

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale civile di Lecce - Seconda Sezione civile - nella persona del giudice, dr.ssa Annafrancesca Capone, ha pronunciato all'esito dell'udienza di precisazione delle conclusioni del 13 novembre 2020 la seguente

SENTENZA

nel procedimento civile iscritto al n. 7338 del ruolo generale dell'anno 2015, avente ad oggetto: nullità di contratto di compravendita immobiliare o rescissione per lesione ultra dimidium; usucapione;

promosso da

B.M.T., rapp.ta e difesa dall'avv...., giusta procura apposta a margine dell'atto di citazione;

- attrice -

contro

B.P., rapp.to e difeso dall'avv...., giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

- convenuto -

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Ha agito in giudizio B.M.T. deducendo quanto segue:

- di avere trasferito al fratello B.P., con atto del 09.10.2014, un mezzo indiviso di un terreno edificabile intercluso sito in V. di 139 mq, distinto in Catasto al fgl. (...), p.lla (...);

- che, nell'atto suddetto, il prezzo di vendita veniva indicato in Euro 7.500,00 e si dava atto che il pagamento era stato regolato anteriormente al 04.07.2006;

- che sul terreno edificabile oggetto di trasferimento insiste, per una superficie di circa mq. 80, un fabbricato che costituisce ampliamento dell'abitazione di proprietà di B.P. e che non è menzionato né nell'atto di compravendita né nel certificato di destinazione urbanistica e della cui esistenza l'attrice era totalmente all'oscuro, avendo sempre tollerato l'utilizzazione da parte del fratello della quota di terreno di sua proprietà;

- che il valore di mercato della particella in questione, nello stato di fatto in cui si trova, è di circa Euro 123.800,00, di cui Euro 112.000,00 per la superficie coperta ed Euro 11.800,00 per la superficie ad ortale, sicché è evidente la sproporzione tra il valore reale del bene ed il prezzo indicato nell'atto di compravendita, peraltro mai corrisposto da B.P.;
- che ella attrice ha venduto la quota di sua proprietà del terreno al fratello per lo stato di bisogno in cui è venuta a trovarsi a seguito della separazione personale dal marito, in quanto disoccupata e priva di reddito;
- che il contratto di compravendita è nullo per la mancata indicazione della concessione edilizia, ai sensi degli artt. 17 e 40 L. n. 47 del 1985;
- che il detto contratto è nullo per le irregolarità urbanistiche del fabbricato oggetto di trasferimento;
- che il contratto in questione è nullo per inesistenza dell'oggetto, visto che il terreno indicato nell'atto non corrisponde a ciò che effettivamente è stato trasferito;
- che il contratto di vendita è rescindibile per lesione ultra dimidium.

Ha concluso chiedendo: 1) di dichiarare la nullità del contratto di compravendita; 2) in subordine, di dichiarare la rescissione del contratto; 3) per l'effetto, di ordinare a B.P. la restituzione immediata del bene oggetto di vendita; 4) di accertare che l'attrice non deve restituire al convenuto alcune somme, non avendo mai ricevuto il corrispettivo indicato nell'atto notarile; 5) con vittoria di spese e competenze di causa.

Si è costituito B.P., il quale ha dedotto quanto segue: a) che, con atto del 1982, i germani B. hanno provveduto alla divisione dei beni acquisiti a seguito del decesso del padre e della donazione ricevuta dalla madre e, in conseguenza di ciò, B.P. possiede in via esclusiva l'immobile (ampliato nel corso degli anni) sito in V. alla Via A. n. 48 comprendente anche il retrostante ortale; b) che tale immobile apparteneva al padre degli attuali contendenti e, alla sua morte, si è devoluto a moglie e figli e, nel febbraio 1982, la madre ha donato la nuda proprietà di tale immobile e, con contestuale atto di divisione, i fratelli si sono attribuiti i beni come sopra detto; c) che, nonostante l'immobile sia precisamente identificato attraverso i confini indicati nei vari atti succedutisi (e riportati nella comparsa di costituzione), è emerso - a distanza di anni - che la fascia di terreno corrispondente all'ortale (al fgl. (...), p.lla (...)) non era mai stata volturata, risultando ancora intestata al nonno degli attuali contendenti, B.A.; d) che, in conseguenza di ciò, si è reso necessario eseguire degli atti finalizzati all'intestazione della particella all'effettivo proprietario, sicché si è scelto di procedere con un atto di vendita; e) che, peraltro, l'attrice conosce lo stato dei luoghi, che non vi è una differenza di valore tra quanto dichiarato nell'atto e ciò che risulta effettivamente e che l'odierna attrice non è in stato di bisogno, essendo proprietaria di numerosi immobili.

