

TRIBUNALE DI _____

Sez. _____ - R. G. _____ - G. I. Dott. _____

Comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale

Per la Alfa S.r.l. (CF _____), in persona del suo legale rappresentante pro tempore Sig. _____, con sede legale in _____, Via _____, elettivamente domiciliata in _____, Via _____, presso lo studio dell' Avv. _____ (CF - pec) del foro di _____, che la rappresenta e difende giusta procura in copie al presente atto. Con indicazione del numero di telefax _____ e delle pec _____ per le comunicazioni di rito

- convenuta -

contro

Sig. Tizio (CF _____), residente in _____, rappresentato e difeso dall' Avv. _____

- attore -

Con atto di citazione notificato il _____ (doc. 1) Tizio conveniva in giudizio l' esponente Alfa S.r.l. al fine di ottenere la divisione giudiziale del terreno sito in _____ in comproprietà tra i predetti soggetti, nonché ~~l'attribuzione~~ l'attribuzione in suo favore dell' immobile dello stesso edificato sul terreno comune.

Si costituisce in giudizio con la presente comparsa la Alfa S.r.l. in persona del suo legale rappresentante p.t., contestando le richieste avanzate dall' attore Tizio in quanto infondate in fatto ed in diritto.

Fatto

Con atto in data _____ a rogito del Notaio in _____ Dott.

(rep. n. —; r.a. n. —), registrato il — e trascritto
il successivo —, l'esponente Alfa S.r.l. e il Sig. Tizio
acquistarono da — la proprietà di un terreno sito in
e censito al Catasto del Comune di —, Foglio — (doc. 2).
Sul detto terreno, in comunione ^{pro indiviso} fra l'odierna
convenuta e il Sig. Tizio, quest'ultimo in data — iniziava
i lavori per la costruzione di un fabbricato, poi conclusisi
in data —.

Il Sig. Tizio, nonostante non abbia nemmeno sondato la volontà
della Alfa S.r.l. di addivenire ad una divisione consensuale
del terreno in comunione né, tantomeno, abbia instaurato
l'obbligatorio procedimento di mediazione previsto dal d. lgs.
n. 28/2010, con atto di citazione notificato il — citava
in giudizio l'esponente Alfa per ottenere la divisione giudi-
ziale del bene comune.

Tuttavia, il Sig. Tizio non si è meramente limitato a
chiedere la divisione del terreno, ma ha altresì chiesto
all'adito Giudice l'attribuzione in suo favore dell'immobile
costruito sul terreno comune.

La predetta richiesta di Tizio va pertanto rigettata per
le seguenti motivazioni in diritto.

Diritto

① In via pregiudiziale, improcedibilità della domanda.

La presente controversia, avendo ad oggetto ~~dei~~ diritti
reali su beni immobili, rientra fra quelle per le quali
il d. lgs. 28/2010 prevede il tentativo di mediazione
obbligatorio.

Pertanto, l'immobile edificato dal comproprietario Tizio sul ~~lo~~ terreno comune non potrà che rientrare nella comunione tra Tizio e l'esponente Società.

Di tale avviso è la Suprema Corte, finanche a Sezioni Unite, che, con una recente pronuncia (Cass. civ. SS.UU. n. 3873 del 16.02.18), ha riveduto l'applicabilità della regola dell'accessione anche qualora l'opera venga edificata su un terreno in comproprietà da parte di uno dei comunisti.

Infatti, continua la Corte, nella disciplina della comunione non si ravvisa una qualche deroga al funzionamento del meccanismo dell'accessione il quale, pertanto, opererà senz'altro comportando l'acquisto, per entrambi i proprietari, della proprietà dell'immobile costruito da uno dei comunisti sul fondo comune.

Tale effetto acquisitivo del diritto di proprietà opererà automaticamente, senza che sia necessaria una manifestazione di volontà da parte del comunista non costruttore.

Pertanto, l'ill.mo Tribunale adito, laddove ritenesse meritevole di accoglimento la domanda di divisione formulata da Tizio, non potrà non addivenire anche alla divisione dell'immobile edificato da Tizio sul suolo comune.

③ In via riconvenzionale, sull'indennità per il mancato godimento del bene comune.

Fermo quanto sopra, non può non evidenziarsi come Tizio, sia durante i lavori di costruzione, sia una

volta completata l'opera, ha sostanzialmente impedito all'esponente Alfa S.r.l. di poter usufruire del terreno comune. Infatti la Alfa S.r.l. aveva un proprio interesse all'utilizzo del terreno, utilizzo che è stato impedito dalla costruzione edificata da Tizio.

