



REPUBBLICA ITALIANA -IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SESTA SEZIONE CIVILE

in persona del Giudice [REDACTED], all'udienza del 1/07/2022, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato ai sensi dell'art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.r.g. 56588/2020

tra

[REDACTED]  
(CF: [REDACTED]),

rappresentata e difesa dagli avvocati Nicola Massafra e Maria Raffaella Adilardi ed elettivamente domiciliata in Largo Equador n°6, in Roma,

attrice

e

[REDACTED]  
(CF: [REDACTED]) E

[REDACTED]  
(CF: [REDACTED])

rappresentati e difesi dall' [REDACTED] ed elettivamente domiciliati in [REDACTED], in Roma,

convenuti

dando lettura del dispositivo appresso trascritto.

Fatto e diritto.

[REDACTED] ha convenuto [REDACTED] e [REDACTED] davanti a questo Tribunale con ricorso ex art.447 bis e 700 c.p.c., depositato il 26.10.2020.

Con detto ricorso la difesa [REDACTED] ha esposto:



- che nell'anno 2007 [REDACTED] aveva iniziato una relazione con [REDACTED] e che, nell'agosto 2010, gli stessi avevano iniziato a convivere nell'appartamento di Via [REDACTED], a Roma, unitamente a [REDACTED], figlio di [REDACTED] i;
- che detto appartamento, con l'annessa cantina al piano primo sottoscala e il terrazzo di copertura, apparteneva in nuda proprietà a [REDACTED], altra figlia del [REDACTED], intestatario del diritto di usufrutto;
- che nell'anno 2011 [REDACTED] e [REDACTED] si erano sposati e il 3.10.2016 [REDACTED], quale usufruttuario, e [REDACTED] quale nuda proprietaria, avevano donato alla [REDACTED] il diritto di abitazione sul citato appartamento [REDACTED] e pertinenze, per la durata di anni venti;
- che il 6.12.2016 [REDACTED], su un foglio scritto a macchina recante data e firma di suo pugno, aveva disposto che alla sua morte i mobili provenienti dalle famiglie [REDACTED] sarebbero dovuti rimanere a [REDACTED] che avrebbe potuto tenerli "nell'appartamento di Via [REDACTED] parallelamente alla vita del diritto di abitazione a favore di [REDACTED]";
- che [REDACTED] era poi deceduto il 10.1.2017 e, un mese dopo, i suoi figli avevano fatto pubblicare il suo testamento olografo che li nominava eredi universali e avevano accettato l'eredità;
- che la [REDACTED] volendo rispettare le volontà del marito, aveva prestato acquiescenza al testamento e aveva rinunciato all'azione di riduzione;
- che successivamente la convivenza fra la [REDACTED] e [REDACTED] era divenuta insostenibile a causa degli atteggiamenti prevaricatori e ingiuriosi tenuti da quest'ultimo nei confronti della medesima [REDACTED] e del di lei figlio, [REDACTED], con loro convivente e affetto da sindrome bipolare e soggetto a periodi di profonda depressione;
- che a seguito delle reiterate richieste della [REDACTED], [REDACTED], il 17.4.2019, aveva abbandonato la casa [REDACTED] e il 17.6.2019 aveva asportato i propri effetti personali e un divano;
- che la [REDACTED] aveva quindi provveduto a far sostituire la serratura dell'appartamento [REDACTED];
- che il 16.10.2019 [REDACTED] aveva notificato alla [REDACTED] un ricorso ex art.703 c.p.c. e 1168 c.c. per essere reintegrato nel possesso e/o nella detenzione dell'appartamento in questione;
- che il ricorso [REDACTED] era stato accolto e confermato in sede di gravame dal Tribunale di Roma che aveva dichiarato [REDACTED] titolare di una detenzione qualificata tutelabile ex art.1168, comma 2, c.c.;



- che [REDACTED] aveva quindi ripreso a frequentare l'appartamento [REDACTED], senza però pernottarvi e continuando a tenere atteggiamenti arroganti e inurbani;
- che [REDACTED] non aveva alcun titolo che lo legittimasse ad abitare nell'appartamento [REDACTED] contro l'espressa volontà della [REDACTED], titolare del diritto reale di abitazione su detto immobile;
- che ogni invito rivolto al [REDACTED] perché si trasferisse altrove era rimasto inascoltato;
- che infine la conflittualità di detta convivenza risultava nociva per l'equilibrio psicofisico di suo figlio [REDACTED].

