

Poi AME

-N. 65731/2003 RG. + 48065/2006 RG

8983/09

7360/09

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

Il Giudice Unico dott.ssa Daniela Troiani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause civili riunite iscritte ai numeri di ruolo generale sopra
riportato, promosse, rispettivamente, con atto di citazione notificato in
data 23/10/2003, nel procedimento n. 65731/2003 R.G., ed in data 17/7
e 10/8/2006, nel procedimento n. 48065/2006 R.G., a ministero
dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche
della Corte di Appello di Milano
la N. 65731/2003 R.G.

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), elettivamente
domiciliato in Milano, via Camillo Hajech n. 10, presso lo studio
dell'avv. Eugenio Antonio Correale, che lo rappresenta e difende per
delega a margine dell'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])
e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),
elettivamente domiciliati in Milano, via Bianca di Savoia n. 17, presso
lo studio dell'avv. Mario Giugovaz Mario, che li rappresenta e difende
per mandato a margine della comparsa di costituzione

CONVENUTI

CONTRO

CONVENUTO CONTUMACE

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati, siglati dal giudice.

12

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 23/10/2003 (procedimento N. 65731/2003 R.G.), [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] esponendo che con rogito 24/9/2001 (doc.1) [REDACTED] aveva trasferito a suo favore la proprietà dell'appartamento sito in Milano, [REDACTED] piano secondo, composto da tre locali e servizi, (descritto nella scheda catastale registrata allo UTE di Milano il 4 febbraio 1969 al numero 666, sub 704 mapp. 176 foglio 436), con annesso vano di cantina, oltre al posto auto al piano terreno.

Nell'atto di vendita si dichiarava che al compendio competevano 50 millesimi di comproprietà degli enti comuni e che la disponibilità ed il possesso delle porzioni immobiliari erano immediatamente trasferiti all'attore [REDACTED] ma di fatto l'immobile non era stato materialmente consegnato all'acquirente, poiché [REDACTED] aveva consentito che fosse occupato dalla madre [REDACTED] e dai suoi figli, [REDACTED] e [REDACTED] (certificato di famiglia - doc. 2).

Questi ultimi, dunque, convenuti in giudizio, occupavano senza titolo l'immobile e, per di più, non versavano le spese condominiali, come risultava dalla comunicazione inviata dall'amministratore condominiale al [REDACTED] in data 14 aprile 2003, nella quale il debito per quote insolute a far data dal 1999 e fino all'esercizio 2002/2003 era stato quantificato nell'importo complessivo di Euro 5.575,73, che egli aveva dovuto versare.

Pertanto, l'attore chiedeva che fosse accertato che [REDACTED] e [REDACTED] occupavano senza titolo l'appartamento sopra indicato, con annesso vano di cantina e posto auto, e che i medesimi fossero condannati al rilascio in suo

favore dell'immobile, nonché alla rifusione delle spese condominiali ed al versamento di una adeguata indennità per occupazione a far data dal gennaio 2002 e fino alla data dell'effettiva consegna, nelle misure da accertarsi in separato giudizio .

Si costituivano [redacted] e [redacted] i quali negavano i fatti come ricostruiti da controparte e svolgevano domanda riconvenzionale, chiedendo di accertare la "simulazione assoluta" di "tutti gli atti di cessione dell'immobile", e cioè del preliminare di vendita del 15/2/1999, con il quale [redacted] aveva promesso di vedere a [redacted] nonché dell'atto del 24/9/2001 di donazione dell'immobile a [redacted]; comunque, chiedevano di accertare la nullità degli stessi atti per violazione del divieto di patto commissorio; inoltre, chiedevano di essere autorizzati a chiamare in giudizio [redacted] ed a ciò provvedevano.

Deceduta nel mentre [redacted] dichiarata interrotta la causa, riassunta la stessa da [redacted] all'udienza del 11/10/2005, si costituiva in giudizio [redacted] in proprio e quale erede della signora [redacted] facendo propri gli argomenti dei convenuti e recependone le domande.