Tizio con la sua condotta ha pertanto violato il principio cardine della disciplina della comunione, previsto dall'art. 1102 c.c., secondo il quale il comunista può si servirsi interamente della cosa comune, ma a patto che non alteri la destinazione del bene e che non impedisca agli altri comproprietari di usufruire del bene.

Al riguardo, la Corte di Cassazione si è espressa nel senso di riconoscere al comunista che sia stato privato della possibilità di usufruire del bene a causa del godimento esclusivo di parte di un altro comproprietario, il diritto ad ottenere un'indennità per il mancato godimento del bene. Indennità che viene individuata dalla Suprema Corte nei frutti civili percepibili del bene comune, ovvero "nel corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere ad ~~altro~~ altri" (Cass. civ., sez. II, n. 20394/2013).

Tali frutti civili corrispondono, pertanto, al canone di locazione percepibile per un terreno avente medesime caratteristiche ed ubicazione di quello di cui si discute, avendo riguardo ai correnti prezzi di mercato.

Pertanto da un'analisi dei maggiori siti e portali di compravendita e locazione immobiliare (doc. 3), è risultato che per la locazione di un terreno avente caratteristiche ed ubicazione similari a quello in ~~ex~~ oggetto viene richiesta

la corrisponzione di un canone mensile medio pari ad € _____. Avendo Tizio impedito il godimento del bene comune all'esponente Alfa dall'inizio dei lavori di costruzione avvenuto in data _____, sino alla data odierna, e quindi per n. _____ mesi, l'indennità spettante alla Alfa S.r.l. e dovuta da Tizio dovrà quantificarsi in € _____.

Per tutto quanto sopra esposto, la Alfa S.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro tempore Sig. _____, per come sopra rappresentato, domiciliato e difeso, rassegna le seguenti:

Conclusioni

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis*,

- in via pregiudiziale, dichiarare l'improcedibilità della domanda di Tizio per il mancato esperimento dell'obbligato no tentativo di mediazione;
- nel merito, in via principale, rigettare le domande proposte da Tizio in quanto infondate in fatto ed in diritto;
- nel merito, in via subordinata, nella ritenuta ipotesi in cui l'Ill.mo Tribunale adito decidesse di accogliere la domanda di divisione procedere alla divisione anche dell'immobile edificato sul terreno comune;
- in via riconvenzionale, condannare Tizio al pagamento in favore della Alfa S.r.l. della somma di € _____, ovvero di quella diversa ritenuta di giustizia, a titolo di indennità per la privazione del godimento del bene comune;
- con vittoria di spese di lite, oltre accessori di legge.

Con riserva di ulteriormente dedurre, anche in via istruttoria, nei termini di cui all'art. 183 c.p.c., si offrono in comunicazione i seguenti documenti:

- doc. 1 - atto di citazione notificato
- doc. 2 - atto di acquisto del terreno
- doc. 3 - prezzi di mercato per locazione del terreno

Ai fini del versamento del contributo unificato si dichiara che il valore della domanda riconvenzionale è pari ad € _____ ed è pertanto dovuto un contributo di € _____.

Luogo, data _____

Avv. _____

Procura alle liti

La sottoscritta Alfa S.r.l., con sede legale in _____, Via _____ (CF - P.IVA), in persona del suo legale rappresentante pt. Sig. _____ (CF), informata ai sensi dell'art. 4, 3° comma, d. lgs. n. 28/2010 della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione in previsto e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto, delega l'Avv. _____ (CF - pec) del Foro di _____ a rappresentarla e difenderla nel presente giudizio, in ogni sua fase e grado, ed atti inerenti, conseguenti e successivi, compresi l'impugnazione e l'eventuale esecuzione e giudizio di opposizione, in ogni fase e grado.

A tal fine si conferisce all'Avv. _____ ogni più ampio potere di legge, comprese le facoltà di cui agli artt. 183, IV comma, e 185 c.p.c., nonché quelle di farsi sostituire, chiamare terzi, formulare domande nuove, deferire e rifare il giuramento, proporre querela di falso, transigere, conciliare, rinunciare all'azione, rinunciare agli atti ed accettare la rinuncia. ~~Delega~~ Si delega domicilio presso lo Studio dell'Avv. _____ in _____, Via _____, con facoltà del

di favore di modificazioni tale elezione.

Si dichiara altresì di aver ricevuto l'informazione ai sensi del d. lgs. 196/03 e successive modifiche, e di prestare consenso al trattamento dei dati personali, inclusi quelli sensibili e giudiziari



Alfa S.r.l.

Sig. _____

E autentica

Aw. _____