Sulla base di tali prospettazioni la difesa della [REDACTED] ha formulato le seguenti richieste:

- in via cautelare, ex art.700 c.p.c., ordinarsi a [REDACTED] il rilascio dell'appartamento [REDACTED], con annessi cantina e terrazzo di copertura;
- in via principale, nel merito, dichiararsi che [REDACTED] dal 17.5.2019 occupava senza titolo il suddetto immobile e condannarsi lo stesso a rilasciarlo in favore di [REDACTED].

Si sono costituiti in giudizio [REDACTED] e [REDACTED] la cui comune difesa ha esposto:

- che il giudizio si sarebbe dovuto instaurare con il rito ordinario e non con il rito locatizio;
- che la [REDACTED] non era legittimata a far valere le asserite situazioni di disagio del figlio [REDACTED], maggiorenne e pienamente capace di intendere e volere;
- che in ogni caso nessun comportamento prevaricatore o inurbano era stato posto in essere nei confronti della [REDACTED] e del figlio;
- che era la [REDACTED] a detenere l'immobile senza titolo, posto che il suo diritto reale di abitazione si era estinto con la morte del suo dante causa [REDACTED] in conseguenza dell'estinzione del suo diritto di usufrutto, posto che il diritto di usufrutto si estingue con la morte dell'usufruttuario persona fisica, in forza di norma imperativa stabilita dall'art.979 c.c., con la conseguente impossibilità per gli usufruttuari di disporre del bene per il tempo eccedente la loro vita;



- che l'ultrattività della donazione alla [REDACTED] del diritto reale di abitazione neppure poteva desumersi dalla partecipazione della nuda proprietaria [REDACTED] all'atto pubblico di donazione, posto che questa aveva partecipato a detto rogito unicamente a titolo di presa d'atto dell'intenzione del padre usufruttuario di procedere alla donazione in questione, ai sensi dell'art.980 c.c., senza esprimere alcuna sua volontà di donare;
- che, peraltro, non sarebbe potuto avvenire altrimenti, posto che l'art.771 c.c. considera nulle le donazioni di beni futuri, potendo il donante cedere unicamente i diritti di cui sia titolare al momento della donazione;
- che in forza del citato art.771 c.c. il donante [REDACTED] non avrebbe potuto attribuire alla [REDACTED] un diritto di abitazione per la durata di venti anni anche in caso di suo decesso prima della scadenza di detto termine;
- che pertanto la nuda proprietaria [REDACTED], alla morte del padre usufruttuario [REDACTED], era divenuta piena proprietaria dell'appartamento [REDACTED] e lo aveva legittimamente concesso in comodato al fratello [REDACTED] con atto registrato [REDACTED] che, quindi, contrariamente alla [REDACTED], risultava pienamente legittimato a detenere l'immobile.

La difesa dei [REDACTED] ha quindi formulato le seguenti richieste:

- disporsi il mutamento di rito da locatizio a ordinario;
- dichiararsi inammissibile ovvero respingersi l'istanza cautelare della [REDACTED];
- respingersi nel merito ogni domanda di controparte;
- in via riconvenzionale: a) dichiararsi cessato il diritto di abitazione della [REDACTED] sull'immobile [REDACTED]; b) condannarsi la [REDACTED] a rilasciare detto immobile alla proprietaria [REDACTED];
- condannarsi la [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite.

La [REDACTED], preso atto delle difese e delle domande riconvenzionali avversarie di cui ha chiesto il rigetto, ha replicato che la partecipazione della nuda proprietaria [REDACTED] all'atto di donazione non si era limitata ad una semplice presa d'atto, avendo anch'ella espresso la propria volontà di donare, con la conseguenza che il diritto di abitazione a lei donato non si era estinto con l'estinzione dell'usufrutto del donante [REDACTED] ed era destinato a protrarsi fino allo scadere del ventesimo anno dalla data dell'effettuata donazione.



La difesa della medesima [REDACTED] ha quindi formulato le seguenti richieste:

- in via cautelare, ordinarsi a [REDACTED] il rilascio in favore della [REDACTED] dell'appartamento [REDACTED];
- in via principale, nel merito a) rigettare le domande riconvenzionali di controparte; b) dichiarare il suo diritto reale di abitazione sul citato immobile per venti anni; c) dichiarare che [REDACTED], nonostante il pregresso rapporto assimilabile ad un comodato, dal 17.4.2019 occupava senza titolo il suddetto immobile, avendone la [REDACTED] richiesto la restituzione; d) per l'effetto, condannare [REDACTED] a rilasciare l'immobile in favore della [REDACTED].

Alla prima udienza [REDACTED] si è impegnato a non entrare nell'abitazione [REDACTED] fino alla termine del procedimento di mediazione allora ancora in corso.