La causa n. 65731/2003 veniva, quindi, istruita mediante assunzione dell'interrogatorio formale dell'attore (v. verbale ud. 26/1/2007) ed escussione dei testi sui capitoli di prova nn. 1), 2) e 5) dedotti nella memoria istruttoria dei convenuti (v. verbale udienza del 16/10/2007 e del 5/3/2008).

Nel frattempo, con atto di citazione notificato in data 17/7 e 10/8/2006 (procedimento n. 48065/2006), [redacted] conveniva in giudizio

[redacted] e [redacted]
[redacted] in proprio e quale erede della convenuta [redacted]

chiedendo la condanna degli stessi al pagamento a suo favore della somma di Euro 19.208,50, oltre interessi dal dovuto al saldo, a titolo di rimborso dei versamenti da lui effettuati per oneri condominiali in relazione alle gestioni dal 2003 al 2007, fatta salva in ogni caso la domanda di condanna generica formulata nel procedimento N. 65731/2003 per le spese dal 2001 al 2003, nella misura accertanda in separato giudizio.

All'udienza del 16/10/2007 la causa n. 48065/2006 veniva riunita alla causa n. 65731/2003 e lo scrivente giudicante, nuovo assegnatario del fascicolo, disponeva rinvio per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 21/1/2009.

Indi, sulle conclusioni precisate dai procuratori delle parti come in epigrafe riportato, la causa era assunta in decisione, con assegnazione dei termini di legge per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I convenuti [redacted] e [redacted] assumevano che l'appartamento per cui è causa non era di proprietà di [redacted] eccettuavano, infatti, la nullità dell'atto datato 24/9/2001, con il quale [redacted] aveva donato l'immobile al [redacted] affermando che si trattava di un negozio simulato, dissimulante un "mutuo con patto commissorio".

A detta dei convenuti, a seguito di dissesti finanziari il loro padre, [redacted] si era rivolto, nell'ottobre 1998, all'amico [redacted] chiedendo un prestito per l'ammontare di Lire 250.000.000, che era stato concesso.

A seguito di difficoltà nell'estinzione del debito, il [redacted] approfittando dello stato di bisogno altrui, aveva preteso che [redacted] sottoscrivesse il preliminare di compravendita datato

15/2/1999, relativo all'immobile di Milano, [redacted] il cui valore era stato indicato in Lire 570.000.000, somma pari alla metà del valore reale e corrispondente, invece, alla elaborazione della rendita catastale. Nell'atto era stata prevista la facoltà per il promissario acquirente [redacted] "di recedere senza corrispettivo": trattavasi quindi, evidentemente, di una vendita a scopo di garanzia, nulla per illiceità della causa in quanto posta in essere in violazione della norma di cui all'art 2744 cod. civ. (divieto del patto commissorio).

I convenuti sottolineavano, quale elemento sintomatico, che per la stipula del contratto definitivo era stato previsto un termine molto lungo, cioè l'ottobre 2001, a distanza di quasi tre anni dalla conclusione del preliminare.

Senonché -proseguivano i convenuti- in data 24/9/2001, a fronte della incapacità di [redacted] di restituire le somme delle quali era ancora debitore, si era addivenuti al sopra menzionato atto di donazione, anch'esso nullo in quanto simulato in modo assoluto e comunque nullo in quanto il negozio dissimulato mancava di causa lecita.

Il fatto che, formalmente, la casa fosse intestata al figlio [redacted] [redacted] non escludeva il diritto della [redacted] di abitare, nella sua casa di famiglia con i nipoti [redacted] e [redacted]

Tra l'altro, a giustificazione della circostanza, dopo la morte di suo padre (consorte di [redacted] ed avo di [redacted] e [redacted] [redacted] aveva provveduto a stipulare con la madre un contratto di abitazione gratuito, garantendo alla stessa il diritto di continuare ad abitare nella "sua" casa sino alla fine dei suoi giorni.

