti parti ammalorate dovute alla remota costruzione pertanto necessitano di manutenzione straordinaria e di rifacimento. >>.

In proposito va anzitutto considerato che l'appartamento in questione dal 5.2.2013 è stato concesso in comodato dalle parti a F.P., figlia dell'odierno convenuto, e non ancora restituito dalla medesima al momento dell'instaurazione del presente giudizio e dell'espletamento della consulenza tecnica d'ufficio necessaria per lo scioglimento della comunione; la circostanza è pacifica, perché dedotta nell'atto di citazione ed ammessa dal convenuto nella comparsa di risposta, oltre che desumibile dal contratto di comodato versato in atti da parte attrice e dal verbale di sopralluogo del CTU, arch. C.D.G., in data 28.7.2022.

Quindi solo dal 5.2.2013 sarebbe eventualmente applicabile il principio richiamato da parte attrice nella citata prima memoria ex art.183 comma 6 c.p.c..

Tuttavia le spese specificamente dedotte da parte convenuta, riguardano periodi precedenti e, quindi, la norma applicabile è quella dell'art.1110 c.c., secondo cui "il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso".

Ma anche il diritto al rimborso previsto da tale norma presuppone che il comunista, che intenda esercitare detto diritto, abbia precedentemente interpellato o, quantomeno, preventivamente avvertito gli altri partecipanti alla comunione, perché solo in caso di inattività di questi ultimi egli può procedere agli esborsi e pretenderne il rimborso, pur in mancanza della prestazione del consenso da parte degli interpellati, incombendo comunque su di lui l'onere della prova sia della suddetta inerzia che della necessità dei lavori (Cass. Civile 5465/2022, 20652/2013).

Ebbene, il convenuto nel caso di specie non ha minimamente assolto tale onere della prova, non avendo dimostrato ed anzi nemmeno dedotto di aver preventivamente avvertito l'attrice della necessità degli interventi del 2002 e del 2006, unici specificamente allegati nella comparsa di risposta.

Quanto, poi, ai pagamenti dell'IMU, il convenuto, che in corso di causa non ha mai quantificato esattamente i singoli pagamenti che avrebbe anticipato a tale titolo, ha fatto riferimento ad alcuni pagamenti (non meglio descritti) di IMU ad opera del padre delle parti e non ha, poi, fornito adeguata



prova di addebiti sul proprio conto corrente degli F24 prodotti con la seconda memoria ex art.183 comma 6 c.p.c. o comunque di pagamenti dei medesimi con proprio denaro.

Le ulteriori spese indicate nella stessa seconda memoria ex art.183 comma 6 c.p.c. non possono, infine, essere valutate perché dedotte oltre il primo termine di cui all'art.183 comma 6 c.p.c., ultimo utile per la precisazione delle domande.

La domanda del convenuto va, dunque, rigettata.

Le spese di lite, atteso l'esito della controversia e tenuto conto della rinuncia di parte attrice alla domanda di indennizzo solo con la comparsa conclusionale, vanno dichiarate compensate tra le parti. Non occorre pronuncia sulle spese di c.t.u., in quanto incluse tra quelle di procedura e già pagate dal professionista delegato.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Dispone lo scioglimento della comunione oggetto di causa e per l'effetto assegna le somme di danaro ricavate dalla vendita dei beni immobili oggetto di causa, già detratti spese e crediti in prededuzione, come da atto depositato il 18.6.2024 dal professionista delegato alla vendita, nel seguente modo: all'attrice, M.P., € 33.539,23 e al convenuto, P.P., € 32.413,03; disponendo altresì la suddivisione al 50% tra dette parti di eventuali interessi maturati sul conto intestato alla procedura e/o di eventuali spese o bolli in addebito;
- 2) Rigetta la domanda di rimborso formulata da parte convenuta;
- 3) Dichiarare integralmente compensate tra le parti le spese della procedura di mediazione e del presente giudizio.

Pescara, 31 marzo 2025

Il Giudice

dott. Carmine Di Fulvio

