



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Bari, Prima Sezione Civile, composta da signori magistrati:

Dott. Maria Mitola – Presidente rel./est.

Dott. Alessandra Piliego - Consigliere

Dott. Oronzo Putignano - Consigliere

ha pronunciato, nella causa iscritta nel registro generale dell'anno 2019 col numero d'ordine 1913/2019 la seguente

SENTENZA

tra:

██████████ rapp.to e difeso dagli Avv.ti ██████████ e ██████████

Appellante

avverso la sentenza n. 1363/2019 del Tribunale di Trani, pubblicata il 03.06.2019, non notificata, resa nel procedimento n. 3493/2013

contro

██████████ rapp.to e difeso dall'Avv. ██████████

Appellato

All'udienza collegiale del 05.07.2022, svolta in modalità cartolare con deposito telematico di note congiunte contenenti le conclusioni precisate dai difensori, la causa è stata riservata per la decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle memorie conclusionali ed eventuali repliche.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, notificato in data 10.10.2013, ██████████ citava in giudizio il fratello ██████████ al fine di accertare e dichiarare la detenzione *sine titolo* del box sito nel Comune di Canosa di Puglia alla Via ██████████ da parte del convenuto, con conseguente condanna di quest'ultimo al rilascio dell'immobile in favore dell'attore e alla condanna al pagamento a titolo di canone locativo della somma di euro 100,00 mensili dal 01.01.2012 sino al rilascio e delle spese di lite

L'attore a sostegno delle proprie ragioni esponeva:

- di esser erede di ██████████ (padre) deceduto in data 01.12.2012;
- che il de cuius con testamento olografo del 07.07.2010 pubblicato in data 15.03.2013 aveva così disposto delle proprie sostanze: "... a ██████████ spetta giustamente la proprietà di Via dei ██████████ per ragioni umanitarie e credo più giuste ragioni di gratitudine. Tutto ciò che poi rimane potrà essere divisibile per tutti e quattro gli eredi. ██████████ perciò rimane solo proprietario di via ██████████ ma anche destinatario di un quarto della rimanente proprietà...";



- che il box in Via [REDACTED] era illegittimamente occupato da [REDACTED] a far data dal giorno del decesso del padre.

Si costituiva in giudizio, con comparsa di costituzione e risposta del 01.10.2015, [REDACTED] il quale contestava le avverse domande, sostenendo che il box gli era stato concesso in uso dal padre sin dal 2010, ed evidenziando la pendenza di altri giudizi aventi ad oggetto rispettivamente azione di riduzione proposta dal coniuge del de cuius, [REDACTED] in quanto totalmente pretermessa dalla disposizione testamentaria, e l'impugnazione di testamento per falsità e nullità ad iniziativa dello stesso [REDACTED]

Il convenuto pertanto chiedeva, in via preliminare, che venisse disposta dal Giudice la sospensione necessaria ex art. 295 cpc del procedimento in attesa della definizione dei due richiamati giudizi pendenti, evitando contrasti di giudicati, nonché rinviare il processo in attesa della definizione degli stessi.

Ammesso ed assunto l'interrogatorio formale del convenuto e acquisita la documentazione in atti, con ordinanza del 07.02.2019, su concorde richiesta delle parti, il Giudice di prime cure formulava una proposta conciliativa.

Constatato l'esito negativo della proposta conciliativa, non accettata dal convenuto, all'udienza del 03.06.2019, a seguito di discussione orale, la causa veniva decisa ex art. 281 sexies cpc e con la sentenza n.1363 il Tribunale di Trani così statuiva:

- "1. Accoglie la domanda principale e, per l'effetto condanna [REDACTED] al rilascio del box auto sito in Canosa di Puglia alla [REDACTED] s.n.c libero da cose e persone nel termine di trenta giorni dalla pubblicazione della pronuncia;*
- 2. autorizza la trascrizione della sentenza con esonero del competente funzionario da ogni responsabilità;*
- 3. conferma [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di € 7.800,00 a titolo di indennità di occupazione, oltre interessi al tasso legale dal 10.10.2013 sino al saldo;*
- 4. condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese del presente giudizio che si liquidano in € 221,20 per esborsi ed € 4.300,00 per compensi professionali, oltre oneri e accessori".*

Il Tribunale di Trani, qualificando la domanda attorea come petizione di eredità ex art. 533 c.c., ha ritenuto provata l'appartenenza dell'immobile de quo all'asse ereditario del sig. [REDACTED] e la detenzione *sine titulo* in capo al convenuto con conseguente esclusione dell'asserita concessione sine die del bene, trattandosi di comodato precario estintosi quindi con la morte del comodante, e della pendenza dell'autonoma azione di riduzione proposta in altra sede, stante la sua natura costitutiva. Con riguardo alla domanda di pagamento dell'indennità di occupazione del box, la stessa veniva accolta, essendo incontestata, secondo il giudice di prime cure, l'occupazione dello stesso immobile dal giorno della morte di [REDACTED] (1.12.2012), e determinabile sulla base delle risultanze del listino OMI oltre gli interessi al tasso legale, ad esclusione della rivalutazione monetaria trattandosi di debito di valuta.