Ha concluso chiedendo il rigetto delle domande attoree e, in subordine e in via riconvenzionale, l'accertamento della acquisizione della proprietà del bene per usucapione ventennale.

La causa è stata istruita con l'interrogatorio formale delle parti, con la prova testimoniale e con l'espletamento di consulenza tecnica.

Va, innanzitutto, esaminata la domanda di nullità proposta dall'attrice.

La Corte di Cassazione, risolvendo il precedente contrasto giurisprudenziale (tra l'orientamento secondo cui la sanzione prevista dagli artt. 17 e 40 L. n. 47 del 1985 ha carattere di nullità assoluta, formale, testuale e documentale, in quanto derivante semplicemente dalla mancata indicazione nell'atto, da parte dell'alienante, degli estremi del titolo edilizio o di quello in sanatoria e l'orientamento secondo cui nullità in esame ha natura sostanziale, in quanto rivolta a sanzionare gli atti aventi ad oggetto beni irregolari dal punto di vista edilizio), con la sentenza a Sezioni Unite n. 8230 del 22.03.2019, ha affermato che "la nullità comminata dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della L. n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art. 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile. Pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato".

Orbene, nel caso di specie, l'atto di vendita intercorso tra le parti in causa il 09.10.2014 ha ad oggetto "1/2 (un mezzo) indiviso - essendo l'altra metà indivisa già di proprietà dell'acquirente - del terreno edificabile intercluso sito in V. esteso l'intero circa mq. 139 (centotrentanove), confinante con B.P. da due lati, con T.P., con C.C., salvo altri e diversi. Nel Catasto Terreni di Veglie al foglio(...)p.lla (...)...".

La consulenza espletata nel corso del giudizio ha consentito di appurare che sul terreno di cui al fgl. (...), p.lla (...) insistono un fabbricato adibito a deposito/ripostiglio/lavanderia e parte dell'immobile destinato a residenza del convenuto B.P. al piano terra e al primo piano.

Nell'atto notarile non si è fatto riferimento a nessuno di questi immobili e nemmeno ai titoli abilitativi in virtù dei quali sono stati edificati, sicché - in effetti - la nullità di cui all'art. 40 L. n. 47 del 1985 è effettivamente configurabile.

L'atto di compravendita del 2014 è, pertanto, affetto da nullità.

Non può, però, condannarsi l'attrice alla restituzione del prezzo di Euro 7.500,00 indicato nell'atto di compravendita poiché non è chiaro - dall'esame dell'atto - in che modo "è stato regolato anteriormente al 4 luglio 2006": difatti, l'espressione letterale lascia aperti dei dubbi, potendo essere stata pagata tale cifra dal fratello alla sorella come corrispettivo della compravendita oppure potendo essere stato tale importo "compensato" con il valore dei beni donati dai genitori ai due fratelli oggi in causa ed oggetto di contestuale divisione.

L'accoglimento della domanda di nullità rende superfluo l'esame della domanda subordinata di rescissione proposta dalla parte attrice.

Va, invece, esaminata la domanda subordinata riconvenzionale proposta da parte convenuta, ossia quella di accertamento della usucapione della particella.

Innanzitutto, va rilevato che "il coerede che, dopo la morte del "de cuius", sia rimasto nel possesso del bene ereditario può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri eredi, senza necessità di interversione del titolo del possesso; a tal fine, però, egli, che già possiede "animo proprio" ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, godendo del bene con modalità incompatibili con la possibilità di godimento altrui e tali da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", risultando a tal fine insufficiente l'astensione degli altri partecipanti dall'uso della cosa comune" (Cass., sez. II, ord. n. 9359 dell'08.04.2021).

Nel caso di specie, vari elementi inducono a ritenere che B.P. abbia effettivamente posseduto il bene "uti dominus" quantomeno dal 1982.