Fallita la mediazione e ritenute inammissibili le prospettate prove orali della ricorrente per mancata formulazione in capitoli separati, la causa, istruita documentalmente, è stata discussa all'udienza [REDACTED] ed è stata decisa da questo giudice con la lettura del dispositivo appresso trascritto.

Ciò posto, occorrerà preliminarmente rilevare la correttezza del rito locatizio azionato dalla ricorrente, avendo questa inteso contrastare la pretesa del [REDACTED] di abitare, in forza di un'asserita detenzione qualificata assimilabile ad un rapporto di comodato, l'immobile il cui diritto reale di abitazione era stato oggetto di donazione da parte dell'usufruttuario [REDACTED] e della nuda proprietaria [REDACTED].

Passando quindi all'esame del merito del giudizio, questo giudice rileva come la partecipazione di [REDACTED] all'atto pubblico di donazione redatto il [REDACTED] dal notaio [REDACTED] non fu affatto una semplice presa d'atto di una volontà espressa dal solo [REDACTED] di donare alla [REDACTED] il diritto di abitazione qui in discussione; l'art.1 del rogito in questione indica infatti espressamente [REDACTED] come parte donante, al pari di [REDACTED], ciascuno per i rispettivi diritti, recitando "Il signor [REDACTED], titolare del diritto di usufrutto vitalizio, e la signora [REDACTED], titolare del diritto di nuda proprietà, donano alla signora [REDACTED], la quale, con animo grato, accetta, il diritto di abitazione, per la



*durata di anni venti dalla data odierna, sulle porzioni immobiliari appresso descritte, facenti parte del fabbricato sito in Comune di [REDACTED] e precisamente: ... omissis ..."* (seguono la descrizione e gli estremi catastali dell'appartamento [REDACTED], della cantina e del terrazzo di copertura del fabbricato).

Andrà poi rilevato come, secondo la difesa dei [REDACTED] la donazione di un diritto reale di abitazione che un usufruttuario ed il nudo proprietario dell'immobile facciano per la durata di venti anni, anche in caso di morte dell'usufruttuario prima della scadenza di detto termine ventennale, sarebbe nulla; siffatta donazione da parte del nudo proprietario sarebbe infatti nulla, non potendo il nudo proprietario donare un diritto, quale il diritto reale di abitazione, non ancora presente nel suo patrimonio, trattandosi di diritto rientrante nei diritti di godimento dell'usufruttuario e posto che l'art.771 c.c. sancisce la nullità delle donazioni di beni futuri, dovendo le donazioni comprendere unicamente *"i beni presenti del donante"*; la donazione in questione sarebbe quindi valida unicamente come donazione del diritto di abitazione da parte dell'usufruttuario destinato però a cessare nel caso, come quello qui in esame, di estinzione del diritto di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario prima della scadenza del citato termine ventennale, posto che tutti i diritti di usufrutto cessano con la morte dell'usufruttuario persona fisica, facendo venir meno tutti i diritti da questi ceduti a terzi, in forza del principio generale *"resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis"*.

Ritiene al contrario questo giudice che la donazione di un diritto di abitazione per la durata di 20 anni dalla data dell'atto di donazione, fatta, come in questo caso, dall'usufruttuario e dal nudo proprietario congiuntamente, sia valida e debba ritenersi valida per 20 anni anche in caso di morte dell'usufruttuario prima di detta scadenza; la partecipazione all'atto di donazione dell'usufruttuario, infatti, rende possibile l'immediata costituzione del diritto di abitazione che il nudo proprietario non potrebbe effettuare in costanza di usufrutto, laddove la partecipazione all'atto del nudo proprietario rende possibile la protrazione di detto diritto di abitazione per 20 anni anche nel caso di morte dell'usufruttuario prima di tale scadenza, concretizzandosi nella sostanziale concessione da parte dello stesso nudo proprietario di un diritto di abitazione a valere dalla cessazione dell'usufrutto - una volta verificatasi l'espansione del suo diritto di proprietà a tutte le facoltà in precedenza oggetto del diritto di usufrutto - fino



alla scadenza del ventesimo anno dalla stipula dell'atto di donazione; in tal caso non pare infatti possibile ravvisare alcuna violazione del citato art.771 c.c., dovendosi considerare che l'oggetto della nuda proprietà è un bene già comunque presente nel patrimonio del nudo proprietario, non equiparabile ad un bene futuro, posto che la nuda proprietà è necessariamente destinata, per effetto legale, a diventare proprietà piena alla cessazione del diritto di usufrutto, per morte dell'usufruttuario o per altra causa.

