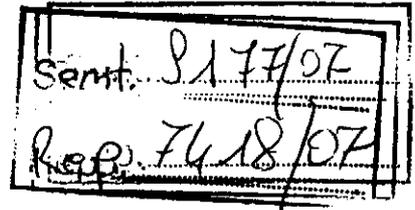


SENTENZA N.

N. 70068/2004

N. REG. DEP.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 20.10.2004 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano via Visconti di Modrone 3,  
presso lo studio dell'avv. Massimo Campa, che li rappresenta e difende, per procura a  
margine dell'atto di citazione-

**ATTORI**

**CONTRO**

[REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano via Rossini 8, presso lo  
studio dell'avv. Andrea Tralli, che li rappresenta e difende per procura in calce alla  
comparsa di costituzione e risposta-

**CONVENUTI**

Oggetto: accertamento credito e condanna pagamento somma.

h

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, i sigg. [REDACTED] convenivano in giudizio i sigg. [REDACTED] per sentir accertare e dichiarare la sussistenza nei confronti dei convenuti del loro credito di euro 5.774,24, con la conseguente condanna dei convenuti al pagamento della predetta somma.

A sostegno della domanda gli attori esponevano che:

- erano proprietari dell'immobile sito in [REDACTED] che, in forza di scrittura privata del 6.6.1990, concedevano ai convenuti il diritto di abitazione di tale immobile;
- i convenuti da allora provvedevano al saldo di tutte le spese di condominio e dell'ICI;
- senza alcuna ragione, tuttavia, a partire dal 2001 i convenuti omettevano di pagare l'ICI e le spese di condominio, che venivano pertanto anticipate dagli attori, come da documentazione in atti.

Si costituivano in giudizio i convenuti, i quali contestavano la domanda attorea, rilevando che la scrittura privata 6.6.90 poneva a carico dei sigg. [REDACTED] solo un numero determinato di spese relative all'immobile, ponendo tutte le altre a carico degli attori. Infatti, l'art. 4 della scrittura non poneva a carico dei convenuti l'ICI e neppure le spese condominiali, ad eccezione, per queste ultime, della porzione riguardante il consumo di acqua e di luce ed energia elettrica della parti comuni.

Assumevano, inoltre, che il diritto loro conferito era un diritto personale riconducibile alla categoria delle locazioni vitalizie. Conseguentemente, chiedevano il rigetto di tutte le pretese attoree e, in via riconvenzionale, la condanna degli attori alla restituzione di quanto indebitamente versato a tale titolo dai convenuti.

Concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 170-180, 183 e 184 c.p.c., all'udienza in data 30.11.2005 il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 23.02.07 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi, tratteneva la causa in decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda degli attori è fondata e pertanto deve essere accolta.

Invero, dalla scrittura privata in data 6.6.1990 (doc. 2 attori) si evince, con la necessaria certezza, che le parti effettivamente intesero costituire un diritto di abitazione in favore dei convenuti.

Si legge, infatti, nella predetta scrittura all'art. 1) che "i sigg. [redacted] costituiscono in favore dei coniug. [redacted] che accettano ed acquistano, il diritto di abitazione nell'appartamento sito [redacted] [redacted] ...e nel relativo box e pertinenze"; all'art. 2) "la costituzione è stipulata per il convenuto prezzo di £ 55.200.000 che i sigg. [redacted] riconoscono di aver ricevuto dai sigg. [redacted] i quali pertanto ne rilasciano corrispondente quietanza liberatoria"; all'art. 3 "il diritto di abitazione a favore dei sigg. [redacted] intende iniziato il 30.6.1989 e durerà per tutta la vita degli stessi".

Assumono i convenuti che tale scrittura privata abbia costituito una locazione vitalizia atteso che gli attori, al momento della sottoscrizione della stessa, non erano ancora divenuti proprietari dell'immobile. Tale argomentazione non appare convincente.

Infatti è comprovato, e non contestato dai convenuti, che gli attori sono intervenuti in aiuto dei convenuti, all'epoca amici, per evitare che gli stessi perdessero la casa e l'acconto già versato.