Alla luce delle esposte prospettazioni, evidenzia in diritto il giudice che il contratto simulato non produce effetto fra le parti (simulazione

assoluta - art 1414, comma primo, cod. civ.) e che se le parti hanno voluto concludere un contratto diverso da quello apparente, ha effetto fra di esse il contratto dissimulato, purché ne sussistano i requisiti di sostanza e di forma (simulazione relativa parziale o totale - art. 1414, comma secondo, cod. civ.).

Il contratto dissimulato, tra l'altro (art. 1325 cod. civ.), non deve avere una causa illecita (art. 1343 e art. 1344 cod. civ.): tale è la causa contrattuale quanto è contraria a norme imperative o quando il contratto costituisce il mezzo per eludere l'applicazione di una norma imperativa, quale è l'art. 2744 cod. civ., secondo cui è nullo il patto con il quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore (divieto di patto commissorio).

Considera, dunque, in generale lo scrivente giudice che il contratto che risponda all'intento delle parti di costituire una garanzia, con l'attribuzione irrevocabile del bene al creditore solo in caso di inadempienza del debitore, è nullo anche quando implichi un trasferimento effettivo della proprietà, atteso che - pur non integrando direttamente il patto commissorio vietato dall'articolo in commento - configura un mezzo per eludere tale norma imperativa ed esprime quindi una causa illecita che rende applicabile la sanzione dell'art. 1344 cod. civ. (Cass. 01/9900, Cass. 96/9540, Cass. 94/7878, Cass. 94/7890, Cass. 94/10648, Cass. S.U. 89/1611).

Sul presupposto secondo cui il divieto di patto commissorio si estende a qualsiasi negozio - ancorché in sé lecito e quale ne sia il contenuto - che venga impiegato per conseguire il risultato concreto vietato dall'ordinamento ed inoltre sul presupposto dell'illecita coercizione del debitore a sottostare alla volontà del creditore, accettando preventivamente il trasferimento di proprietà di un suo bene come conseguenza della mancata estinzione del debito (Cass. 06/2285, Cass. 03/8411, Cass. 97/1233), si è affermato che, ove

venga a mancare la funzione di scambio a parità di condizioni, tipica di ogni contratto di compravendita, costituente elemento indispensabile per la liceità del negozio, si ricade nella causa illecita, quindi sotto la sanzione della nullità, in quanto il negozio concluso costituisce il mezzo che permette di raggiungere il risultato vietato dalla legge (Cass. 97/1233).

Orbene, i convenuti, con la memoria istruttoria del 28/2/2006, hanno chiesto, fra l'altro, di provare per testi quanto segue:

- essere vero che nell'ottobre del 1998 il signor [REDACTED] aveva concesso in mutuo (prestito) al signor [REDACTED] la somma di Lire 250.000.000 (cap. 1);
- essere vero che a garanzia del mutuo il signor [REDACTED] in data 15/2/1999 aveva preteso ed ottenuto dal signor [REDACTED] la sottoscrizione di un preliminare di vendita in suo favore dell'abitazione di [REDACTED] a Milano al prezzo di Lire 570.000.000 (cap. 2);
- essere vero che il signor [REDACTED] non aveva restituito le somme ricevute in prestito dal signor [REDACTED] e che quindi il 24/9/2001 i due avevano perfezionato la cessione dell'immobile di [REDACTED] con l'atto di donazione (cap. 5).

Considera il giudicante che l'articolo 1417 cod. civ. prevede che la prova per testimoni della simulazione è ammissibile senza limiti se la domanda è proposta da creditori o da terzi (tali dovendo essere considerati i convenuti [REDACTED] cfr. Cass. 27.1.1999 n 721) ed anche se è proposta dalle parti, qualora sia diretta a far valere l'illiceità del contratto dissimulato.