Avverso tale sentenza ha proposto appello, con atto di citazione notificato in data 19.12.2019, [REDACTED] chiedendo, previa sospensione della sua efficacia esecutiva ex art. 283 cpc ed in riforma dell'impugnata sentenza:



- in via preliminare, la sospensione necessaria del processo, ex art. 295 cpc, in attesa della definizione dei giudizi riuniti nn. 4179/13 e 1259/16, aventi ad oggetto l'impugnazione di testamento olografo, ad iniziativa di [REDACTED] sotto il profilo della lesione della quota di legittima alla stessa spettante e di [REDACTED] sotto quello della falsità della scheda testamentaria,
- nel merito, il rigetto delle domande attoree, con vittoria di spese processuali del doppio grado.

Con comparsa di costituzione e risposta si è costituito in giudizio l'appellato [REDACTED] il quale, oltre ad opporsi alla richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata, chiedeva il rigetto dell'appello perché infondato, con condanna dell'appellante al pagamento delle spese di lite.

Rigettata l'istanza inibitoria per mancanza del requisito del periculum in mora, e acquisita la documentazione in atti, all'udienza del 25.05.2021, svolta mediante trattazione scritta, con conseguente ordinanza comunicata alle parti, la causa è stata riservata per la decisione, con assegnazione dei termini ex art. 190 cpc.

Con sentenza non definitiva n.1708/2021 pubblicata in data 04.10.2021, questa Corte, in parziale accoglimento, rigettava i primi due motivi di appello, disponendo *"la prosecuzione del giudizio di gravame, come da separata ordinanza, con riguardo ai residui motivi di censura (determinazione del valore locativo e della conseguente indennità nonché regolamentazione delle spese processuali del primo grado)."*

Con ordinanza del 21.09.2021, la Corte di Appello rimetteva la causa sul ruolo e contestualmente nominava quale CTU l'Ingegnere [REDACTED] al fine di approfondire l'indagine in ordine al valore locativo dell'immobile oggetto di giudizio.

Depositato l'elaborato peritale, e precisate le conclusioni mediante il deposito telematico di note scritte, all'udienza del 05.07.2022 la causa è stata riservata per la decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 cpc per il deposito di note finali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è in parte fondato e va accolto per quanto di ragione.

Premesso che, nel corso del presente giudizio, è intervenuta sentenza non definitiva con la quale sono stati rigettati integralmente i primi due motivi di gravame, in questa sede la Corte deve pronunciarsi sulle restanti censure proposte da parte appellante e segnatamente introdotte dal terzo motivo di gravame col quale è stata dedotta l'errata e/o illogica quantificazione della indennità di occupazione del box.

Nello specifico, l'appellante si duole della quantificazione dell'indennità per l'occupazione del box oggetto di giudizio, liquidata dal giudice di primo grado in euro 100,00 mensili per un totale di euro 7.800,00 (euro 100 x 78 mensilità per il periodo dicembre 2012 – giugno 2019, momento del rilascio), sulla base delle risultanze del listino OMI.

Ad avviso dell'appellante, sarebbe errato sia il dies a quo per il computo dell'indennità, il quale avrebbe invece dovuto riferirsi all'epoca della domanda stragiudiziale e/o giudiziale, avvenuta solo dopo un anno (2013), sia il valore locativo di euro 100,00 mensili, determinato unicamente ponendo alla base le risultanze del listino OMI e senza il supporto di alcun elemento probatorio.



A giudizio della Corte il motivo di appello è fondato con riferimento ad entrambi i profili.

Il tecnico, dopo aver proceduto alla individuazione e descrizione del box auto e della zona in cui lo stesso è ubicato, si è innanzitutto soffermato sull'andamento del mercato immobiliare locale del Comune di Canosa, con specifico riferimento alle locazioni, dalla quale è emerso *"una maggiore facilità e disponibilità a ribassare gli affitti degli immobili, vincendo così le resistenze del passato."*

Successivamente, considerata l'assenza di locazioni inerenti ad immobili a destinazione diversa da quella residenziale, il CTU ha proceduto alla determinazione del canone utilizzando la metodologia c.d. "indiretta", e cioè in funzione del valore dell'immobile e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento.

Pertanto, confrontando il prezzo medio unitario di locazione stabilito dalla tabella OMI (2,88 €/mq x mese) con quello dedotto in base ad indagini di mercato su immobili (in zona) messi di recente in vendita (3,57 €/mq x mese), si è calcolato un valore medio pari a 3,23 €/mq x mese. Sulla base di questo valore, il valore di locazione (attuale) del bene relativo all'immobile box di superficie complessiva pari a 20.0 mq risulta essere pari a euro 774,00 annuali (3,23 € x 20.0 mq x 12 mesi), valore valido anche per le annualità precedenti, visti i dati OMI.

Il ragionamento del CTU che ha risposto al quesito sottoposto in maniera esaustiva e immune da vizi logici e metodologici va condiviso.

