

SENT. N° 8236/04
REP. N° 6606/04

N. 73773-2004

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII sezione civile in persona del giudice monocratico dott.ssa Beatrice Secchi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. Paolo Riccardo Coppola con delega a margine dell'atto di citazione

CONTRO

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. Giampaolo Marra e avv. Italo Paolo Scacciavillani con delega in calce all'atto di citazione notificato

MOTIVAZIONE

Con atto di citazione notificato il 3.11.2004 **[REDACTED]** ha convenuto in giudizio **[REDACTED]** ed ha chiesto che la stessa venisse condannata al pagamento in favore dell'attrice della somma di euro 250.000,00 a titolo di indennità di occupazione dell'immobile sito in Milano C.so di Porta Romana n. 40 dal 7.7.1994 al 27.7.2001.

[REDACTED] si è costituita in giudizio ed ha chiesto il rigetto della domanda dell'attore.

All'udienza in data 27.4.2005 il Giudice, rilevato che la causa "è stata erroneamente introdotta con atto di citazione anziché con ricorso" ha disposto la conversione del rito in quello speciale locatizio.

All'udienza in data 1.2.2006 è stata disposta consulenza tecnica d'ufficio al fine di determinare il canone di locazione di mercato dell'immobile sito in Milano C.so di Porta Romana n. 40 dal 7.7.1994 al 27.7.2001.

Successivamente all'udienza in data 12.6.2007 questo Giudice, all'esito della discussione, dava lettura del dispositivo di sentenza.

E' pacifico che Immobiliare san Rossore si occupa dell'acquisto, della gestione e della vendita di beni immobili; altrettanto pacifico che [redacted] ebbe ad incorporare altra società - la società [redacted] - proprietaria del compendio immobiliare sito in Milano, C.so di Porta Romana n. 40.

Con scrittura privata in data 25.1.1994 (doc. 1 attore), l'Amministratore Unico della società [redacted] - [redacted], - associò in partecipazione tale [redacted] per una quota del 20% nell'affare consistente nell'acquisto di quattro appartamenti siti nello stabile di Corso di Porta Romana n. 40.

Successivamente l'[redacted] concesse uno di questi appartamenti in comodato a [redacted]



Nel settembre 1994 [redacted] decedeva e lasciava quali propri eredi legittimi la moglie e la figlia [redacted]).

Con raccomandata del 26.9.1994 l' Immobiliare San Rossore (che aveva incorporato [redacted] chiese a [redacted] la restituzione dell'appartamento concesso in comodato (doc. 2 attore).

[redacted], la quale occupava l'immobile in esame, si rifiutò di restituirlo [redacted] e sostenendo di occuparlo legittimamente sulla base del documento n. 3 prodotto da parte attrice. Trattasi di uno scritto, datato 7.7.1994, con il quale [redacted] dichiara "di cedere alla signorina [redacted] la scrittura qui allegata avente per oggetto il 20% dell'immobile sito in Milano, C.so di Porta Romana n. 40, V piano (...). In contropartita la [redacted] verserà ai miei eredi o a me stesso il ricavato della vendita di un appartamento sito in Milano, V.le Corsica n. 59 che verrà venduto [redacted].

Con atto di citazione in data in data 14.3.1995 (doc. 4 attrice) [redacted] conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Milano [redacted] e le eredi di [redacted] chiedendo che venisse accertata la proprietà di [redacted] del 20% del compendio immobiliare sito in Milano, C.so di Porta Romana n. 40 e che venisse accertato e dichiarato che il 20% del suddetto compendio immobiliare era stato trasferito in proprietà da [redacted] in forza della scrittura privata in data 7.7.1994. Nell'atto di citazione in

esame [redacted] dichiarava altresì di mettere a disposizione degli eredi Rinelli l'appartamento sito in Milano V.le Corsica n. 59. Sempre in questo atto di citazione [redacted] precisava (v. pag. 2) che in data 7.7.1994 "[redacted] cedeva alla [redacted] il possesso dell'appartamento sito al V piano dallo stesso Rinelli in precedenza occupato".

L'immobiliare [redacted] si costituiva nel giudizio instaurato dalla [redacted] e chiedeva in via riconvenzionale la condanna di [redacted] alla restituzione dell'immobile in esame (v. doc. 5 attore).