In proposito si evidenzia che [REDACTED], terzo chiamato in giudizio dai convenuti [REDACTED] per estendere anche nei confronti dello stesso la pronuncia di simulazione del preliminare di vendita del

15/2/1999 e dell'atto di donazione del 24/9/2001, si è costituito in giudizio dichiarando di far propria la predetta domanda di simulazione. Coerentemente con tutto quanto qui sopra considerato, disattendendo le eccezioni di inammissibilità della prova testimoniale formulate dall'attore [redacted] con ordinanza riservata 13/2/2007, confermata con ordinanza 16/10/2007, sono stati ammessi i capitoli di prova sopra indicati.

A tale udienza, il teste [redacted] indicato dai convenuti e conoscente di entrambe le parti, confermava la concessione del prestito di Lire 250.000.000 da parte del [redacted], per essergli stata riferita la circostanza da entrambi. Il [redacted] poi, gli aveva confermato che la sottoscrizione del preliminare di compravendita era stata pretesa a garanzia del prestito. Il teste dichiarava, inoltre, di sapere che il [redacted] aveva dovuto cedere la sua abitazione al [redacted] perché non era riuscito a restituire a quest'ultimo la somma avuta in prestito.

In pari data la teste [redacted] anch'ella indicata dai convenuti e conoscente di entrambe le parti, rilasciava analoghe dichiarazioni, precisando di essere a conoscenza dei fatti, in quanto a lei riferiti dal signor [redacted]

In data 5/3/2008 il teste [redacted] amico di [redacted] [redacted] confermava -secondo quanto riferitogli da quest'ultimo- il prestito di Lire 250.000.000, la sottoscrizione del preliminare relativo al bene immobile che il [redacted] pretendeva di acquistare per l'importo di Lire 570.000.000 ed infine la cessione definitiva dell'immobile per non avere il [redacted] saldato il debito.

Alla luce di quanto sino a qui prospettato, è evidente che i convenuti, i quali formalmente invocano l'ipotesi della simulazione assoluta dei contratti per cui è causa, di fatto, ne allegano l'ipotesi di simulazione

relativa totale, assumendo la nullità dei negozi simulati e quella dei negozi dissimulati per illiceità della causa.

Invero, i convenuti [redacted] e [redacted] [redacted] nella comparsa di costituzione, a pagina 3, già anticipavano la tesi difensiva di controparte, puntualizzando, in relazione alla donazione, che tale atto in effetti "non è atto simulato (sic) di una compravendita – come controparte, verosimilmente, si affretterà a far rilevare producendo copia di una dichiarazione sottoscritta dal signor [redacted] in data 24 settembre 2001 – bensì atto simulato di un mutuo con patto commissorio e, pertanto, nullo."

Gli stessi, dunque, davano atto di una dichiarazione ricognitiva del loro congiunto.

Orbene, come preconizzato dai convenuti, la difesa dell'attore produceva non tanto l'atto "atteso" dalle controparti, ma quello ad esso conseguente ed al quale le stesse avevano preso parte (doc. 6 di parte attrice). Dal documento risulta che: "I sottoscritti [redacted] nata a Milano il [redacted] - [redacted] nato a Milano il [redacted] [redacted] rispettivamente moglie e figli legittimi di [redacted] tutti domiciliati in Novara [redacted] con la presente dichiarano di essere a conoscenza che tra il Sig. [redacted] e il Sig. [redacted] è stato stipulato un contratto di donazione per l'appartamento sito in Milano [redacted] [redacted] piano secondo composto da tre locali e accessori, con annessa cantina al piano cantinato e posto auto al piano terreno, come da rogito stipulato presso il notaio [redacted] di Monza.