Innanzitutto, come affermato dal CTU nella relazione integrativa e come confermato anche da alcuni testimoni, già dal 30.04.1982, data di presentazione della richiesta di concessione edilizia da parte di B.P. per lavori di sopraelevazione, alla particella (...) si poteva accedere solo attraverso l'abitazione di proprietà del convenuto, ossia da Via D. A.; in secondo luogo, la Concessione Edilizia n. 70 del 23.06.1982 e la Concessione Edilizia in sanatoria n. 15 del 16.02.1990 (che hanno riguardato lavori di sopraelevazione che hanno interessato anche parte della particella (...)) sono state rilasciate a B.P.; in terzo luogo, i testi escussi hanno sostenuto che B.P. si è sempre dichiarato proprietario di tale bene (il teste A.P., all'udienza del 16.06.2017, ha dichiarato: "è vera la circostanza di cui alla lettera d) della memoria ex art. 183, c. 6, n. 2) c.p.c. a firma dell'avv. Coluccia che mi viene letta. Tanto posso riferire perché l'ho appreso dal sig. B.P. e dalla zia R., madre dello stesso"; la teste L.M.R., escussa all'udienza del 09.02.2018 ha confermato la stessa circostanza, precisando di essere a conoscenza di ciò perché "frequentando la casa di B.P. ho ascoltato io stessa i discorsi, ai quali partecipavo anch'io, tra B.P. e B.M.T. , relativi alla circostanza che a B.P. era toccato per successione la casa in cui viveva con il relativo ortale"; la teste C.P., escussa all'udienza del 20.04.2018, ha dichiarato "è vero che l'ortale predetto è di proprietà del sig. B.P. sin dal 1982; tanto ho appreso da mia zia R., madre di B.P. e B.M.T.. Anche mia cugina riferiva di andare a casa del fratello B.P. allorquando ivi si recava"; la teste B.M., escussa all'udienza del 20.04.2018, ha dichiarato: "io ho sempre saputo che l'ortale retrostante l'abitazione di B.P. era ed è di proprietà di quest'ultimo. In particolare, la sorella di P., B.M.T. riferiva testualmente 'vado a casa di mio fratello', 'vado a preparare il pane nel forno di mio fratello'. P. che conosco i fatti da quando conosco mio cognato e cioè dal 1993").

Peraltro, come affermato in più occasioni dalla S.C., "in materia di acquisto per usucapione di diritti reali immobiliari, poiché l'uso prolungato nel tempo di un bene non è normalmente compatibile con la mera tolleranza, essendo quest'ultima configurabile, di regola, nei casi di transitorietà ed occasionalità, in presenza di un esercizio sistematico e reiterato di un potere di fatto sulla cosa spetta

a chi lo abbia subito l'onere di dimostrare che lo stesso è stato dovuto a mera tolleranza" (Cass., sez. II, sent. n. 9275 del 16.04.2018).

Nel caso in esame, B.M.T. ha dedotto di avere solo "tollerato" l'utilizzo esclusivo del bene per cui è causa da parte del fratello, ma non ha fornito alcun elemento probatorio a supporto di ciò, a fronte di un utilizzo esclusivo del bene da parte del fratello per oltre trenta anni. Né alcun rilievo può avere il rapporto di parentela tra le parti, alla luce di tutti gli elementi probatori sopra riportati che dimostrano il possesso "uti dominus" di B.P..

Va, pertanto, dichiarato l'intervenuto acquisto per usucapione ordinaria da parte di B.P. della proprietà del bene di cui al fgl. (...), p.lla (...) del Catasto Terreni del Comune di V. e va ordinata la trascrizione della presente sentenza ex art. 2651 c.c..

Va anche disposta la cancellazione della domanda giudiziale introduttiva del presente giudizio.

Le spese di lite del presente giudizio, stante la soccombenza reciproca, vanno integralmente compensate tra le parti.

Le spese della consulenza tecnica, già liquidate in via provvisoria, vanno definitivamente poste a carico di entrambe le parti in pari misura.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando sulle domande proposte da B.M.T. nei confronti di B.P. e su quella riconvenzionale di quest'ultimo nei confronti della prima, ogni avversa eccezione, deduzione e difesa disattendendo, così dispone:

- dichiara la nullità dell'atto di compravendita intercorso tra le parti in causa del (...), per Notaio S.P. (Rep. n. (...), Racc. n. (...));

- accoglie la domanda riconvenzionale del convenuto e, per l'effetto, accertati i fatti costituenti il fondamento della stessa, dichiara in favore di B.P. intervenuto acquisto per usucapione ordinaria della proprietà dell'immobile di cui al Catasto Terreni del Comune di V. al fgl. (...), p.lla (...);

- dichiara interamente compensate le spese di lite tra le parti;

- pone, a carico di entrambe le parti, in pari misura, le spese della consulenza tecnica, già liquidate in via provvisoria;

- ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Lecce la trascrizione della presente sentenza;

- ordina al Conservatore la cancellazione della domanda introduttiva del presente giudizio.

Conclusione

Così deciso in Lecce, il 3 gennaio 2022.

Depositata in Cancelleria il 7 gennaio 2022.