Il Tribunale con sentenza in data 30.3.2001 rigettava le domande svolte da [redacted] e, in accoglimento della domanda riconvenzionale esercitata dall'Immobiliare [redacted], condannava l'attrice a restituire alla società convenuta l'immobile da lei occupato al V piano dello stabile sito in Milano C.so di Porta Romana n. 40.

In data 27.7.2001 [redacted] restituiva l'appartamento all'Immobiliare [redacted] (v. doc. 7 attore).

La sentenza emessa in primo grado veniva poi confermata dalla Corte d'Appello con sentenza in data 3 agosto 2005 (v. doc. 9 attrice).

Deve precisarsi che [redacted] incardinava anche altra causa presso questo Tribunale proponendo opposizione a decreto ingiuntivo emesso nei suoi confronti, su richiesta dell'immobiliare [redacted] con il decreto ingiuntivo opposto era stato ingiunto a [redacted] di pagare a favore dell'immobiliare san Rossore la somma di euro 28.000,00 a titolo di

spese condominiali relative all'appartamento sito nello stabile di Milano, Corso di Porta Romana n. 40. Con sentenza in data 19 marzo 2004 (doc. 10 attrice) il Tribunale di Milano revocava il decreto ingiuntivo opposto - ritenendo che le spese condominiali fossero state erroneamente conteggiate dalla proprietà (dovendosi scindere le spese c.d. di proprietà da quelle effettivamente addebitabili al conduttore) ed ha condannato Del Giorno al pagamento in favore dell' Immobiliare [REDACTED] della somma di euro 13.000,00 a titolo di spese condominiali relative all'appartamento sito in Milano, C.so di Porta Romana n. 40. (v. doc. 10 attore). Si legge in questa pronuncia "destituita di fondamento è la tesi attorea, mai avanzata nel precedente processo, secondo cui vi sarebbe stato un compossesso dell'appartamento con l'opposta [REDACTED] [REDACTED] la quale, secondo l'argomentazione dell' opponente avrebbe avuto le relative chiavi. Tale assunto, contestato fermamente da controparte, non ha trovato alcun riscontro nel corso del processo ove si consideri che nessuna prova è stata offerta in ordine all'esistenza di altre chiavi nella disponibilità della società così come l'eventuale riferibilità all'opposto dell' allocazione nell'appartamento di beni asseritamente di pertinenza di altri soggetti diversi dall' opponente. Le dichiarazioni testimoniali raccolte in proposito non offrono assolutamente la certezza di una riconducibilità di un compossesso da parte dell'Immobiliare."

In base alle complessive risultanze processuali deve dunque ritenersi che [REDACTED] ha occupato l'appartamento al V piano dello stabile

sito in Milano, C.so di Porta Romana n, 40 sine titolo dal 7 luglio 1994 al 27 luglio 2001 e senza mai nulla corrispondere alla proprietà.

Nel presente procedimento Maria Rita del Giorno ha da un lato dedotto di avere occupato legittimamente l'immobile in virtù della già richiamata scrittura privata stipulata con Rinelli in data 7.7.1994 e dall'altro ha ribadito l'esistenza di un compossesso dell'appartamento con [REDACTED]. Si tratta delle stesse deduzioni già esposte nei due precedenti procedimenti incardinati dalla [REDACTED] e già in quelle sedi disattese.

Sul primo punto deve ribadirsi, come già sostenuto nelle due pronunce sopra richiamate, che [REDACTED] non può avere acquistato in proprietà il 20% dell'immobile di cui si tratta per effetto di un contratto di associazione in partecipazione dal momento che questo esito si pone in radicale contrasto con la funzione tipica del negozio di cui all'art. 2549 c.c. Conseguentemente, [REDACTED] non può avere ceduto a [REDACTED] un diritto di proprietà di cui non aveva la titolarità. Cessione che sarebbe peraltro inefficace per non essere stata comunicata al contraente ceduto che non la ha mai accettata.

In ordine all'asserito compossesso dell'immobile di cui è causa da parte dell'Immobiliare [REDACTED] e di terzi soggetti, deve ribadirsi l'assoluta mancanza di prova sul punto come già affermato nella sentenza emessa da questo Tribunale in data 19.3.2004 (v. doc. 10 attrice).

Deve dunque essere accolta la domanda dell'Immobiliare San Rossore di condanna di [REDACTED] al pagamento dell'indennità di occupazione dell'immobile.