I sottoscritti dichiarano di essere a conoscenza che il contratto è stato stipulato nella forma di donazione solo per motivi di opportunità fiscale ma in realtà il Sig. [redacted] ha versato, al Sig. [redacted] [redacted] la somma di L. 570.000.000= (Cinquecentosettantamilioni) quale

prezzo concordato per la predetta unità immobiliare e che il Sig. [REDACTED] ha ricevuto l'importo sopra indicato rilasciando corrispondente quietanza come da dichiarazione sottoscritta dalle parti il 24 Settembre 2001".

A ciò si deve aggiungere che in data 23/2/1999 il signor [REDACTED] con riferimento alla promessa di vendita dell'appartamento in Milano, [REDACTED] a [REDACTED] aveva dichiarato di ricevere la somma di Lire 40.000.000 quale ulteriore acconto prezzo per la vendita del predetto (doc. 35 di parte attrice).

Ancora in data 15/9/1999 il [REDACTED] per la stessa causale aveva ricevuto la somma di Lire 140.000.000 (doc. 12 di parte attrice).

Per i medesimi motivi il 5/10/1999 il [REDACTED] aveva ricevuto dal [REDACTED] la somma di Lire 22.886.816 (doc. 36 di parte attrice).

Emerge, inoltre, dalla documentazione versata in atti che i rapporti fra [REDACTED] e [REDACTED] erano sì di conoscenza, ma trovavano il loro fondamento in un rapporto professionale, essendo il [REDACTED] "accomandatario e responsabile legale" della [REDACTED]

[REDACTED] sub agent] di [REDACTED] nel cui settore operava anche il [REDACTED] (doc. 14 di parte attrice): il [REDACTED] era debitore di premi incassati e non versati e doveva ricorrere al credito, per realizzare il quale evidentemente riteneva di alienare l'immobile di Milano, [REDACTED]

La ricostruzione dei fatti per via documentale, dunque, rappresenta una realtà differente da quella ricostruita dai signori [REDACTED] i documenti dimostrano versamenti di danaro effettivi da parte del [REDACTED] e ben superiori alla somma di Lire 250.000.000 indicata come il debito di [REDACTED] nei confronti del [REDACTED]

Nulla, pertanto, dimostra in modo ineccepibile -in ottemperanza all'onere della prova incombente sui convenuti e sul terzo chiamato-,

che il predetto [redacted] di fatto non abbia voluto vendere l'immobile per il quale è causa (simulazione assoluta, della quale viene chiesta la dichiarazione ancora in sede di precisazione delle conclusioni) o che, comunque, lo abbia alienato con causa illecita per violazione del patto commissorio (simulazione relativa totale).

Del resto, le dichiarazioni rese dai testi narrano di fatti e valutazioni ai quali gli stessi non avevano preso parte, ma che erano stati a loro riferiti dalle parti, ed in special modo proprio da [redacted]

A ciò si deve aggiungere che i convenuti [redacted] non spiegano logicamente la progressione negoziale che ha portato alla stipulazione del preliminare di compravendita del 15/2/1999 (valore indicato Lire 570.000.000 ben superiore, quindi, al presunto debito di Lire 250.000.000) per giungere poi all'atto di donazione (sic) del 24/9/2001.

La spiegazione più razionale è quella fornita dall'attore, il quale assume che l'atto di donazione fu concordato per motivi fiscali dopo avere versato tutta la somma pattuita: conferma ne è la dichiarazione sottoscritta da tutte le parti in causa e riprodotta al documento 6 di parte attrice.

Si trattò dunque di una operazione commerciale ben più complessa rispetto alla necessità di sottostare in modo vessatorio alla volontà del creditore accettando preventivamente il trasferimento di proprietà di un suo bene come conseguenza della mancata estinzione del debito (Cass. 06/2285, Cass. 03/8411, Cass. 97/1233). In sostanza, emerge dagli atti che [redacted] intese vendere l'immobile per il quale è causa per fare fronte ai propri debiti e, probabilmente, per realizzare una plusvalenza, dal momento che ricevette danaro ben eccedente la somma di Lire 250.000.000.