Così si spiega perché il diritto di abitazione nella scrittura si intende iniziato il 30.6.89 (data del contratto preliminare con la proprietaria [redacted]); come gli stessi attori, nello stesso giorno in cui i convenuti cedevano loro il contratto preliminare con [redacted] (doc. 13 attori), con l'annesso diritto di abitare l'appartamento, sottoscrivevano al contempo la scrittura privata che costituiva il diritto di abitazione in favore degli stessi convenuti

La successiva stipula del contratto definitivo, in data 10.07.91, ha pertanto formalizzato le rispettive posizioni delle parti in causa, ben a conoscenza della situazione.

Se, dunque, l'interpretazione letterale della scrittura non lascia adito a dubbi sulla reale volontà delle parti di costituire un diritto di abitazione, anche il comportamento successivo dei convenuti conforta tale conclusione. Gli stessi, infatti, hanno eseguito per oltre 10 anni il contratto *de quo* come parti di un diritto di abitazione saldando sia l'ICI sia le spese condominiali.

Ciò detto, in termini di esatta qualificazione del rapporto, non vi è dubbio che sia la legge, sia l'esatta interpretazione della scrittura privata 6.6.90, ponga a carico dei convenuti, in quanto titolari di un diritto di abitazione, l'obbligo di pagamento dell'ICI e delle spese condominiali.

Quanto all'ICI, infatti, l'art. 3 del D.Lgs. n. 504 del 1992 dispone espressamente che i soggetti passivi dell'imposta sono tra gli altri "...i titolari del diritto di usufrutto, uso o abitazione sugli immobili".

In ordine alle spese condominiali basti richiamare il disposto dell'art. 1025 c.c. secondo cui "...chi ha il diritto di abitazione e occupa tutta la casa è tenuto ....alle riparazioni ordinarie e al pagamento dei tributi come l'usufruttuario..." ed inoltre dell'art. 1004 c.c. in base al quale "le spese e in genere gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della casa sono a carico dell'usufruttuario" (equiparabile al titolare del diritto di abitazione).

Non solo, ma la stessa scrittura privata *de qua* prevedeva una chiara regolamentazione tra le parti delle spese relative all'immobile.

Così l'art. 4 stabiliva che "i sigg. ██████████ si impegnano a non effettuare senza il consenso scritto dei sigg. ██████████ alcuna innovazione nell'immobile ed a conservare lo stesso in buono stato effettuando tutte le opere di ordinaria manutenzione. Si impegnano inoltre a pagare acqua, luce, energia elettrica, riscaldamento, trasporto rifiuti, mentre le rimanenti spese, oneri, contributi ecc. riguardanti l'immobile e il suo godimento saranno a carico dei sigg. ██████████".

Ne consegue che, secondo la legge e la stessa interpretazione della scrittura privata in esame, le spese ordinarie, ivi comprese quelle condominiali, così come il pagamento dell'ICI (introdotta solo nel 1992 e perciò non ricompresa nell'elenco di cui all'art. 4), gravano sui titolari del diritto di abitazione e dunque sui convenuti.

Non si comprende la ragione per la quale i convenuti, dopo aver pagato regolarmente le spese ordinarie e l'ICI per circa dieci anni, all'improvviso abbiano deciso di non ritenersi più obbligati.

Ora gli attori hanno documentato quanto hanno pagato, a titolo di ICI dal 2001, e a titolo di spese condominiali dal 2003 e di tali importi, pari complessivamente ad euro 5.934,48, dovranno essere integralmente rimborsati dai convenuti in quanto soggetti

obbligati, per quanto sopra detto.  
Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

**P.Q.M.**

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

- 1) accerta e dichiara la costituzione in capo ai signori [REDACTED] di un diritto reale di abitazione in forza della scrittura del 6 giugno 1990;
- 2) accerta e dichiara il diritto degli attori alla restituzione di tutte le somme già anticipate per ICI e per spese condominiali, imputabili esclusivamente ai convenuti e, per l'effetto, condanna i convenuti, in solido tra di loro, al pagamento in favore degli attori della somma di euro 5.934,48, oltre agli interessi legali dalle scadenze al saldo;
- 3) respinge ogni altra domanda perché infondata;
- 4) condanna i convenuti, in solido tra loro, alla rifusione delle spese del giudizio sostenute dagli attori, che si liquidano in complessivi euro 3.696,00, di cui euro 1541,00 per onorari, euro 1932,00 per diritti ed euro 223,00 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 18.07.07.



Il Giudice

Valter Colombo