Quanto al dies a quo dal quale calcolare l'indennità, è opportuno rammentare nella ipotesi di comodato precario, se è vero che la morte del comodante costituisce causa di scioglimento del contratto di comodato, e gli eredi del comodante possono agire per ottenere la restituzione del bene oggetto del contratto (Cass. civ. Sez. III, sent. n.4258 del 19.04.1991), è anche stato precisato dalla SC di Cassazione che "In caso di cessazione del contratto di comodato per morte del comodante o del comodatario e di mantenimento del potere di fatto sulla cosa da parte di quest'ultimo o dei suoi eredi, il rapporto, in assenza di richiesta di rilascio da parte del comodante o dei suoi eredi, si intende proseguito con le caratteristiche e gli obblighi iniziali anche rispetto ai medesimi successori. (Nella specie, la S.C. ha rigettato la domanda di usucapione proposta dagli eredi del comodatario, sostenendo che il mantenimento, da parte loro, del potere di fatto sul bene successivamente al decesso del proprio dante causa e del comodante, non avesse mutato la detenzione "nomine alieno" in possesso utile ai fini dell'usucapione). (cfr. Cass. Sez. 2 - , Ordinanza n. 25887 del 16/10/2018, Rv. 650778 - 01).

Nel caso di specie, il contratto di comodato precario si sarebbe sciolto con la morte di [REDACTED] e quindi con l'apertura della successione del medesimo in data 01.12.2012 ma è dalla data della notifica della citazione che ha dato causa al presente giudizio (10.10.2013) che [REDACTED] è tenuto a corrispondere i frutti relativi alla illegittima occupazione.

Alla luce di tali considerazioni e delle risultanze della CTU citata, ponendo quale termine finale giugno 2019, data di restituzione dell'immobile, per un totale di 78 mensilità, si ritiene che l'indennità complessiva dovuta dal sig. [REDACTED] debba esser corretta nella minor somma di euro 4.386,00 (euro 64,50 mensili x 68 mensilità), oltre gli interessi dovuti al tasso legale dalla data di notificazione dell'atto di citazione di primo grado sino al saldo.

Il terzo motivo di gravame va pertanto accolto.

Con il quarto motivo di appello, l'appellante lamenta l'erronea regolamentazione delle spese processuali del primo grado in quanto il Tribunale avrebbe ingiustamente aumentato di un terzo le



spese legali in forza di un presunto comportamento poco collaborativo del convenuto, il quale avrebbe rifiutato la proposta conciliativa del magistrato e della manifesta fondatezza delle difese dell'attore.

L'art. 4 co. 8 del D.M. n.55/2014 consente al giudice di aumentare l'importo dovuto all'avvocato per la propria prestazione professionale nei casi in cui la difesa sia stata "manifestamente fondata" (c.d. soccombenza qualificata). La disposizione, in particolare, prevede un incremento del compenso a favore dell'avvocato vittorioso che nel corso del giudizio sia stato capace di far emergere la manifesta fondatezza della propria pretesa nei confronti della controparte costituita, senza dover ricorrere a prove costituenti e quindi solo grazie al proprio apporto argomentativo.

Nel caso di specie, l'aumento del compenso per manifesta fondatezza è stato riconosciuto dal giudice di prime cure in quanto le difese dell'attore sono apparse manifestamente fondate: nonostante la perizia grafologica della dott.ssa [REDACTED] avesse confermato l'autografia del testamento olografo di [REDACTED] seppure il giudizio non fosse ancora concluso, era comunque indiscutibile sia che [REDACTED] fosse erede di [REDACTED] sia che [REDACTED] avesse continuato a detenere il garage per tutta la durata del giudizio senza averne titolo.

Inoltre, il Tribunale aveva posto a fondamento della sua decisione il comportamento scarsamente collaborativo di [REDACTED] dettato dal rifiuto della proposta conciliativa fissata dal Tribunale in euro 5.000,00 oltre spese legali, somma di poco superiore alla somma di euro 4.386,00 determinata dal CTU in questa sede e sulla quale vanno corrisposti gli interessi decorrenti dal 10.10.2013.

Corretta, pertanto, si ritiene la decisione del giudice di prime cure relativamente al quarto motivo di appello.

Ricapitolando, sulla scorta dei valori appurati dalla consulenza espletata, al sig. [REDACTED] è dovuta la somma di euro 4.386,00 a titolo di indennità di occupazione del box sito alla Via [REDACTED] n. [REDACTED] in Canosa di Puglia, oltre interessi al tasso legale dalla data di notificazione dell'atto di citazione, 10.10.2013, al soddisfo.

Le spese del presente giudizio, stante l'accoglimento di un unico motivo di appello e il rigetto di tutti gli altri 3 motivi vanno integralmente compensate fra le parti.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza n. 1363/2019 pubblicata in data 03.06.2019 del Tribunale di Trani, così provvede:

- a) accoglie l'appello per quanto di ragione e per l'effetto, in parziale riforma dell'impugnata sentenza, condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di euro 4.386,00 a titolo di indennità di occupazione, oltre interessi legali dal 10.10.2013 sino al saldo;
- b) conferma nel resto la sentenza appellata;
- c) spese compensate

Così deciso, il 29.11.2022

IL PRESIDENTE est.
(Maria Mitola)