Alla luce di tali considerazioni, correttamente il GI ha disatteso la richiesta di CTU formulata dai convenuti e finalizzata a determinare il

valore effettivo dell'immobile per il quale è causa: infatti -a prescindere dal fatto che il valore indicato corrisponde presumibilmente alla rendita catastale, e ciò per evidenti ragioni di carattere fiscale, ed a prescindere dalla circostanza per cui alla luce della documentazione sopra indicata non appare con chiarezza a quanto sia ammontato nella realtà il dare/avere- come correttamente evidenziato nell'ordinanza riservata del 13/2/2007 ed implicitamente ribadito con ordinanza istruttoria del 5/3/2008, l'asserita sproporzione nel sinallagma contrattuale "non appare pertinente al *thema probandum*", stante la *causa petendi* della presente vicenda.

La reiezione della domanda riconvenzionale dei convenuti e dell'intervenuto consente ora di affrontare le domande attoree relative al procedimento n. 65731/2003 R.G. ed al procedimento n. 48065/06 R.G.. Orbene, nel primo [redacted] evidenziava che al compendio del quale era proprietario competevano 50 millesimi di comproprietà degli enti comuni e che la disponibilità ed il possesso delle porzioni immobiliari venivano immediatamente trasferiti all'attore stesso.

Stava di fatto, però, a sua detta, che il signor [redacted] non aveva poi materialmente consegnato gli immobili e che, trasferitosi a Novara, aveva consentito che gli stessi venissero occupati dalla madre [redacted] e dai figli del medesimo, [redacted] e [redacted] [redacted] certificato di famiglia - doc.2).

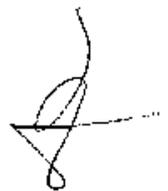
L'attore assumeva essere evidente che i predetti occupavano l'immobile senza titolo e neppure versavano le somme maturate per spese condominiali che, come risultava dalla comunicazione 14.4.2003 dell'amministratore (doc 3 attore proc. 65731/2003), a far data dal 1999 e sino al 2003, ammontavano ad Euro 5.575,73, somma che egli aveva provveduto a versare in quanto proprietario della porzione immobiliare.

Considera peraltro il giudice che, in base a quanto sopra detto, l'attore è divenuto proprietario dell'immobile solamente in data 24/9/2001, con il citato atto di trasferimento (doc. 1 di parte attrice), e semmai solo da tale data è maturato il credito attoreo nei confronti degli occupanti, credito che, inoltre, deve essere limitato alle sole spese di ordinaria amministrazione, spettando alla proprietà quelle straordinarie.

In verità, per amore di precisione si deve puntualizzare che nel preliminare di vendita del 15/2/1999 (doc. 1 di parte convenuta nel proc. n. 48065/06 R.G.) nulla si evince circa il fatto asserito che "la disponibilità ed il possesso delle porzioni immobiliari venivano immediatamente trasferiti all'attore stesso", ma del resto il profilo in concreto non rileva in quanto la pretesa attorea è riferita di fatto solo al periodo successivo (vedi atto di citazione 20.10.2003). Infatti, dalla comunicazione del 14.4.2003 dell'amministratore ██████████ e dall'allegato preventivo esercizio (doc. 3 di parte attrice), risulta che le spese per la gestione ordinaria relativa all'immobile sono riferite al periodo successivo al 24.9.2001 (data dell'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile) ed ammontano ad Euro 5.342,48 (residuo gestioni pregresse per spese ordinarie pari ad Euro 1.028,36 e quattro rate ordinarie esercizio 2002-2003 per Euro 1.078,53 ciascuna).

