

Cass., civ. sez. II, del 19 marzo 2019, n. 7681

3. Con il secondo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, con riferimento all'occupazione legittimamente posta in essere dalla comproprietaria AF la quale, senza impedire il pari uso alla sorella GF, ha fatto uso, come consentito dall'art. 1120 c.c., della cosa comune, ha ritenuto che l'utilità costituita dall'uso, ancorché legittimo, di un bene, dev'essere compensata con altrettanto valore. In realtà, ha osservato la ricorrente, l'indennità di occupazione presuppone un'occupazione senza titolo o illegittima: se l'occupazione è senza titolo o illegittima, l'occupante deve un'indennità di occupazione al proprietario del bene; ma se l'occupazione ha un titolo ed è, quindi, legittima, non vi sono ragioni, ha osservato la ricorrente, per le quali l'occupante debba versare un'indennità di occupazione. AF, ha aggiunto, ha sempre occupato l'immobile a titolo di comproprietaria, come consentito dall'art. 1102 c.c., il quale statuisce che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso: se, quindi, il comproprietario fa uso della cosa comune, nei limiti dell'art. 1102 c.c., non deve versare agli altri compartecipi alcuna indennità.

Nella specie, AF non ha mai impedito a GF di abitare l'immobile né ha mai alterato la sua destinazione. Ne consegue che, sussistendo tutte le condizioni previste dall'art. 1102 c.c., non si comprende perché AF, quale comproprietaria dell'immobile, avrebbe dovuto versare un'indennità di occupazione alla comproprietaria per aver continuato ad abitare l'immobile nel periodo successivo al 1963. Non essendo maturata alcuna indennità di occupazione, ha concluso la ricorrente, la scrittura privata del 20/5/1998 è nulla per difetto dell'oggetto e della causa: AF, infatti, ha ceduto le proprie quote ereditarie senza alcun corrispettivo.

4. Il motivo è infondato. La corte d'appello, infatti, ha accertato, in fatto, che, attraverso la scrittura in questione, che ha consacrato in forma scritta un accordo che le stesse parti hanno riferito come risalente ("soltanto in forza di uno,, simile risalente accordo sarebbe immaginabile la cessione, a far tempo dal 1963, ad una sola delle coeredi del godimento esclusivo dell'intero fabbricato destinato ad abitazione, fino ad allora abitato anche dall'altra"), "le contraenti hanno inequivocamente espresso la loro concorde volontà di permutare la metà degli immobili ereditari con quanto AF poteva aver ritratto dall'uso esclusivo dell'abitazione, che era comune alla sorella". Non viene, dunque, in rilievo il diritto del singolo comproprietario, previsto dall'art. 1102 c.c., di servirsi della cosa comune, nei limiti in cui non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso: si tratta, piuttosto, della facoltà di ciascun partecipante alla comunione di disporre, a norma dell'art. 1103 c.c., del proprio diritto di comproprietà, esercitata, nella specie, attraverso un accordo per effetto del quale una delle due comproprietarie ha trasferito all'altra il suo diritto di comproprietà del bene (oltre alle somme versate su un conto corrente), ricevendo, quale corrispettivo, l'attribuzione del diritto di abitare a vita l'intero immobile.

D'altra parte, se così non fosse, bisogna ricordare che, nel sistema della comunione del diritto di proprietà per quote ideali, ciascun partecipante gode del bene comune in maniera diretta e promiscua purché non ne alteri la destinazione e non impedisca l'esercizio delle pari facoltà di godimento che spettano agli altri comproprietari (art. 1102 c.c.): allorché per la natura del bene o per qualunque altra circostanza non sia possibile un godimento diretto tale da consentire a ciascun partecipante alla

comunione di fare parimenti uso della cosa comune, i comproprietari possono deliberarne l'uso indiretto (a maggioranza o all'unanimità, secondo il tipo di uso deliberato: cfr. artt. 1105 e 1108 c.c.).

Tuttavia, prima e indipendentemente da ciò, nel caso in cui la cosa comune sia potenzialmente fruttifera, il comproprietario che durante il periodo di comunione abbia goduto l'intero bene da solo senza un titolo che giustificasse l'esclusione degli altri partecipanti alla comunione, deve corrispondere a questi ultimi, quale ristoro per la privazione dell'utilizzazione pro quota del bene comune e dei relativi profitti, i frutti civili, con riferimento ai prezzi di mercato correnti: frutti che, identificandosi con il corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere ad altri, possono, in mancanza di altri più idonei criteri di valutazione, essere individuati nei canoni di locazione percepibili per l'immobile (Cass. 20394 del 2013, in motiv.; Cass. n. 5156 del 2012; Cass. n. 7881 del 2011).