

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio la sig.ra [REDACTED] esponendo che:

-in data 25.11.1995 decedeva in [REDACTED] il sig. [REDACTED] veniva aperta successione testamentaria, giusta pubblicazione, in data 6.12.95, di testamento olografo al n. [REDACTED] di Rep.- 8084 di Racc. del dott. [REDACTED] ia, notaio in [REDACTED]

-il predetto testamento lasciava in legato ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], figli di [REDACTED], la nuda proprietà dell'immobile sito in [REDACTED], via [REDACTED] attribuendo al coniuge del de cuius, la sig.ra [REDACTED] il diritto di usufrutto vita natural durante dell'immobile medesimo;

-l'usufruttuaria, contravvenendo ai limiti posti all'esercizio del diritto di usufrutto, disponeva che detto immobile, in precedenza locato ad uso di autonomo esercizio commerciale, venisse spogliato dei propri arredi ed impianti e successivamente locando il medesimo bene al contiguo esercizio commerciale, che ne realizzava un unico ambiente, mutando la destinazione economica dell'immobile da esercizio commerciale ad area pertinenziale di altro esercizio.

Ciò premesso in fatto, gli attori, ravvisato nel comportamento della convenuta un'ipotesi di abuso del diritto dell'usufruttuario ex artt. 981 e 1015 c.c., chiedevano di dichiarare la cessazione del suddetto usufrutto con conseguente ordine alla convenuta di rimettere in pristino l'immobile a sue spese, oltre al risarcimento dei danni causati ai nudi proprietari del bene.

Si costituiva in giudizio la convenuta, la quale precisava che la porzione immobiliare de qua era pervenuta al sig. [REDACTED] per atto di acquisto in data 8.6.1973 e così individuata: "*porzione del complesso immobiliare denominato [REDACTED] posto in [REDACTED] via [REDACTED] e precisamente: vano di negozio ad uso posteggio di vendita di generi alimentari posto al piano terreno, con annesso vano di cantina*"; la sig.ra [REDACTED] poi in data 27.01.2001, locava l'unità immobiliare alla [REDACTED] per un canone annuo di £ [REDACTED] = euro [REDACTED] e con decorrenza dei pagamenti a partire dal 27 gennaio 2002, a fronte delle miglionie che la società conduttrice si era impegnata ad eseguire.

Aggiungeva la convenuta che il vano oggetto della locazione è costituito da uno spazio aperto ad uso posteggio con destinazione ad area commerciale di vendita inserito in un più ampio contesto di altri tredici spazi di proprietà di terzi, anch'essi locati alla medesima società conduttrice, la quale si è impegnata, nel contratto di locazione, a ripristinare, al momento della riconsegna del vano alla scadenza contrattuale, l'originario stato dei luoghi, salvo che la locatrice non decida invece di tenersi le migliorie introdotte e le cose eventualmente applicate. Inoltre, nello stesso contratto la società conduttrice si è inoltre impegnata a stipulare apposito contratto di assicurazione con compagnia di gradimento della locatrice.

Ciò detto, chiedeva di respingere tutte le domande attrici perché infondate in fatto e in diritto, con condanna alla rifusione delle spese di lite.

Concessi i termini per le memorie di cui all'art. 183 V co. e 184 c.p.c., con ordinanza in data 12.02.2004 il Giudice ammetteva in parte le prove orali richieste dalle parti.

Assunte quindi le prove ammesse, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza in data 19.05.05, ove, precisate dalle parti le rispettive conclusioni, il Giudice assegnava alle stesse i termini di legge per gli scritti difensivi e tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande degli attori sono infondate e non meritano pertanto accoglimento.

La documentazione in atti e l'istruttoria espletata hanno dimostrato, senza alcun dubbio, che nessun abuso, così come previsto dall'art. 1015 c.c., è stato commesso dall'usufruttuaria convenuta.

Invero, da un lato, la convenuta, in sede di interrogatorio formale, ha dichiarato che l'asportazione degli arredi ed impianti era avvenuta da parte del precedente inquilino ("*...aveva portato via tutto, assumendo che fosse di sua proprietà...*") e tale circostanza è stata confermata anche dalla teste ██████████ commerciante; dall'altro lato, poi, è emerso che le modifiche apportate dalla società conduttrice non hanno modificato la destinazione economica dell'immobile.

Infatti, il vano ad uso posteggio è costituito da uno spazio aperto ad uso di posteggio con destinazione ad area commerciale di vendita inserito in più ampio contesto di altri

tredici spazi di proprietà di terzi, anch'essi condotti tutti in locazione dalla [REDACTED] [REDACTED]. Significativa in proposito è la deposizione della teste [REDACTED] la quale ha dichiarato che " *il fronte esterno dei singoli spazi di vendita era comunicante ed era costituito da un unico bancone*".

Pertanto, tenuto conto del fatto che l'immobile de quo è individuato nell'atto di provenienza proprio come " *vano di negozio ad uso posteggio di vendita di generi alimentari posto al piano terreno, con annesso vano di cantina ...*", ne consegue che nessuna modifica arbitraria ed illecita è stata posta in essere dalla convenuta usufruttuaria tale da configurare un vero e proprio abuso, atteso che la stessa si è limitata a concedere in locazione il predetto immobile e ad autorizzare solo opere di modifica del tutto lecite. Inoltre, nel contratto di locazione (doc. 4 conv.) è prevista la possibilità di acquisizione gratuita delle migliorie a favore della proprietà o comunque la rimessione in pristino.

Può quindi affermarsi che, nella specie, non ricorrono le ipotesi di cui all'art. 1015 c.c., in quanto l'usufruttuario non ha alienato i beni, non li ha deteriorati e non li ha lasciati andare in perimento per mancanza di ordinarie riparazioni, ma, al contrario, li ha sfruttati al meglio senza pregiudicare in alcun modo il diritto dei nudi proprietari.

Nessun mutamento di destinazione economica dell'immobile è intervenuta e nessun abuso di particolare gravità risulta posto in essere dalla usufruttuaria.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, respinta ogni contraria domanda, così provvede:

- 1) respinge le domande degli attori perché infondate;
- 2) condanna gli attori a rifondere alla convenuta le spese del giudizio, che si liquidano in complessive euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per onorari, euro [REDACTED] per diritti ed euro [REDACTED] per spese, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 27.09 2005

Il Giudice

Valter Colombo



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4^a CIVILE
DEPOSITATO OGGI
29 SET. 2005
IL CANCELLIERE C1
Francesco d'Alaja