Inoltre, nel procedimento n. 48065/2006 R.G. l'attore con riferimento alle gestioni successive, in relazione all'amministrazione ordinaria di competenza di chi godeva dell'immobile, lamentava che era maturata, a partire dalla gestione 2003-2004 e fino alla gestione 2006-2007 (rate a scadere), la somma complessiva di Euro 19.208,50 (documentata dall'ampia produzione effettuata, v. docc. 4 - 20 nel proc. n. 48065/2006 R.G.), somma che così andava ad aggiungersi a quella già richiesta a titolo di gestione ordinaria per il periodo precedente.

Del resto, i conteggi sopra indicati, che risultano provati dalla documentazione fornita dall'attore, non appaiono contestati specificamente



dalle controparti, tenuto presente il fatto che [redacted] e [redacted] ancora in comparsa conclusionale 20/3/2009 ed in memoria di replica 11/4/2009, affidavano le loro difese unicamente alla dichiarazione di nullità degli atti di trasferimento della proprietà dell'immobile.

In relazione, poi, alle difese di [redacted] in proprio e quale erede di [redacted] -evidenziato, peraltro, che lo stesso si associava a quelle dei figli [redacted] si deve dare conto del fatto che agli atti non risulta depositato il fascicolo di parte relativo al procedimento N. 65731/2003, nel quale si è costituito con l' [redacted] [redacted] benché il predetto abbia precisato le conclusioni all'udienza del 21/1/2009.

Da quanto sopra esposto consegue l'accoglimento della domanda di condanna generica formulata dall'attore [redacted] nei confronti dei convenuti [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] in quanto erede di [redacted] alla rifusione, in solido, delle spese condominiali ordinarie sostenute dal medesimo [redacted] nonché la domanda di condanna generica al pagamento di un'indennità di occupazione degli immobili *de quibus* (appartamento e posto auto), a far tempo dal gennaio 2002, nelle misure accertande in separato giudizio, come espressamente richiesto dall'attore.

In accoglimento della domanda proposta dal [redacted] nel procedimento N. 48065/2006, i convenuti in solido devono essere condannati al pagamento a favore del medesimo attore dell'importo di Euro 19.208,50, per spese condominiali ordinarie maturate dalla gestione 2003 - 2004 alla gestione 2006 - 2007, oltre agli interessi dalle scadenze al saldo.

Attesa la conclusione della causa, per il principio di soccombenza, le spese di lite vanno poste in solido a carico di [redacted]

[redacted] e [redacted], in proprio ed in quanto erede di [redacted] vanno liquidate come da dispositivo. Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

P.Q.M.

il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- respinge le domande riconvenzionali svolte da [redacted] e [redacted] in proprio ed in quanto erede di Ferraro Giovanna;
- accerta che i convenuti occupano senza titolo l'appartamento sito in Milano [redacted], piano secondo, composto da tre locali e servizi, con annessi vano di cantina e il posto auto al piano terreno, meglio descritti in narrativa;
- condanna i convenuti a rilasciare immediatamente a favore dell'attore gli immobili anzidetti liberi da persone e cose;
- dichiara tenuti e condanna i convenuti in solido alla rifusione a favore di [redacted] delle spese condominiali ordinarie e al pagamento a favore dell'attore di un'indennità di occupazione degli immobili *de quibus* (appartamento e posto auto), a far tempo dal gennaio 2002, nelle misure accertande in separato giudizio;
- condanna i convenuti in solido al pagamento a favore dell'attore dell'importo di Euro 19.2028,36 per rifusione delle spese condominiali ordinarie maturate dalla gestione 2003 - 2004 alla gestione 2006 - 2007, oltre agli interessi dalle scadenze al saldo;
- condanna [redacted] [redacted] [redacted] in proprio ed in quanto erede di [redacted] alla rifusione a favore di [redacted] delle spese di lite, che si liquidano in Euro 474,00 per spese, Euro 4.757,00 per diritti ed Euro 8.500,00 per onorari, oltre accessori come per legge;

- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge:

Così deciso in Milano, il 30 giugno 2009.

Il giudice

dott.ssa Daniela Troiani