Chiarito quanto sopra, ne consegue:

- che la suddetta donazione non risulta affetta da alcuna nullità;
- che pertanto alla morte dell'usufruttuario [REDACTED] il diritto reale di abitazione della [REDACTED], oggetto della suddetta donazione, non è venuto meno e verrà a cessare alla scadenza dello stabilito termine ventennale dal perfezionamento dell'atto di donazione;
- che alla morte dell'usufruttuario [REDACTED] il di lui figlio [REDACTED] vantava verso la [REDACTED], con riferimento all'appartamento in questione, una situazione di detenzione qualificata riconducibile al rapporto di convivenza familiare con il padre e con la stessa [REDACTED] che la giurisprudenza di legittimità ritiene assimilabile a un rapporto di comodato (v.CASS.17971/2015);
- che in particolare siffatto diritto del [REDACTED] alla permanenza nel citato appartamento risultava assimilabile a un comodato a tempo indeterminato, non essendo stato stabilito, né potendosi implicitamente desumere, alcun termine finale;
- che ai sensi dell'art.1810 c.c., in caso di comodato a tempo indeterminato, il comodatario è tenuto a restituire la cosa ricevuta in comodato "non appena il comodante la richiede";
- che il diritto del [REDACTED] di vivere nell'appartamento [REDACTED] è pertanto cessato [REDACTED] allorquando la [REDACTED], titolare, come s'è detto, del diritto reale di abitazione sull'immobile e comodate, ebbe a chiedergli di trasferirsi altrove, non intendendo proseguire oltre la loro convivenza;
- che il contratto di comodato successivamente stipulato da [REDACTED] in favore del fratello [REDACTED], in presenza del suddetto diritto reale di abitazione in favore della [REDACTED], non risulta a questa opponibile;
- che allo stato, pertanto, l'occupazione di detto appartamento da parte di [REDACTED] risulta senza titolo, come sostenuto dalla difesa della [REDACTED].



Sulla base di quanto sopra esposto, occorrerà:

- dichiarare [REDACTED] titolare del diritto reale di abitazione, per la durata di anni 20 dal 3.10.2016, sull'appartamento [REDACTED] [REDACTED], con annessa cantina al primo piano sottostrada e terrazzo di copertura del fabbricato [REDACTED]), in forza di atto di donazione di detto diritto reale intercorso fra i donanti [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente usufruttuario e nuda proprietaria degli immobili, e la stessa [REDACTED], quale donataria, a rogito del notaio [REDACTED];

- respingere ogni domanda qui azionata dai convenuti [REDACTED] e [REDACTED] contro la citata [REDACTED];

- dichiarare che [REDACTED] dal 17.4.2019 occupa senza titolo i suddetti immobili, per cessazione dell'ospitalità in precedenza accordatagli dalla citata [REDACTED] per motivi di solidarietà familiare, e condanna lo stesso [REDACTED] a rilasciare alla [REDACTED] gli immobili in questione liberi da persone e cose, con fissazione dell'eventuale esecuzione coattiva per la data del 15.7.2022;

- condannare [REDACTED], in solido, a rimborsare a [REDACTED] le spese del presente giudizio.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, istanza, eccezione e deduzione respinta, così provvede:

- dichiara [REDACTED] titolare del diritto reale di abitazione, per la durata di anni 20, sull'appartamento [REDACTED] [REDACTED], con annessa cantina al primo piano sottostrada e terrazzo di copertura del fabbricato [REDACTED]), in forza di atto di donazione di detto diritto reale intercorso fra i donanti [REDACTED] [REDACTED], rispettivamente usufruttuario e nuda proprietaria degli immobili, e la stessa [REDACTED], quale donataria, a rogito del notaio [REDACTED];

- respinge ogni domanda qui azionata dai convenuti [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED];

- dichiara che [REDACTED] occupa senza titolo i suddetti immobili, per cessazione dell'ospitalità in precedenza accordatagli dalla citata [REDACTED]



██████████ per motivi di solidarietà familiare, e condanna lo stesso ██████████  
██████████ a rilasciare alla ██████████ gli immobili in questione liberi da  
persone e cose, fissando, per l'eventuale esecuzione coattiva, la data del  
15.7.2022;

- condanna ██████████, in solido, a rimborsare a  
██████████ le spese processuali che si liquidano in €.286,00 per esborsi  
documentati e in €.6.000,00 per compensi di avvocato ai sensi del DM.Giustizia  
37/2018, relativi alle fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisoria, più  
spese generali, CPA ed Iva.

Roma, il 4/07/2022.

Il Giudice unico

██████████

[www.studiolegalemassafra.com](http://www.studiolegalemassafra.com)