All'udienza in data 27 aprile 2005, prima dell'emissione dell'ordinanza di conversione del rito da parte del giudice ex art. 426 c.p.c. e dunque tempestivamente, la difesa di [REDACTED] ha eccepito la prescrizione del credito dell'immobiliare [REDACTED].

Immobiliare [REDACTED] ha replicato affermando che la prescrizione del proprio diritto sarebbe stata interrotta ex art. 2943 ultimo comma c.c. con il deposito della propria memoria di costituzione nell'ambito del procedimento civile n. 6981-1995 (doc. 5 attrice) facendo osservare che in detta comparsa l'immobiliare aveva "fatto salvo il proprio diritto di agire in separati giudizi per ottenere il risarcimento del danno patito in conseguenza" dell'illegittima occupazione dell'immobile da parte di [REDACTED].

Deve premettersi che il diritto di credito azionato dall'Immobiliare [REDACTED] [REDACTED] soggetto a prescrizione quinquennale e che nel caso di illecito permanente derivante da detenzione abusiva di un fondo di altrui proprietà posto che il danno si verifica momento per momento, in ogni istante sorge e può essere esercitato il diritto al risarcimento del danno, con l'effetto che il termine prescrizionale di cinque anni decorre giorno per giorno (v. Cass. n. 12647/2006).

Per quanto concerne l'interruzione della prescrizione si rileva che nella comparsa di costituzione sopra richiamata non può ravvisarsi un atto di costituzione in mora del debitore e dunque un atto interruttivo della prescrizione. Ed infatti "affinché un atto possa acquisire efficacia interruttiva della prescrizione, a norma dell'art. 2943, quarto comma cod. civ., esso deve contenere anche l'esplicitazione di una pretesa, vale a dire una intimazione o richiesta scritta di adempimento, idonea a manifestare l'inequivocabile volontà del titolare del credito di far valere il proprio diritto nei confronti del soggetto passivo, con l'effetto di costituirlo in mora. L'accertamento di tale requisito oggettivo (non ravvisabile in semplici sollecitazioni prive del carattere di intimazione e di espressa richiesta formale al debitore) costituisce indagine di fatto riservata all'apprezzamento del giudice del merito, non sindacabile in sede di legittimità se immune da vizi logici e congruamente motivata (V. Cass. n. 7524/2006). E' stato precisato che "la costituzione in mora del debitore, anche al fine della interruzione della prescrizione, postula l'estrinsecazione della pretesa creditoria, con richiesta d'adempimento, e, pertanto, non può essere ravvisata in una generica riserva di far valere il diritto o di agire a sua tutela in un momento successivo (Cass. n. 3096/1985; v. anche Cass. n. 10504/1999).

Posto che l'atto di citazione nell'ambito del presente procedimento è stato notificato in data 3.11.2004 deve essere accerta la prescrizione del credito dell'attrice maturato sino alla data del 3.11.1999.

Sulla base di quanto ritenuto nella consulenza tecnica d'ufficio, da ritenersi pienamente condivisibile nei criteri adottati e nei conteggi

effettuati, [REDACTED] deve essere condannata al pagamento in favore dell'attrice della somma di euro 27.409,19, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo, il periodo di occupazione dell'immobile compreso tra il 3.11.1999 ed il 27.7.2001.

Le spese dell'espletata CTU come già liquidate devono essere poste definitivamente a carico della convenuta.

La convenuta deve essere condannata alla rifusione in favore della ricorrente delle spese del procedimento, liquidate in euro 43,37 per spese imponibili, euro 574,82 per spese esenti, euro 3000,00 per diritti ed euro 4000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

P. Q. M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando sul ricorso come in epigrafe proposto ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) accerta la prescrizione del credito dell'attrice maturato sino alla data del 3.11.1999 e per l'effetto condanna la convenuta al pagamento in favore dell'attrice della somma di euro 27.409,19, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;
- 2) pone definitivamente le spese dell'espletata CTU come già liquidate a carico della convenuta
- 3) condanna la convenuta alla rifusione in favore della ricorrente delle spese del procedimento, liquidate in euro 43,37 per spese imponibili, euro 574,82 per spese esenti, euro 3000,00 per diritti ed euro 4000,00 per

onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il 28.6.2007

Il Giudice

