



Sent. 38/16/06
Rep. 2700/06

n. 76473/03 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE di MILANO
IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA

Sezione IV civile

Dr. Daniela La Valle

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di R.G. sopra riportato, assegnata a sentenza all'udienza del 13.10.2005 ed introitata per la decisione in data 13.12.2005, promossa da:



con l'Avv. [redacted], che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione, ed elettivamente domiciliato in [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted]

ATTORE

CONTRO



CONVENUTO CONTUMACE

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

All'udienza del 13.10.2005, l'attore precisava le proprie conclusioni come da atto di citazione, ove si concludeva:

“condannare, previa declaratoria di occupazione *sine titulo* dell'appartamento di proprietà dell' [REDACTED] al rilascio dell'immobile *de quo*, sito al terzo piano di [REDACTED] Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] libero da persone e cose nonché al pagamento in favore dell'attore dei danni patiti che sin d'ora si quantificano in euro [REDACTED] salvo miglior indicazione in via istruttoria, o comunque nella somma che l'Illustrissimo Giudice riterrà liquidare in via equitativa, con vittoria di spese, anche forfetarie, e comunque di lite”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 11.12.2003 l' [REDACTED] conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano il Sig. [REDACTED] affinché il convenuto, previa la dichiarazione di occupazione abusiva dell'unità immobiliare sita in [REDACTED] terzo piano, di proprietà dell'Istituto attore, venisse condannato al rilascio dello stesso ed al pagamento in proprio favore della somma di € [REDACTED], ovvero di quella diversa somma da liquidarsi anche in via equitativa, a titolo di risarcimento del danno subito in conseguenza dell'illecita occupazione.

L'attore assumeva, pertanto, che il Sig. [REDACTED] fin dal marzo del 1997 occupava l'unità immobiliare di sua proprietà sita in [REDACTED] al terzo piano dello stabile di [REDACTED], che tale occupazione è illegittima attesa la mancanza di qualsivoglia titolo in grado di individuare un rapporto giuridico tra le parti; che l'occupazione perdurava nonostante i ripetuti inviti e diffide rivolti all'occupante per il rilascio, e nonostante la denuncia querela del 26 marzo 1997; che, inoltre, tale occupazione produce in capo all'Ente proprietario i danni che derivano anche dal mancato utilizzo dello stesso immobile, quantificati in € [REDACTED] salvo maggiore

indicazione.

Il convenuto Sig. [REDACTED] non si costituiva in giudizio e, pertanto, in data 15.3.2004, all'udienza di prima comparizione, il G.I., accertata la regolarità della notifica, ne dichiarava la contumacia. All'udienza del 22.4.2004, fissata ex art. 183 c.p.c., l'attore, comparso personalmente nella persona dell'Avv. [REDACTED] in forza di procura speciale rilasciata dal rappresentante legale dell'Ente, chiedeva fissarsi udienza ex art. 184 c.p.c. previa concessioni dei termini istruttori.

Il G.I., concessi i termini istruttori perentori, rinviava la causa per la discussione e l'ammissione dei mezzi di prova. Successivamente, il G.I., ammessa la prova orale, disponeva l'interrogatorio formale del convenuto contumace e l'escussione dei testimoni.

All'udienza del 14.10.2004 veniva sentita la teste Dott.ssa [REDACTED]

Successivamente, venivano escussi i testimoni Geom. [REDACTED] e l'Avv. [REDACTED], mentre l'interrogatorio formale del convenuto non poteva aver luogo stante la mancata comparizione del convenuto contumace.

Veniva, quindi, fissata udienza di precisazione delle conclusioni per il giorno 13.10.2005. In tale udienza, precisate le conclusioni come sopra trascritte, la causa veniva assegnata a sentenza ed introitata per la decisione in data 13.12.2005.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Quanto alla domanda di accertamento dell'occupazione *sine titulo* formulata da parte attrice, deve premettersi che l'Istituto di cura attore sostiene di non avere mai instaurato con il convenuto Sig. [REDACTED] alcun rapporto contrattuale che giustifichi o consenta allo stesso la legittima disponibilità dell'immobile *de quo*.

Dalla documentazione versata in atti, nonché dall'istruttoria orale espletata,

risulta che l'██████████ proprietario dell'immobile per cui è causa, si è attivato per formalizzare la denuncia querela del reato di occupazione abusiva contro l'occupante, odierno convenuto, che quest'ultimo si è introdotto nell'immobile *de quo* nella notte tra il 10 e l'11 marzo del 1997; che il rappresentante legale dell'Ente ha inoltrato all'occupante diffida di rilascio del medesimo immobile all'occupante in fase antecedente al presente giudizio.

Più esattamente, in sede di escussione testimoniale è emerso che l'allora custode dello stabile informò telefonicamente l'██████████ dell'avvenuta occupazione da parte del Sig. ██████████

La teste Dott.ssa ██████████ nel confermare la circostanza chiariva di essere stata lei personalmente la persona informata telefonicamente dal custode e di essere stata lei stessa, conseguentemente, a redigere verbale del fatto e poi a presentare la denuncia querela cui si è prima accennato, e precisava che all'epoca l'immobile era sfritto. Inoltre, il teste ██████████ dichiarava che presso il proprio ufficio, Unità Operativa Patrimonio dell'██████████ attore, ove egli opera in qualità di assistente tecnico, era giunta la comunicazione dell'occupazione da parte del convenuto, considerato che rientra tra i compiti di detto ufficio quello di effettuare i sopralluoghi, e che, nel caso di specie, fu eseguito tale sopralluogo successivamente all'occupazione. In fine, anche il teste Avv. ██████████ responsabile della citata Unità Operativa Patrimonio, confermava l'avvenuta occupazione dell'immobile *de quo* da parte del convenuto Sig. ██████████ alla data già indicata e che con l'occupante non è stato instaurato alcun rapporto contrattuale avente ad oggetto l'immobile di via ██████████ neppure durante l'occupazione.

Pertanto, risulta provata la condotta del convenuto e, attesa la mancanza di un

titolo giuridico fondante il diritto del convenuto ad occupare l'immobile *de quo*, essa è da considerarsi illegittima e, dunque, il convenuto è tenuto al rilascio dell'immobile occupato.

Tuttavia, in sede di escussione testimoniale del teste [REDACTED] è emerso altresì che l'immobile per cui è causa, sebbene mai riconsegnato dal convenuto Sig. [REDACTED] risulta occupato dal giugno del 2004 da soggetti diversi dal convenuto. Poiché non è stata provata la sussistenza di alcun rapporto tra gli occupanti attuali ed il convenuto, non sussistono i presupposti per la condanna di quest'ultimo al rilascio dell'immobile, risultando, invece, che l'immobile stesso è stato spontaneamente rilasciato.

Quanto alla domanda di danni formulata in atti da parte attrice, essa è dedotta unicamente circa il danno economico derivante dalla mancata possibilità di locare l'immobile *de quo* ed il risarcimento richiesto è rapportato unicamente al valore locativo dell'immobile stesso e, dunque, al mancato guadagno da ciò derivante in capo all'Ente attore. La prova orale dedotta, ed ammessa dal giudice, nonché i documenti prodotti dall'attore (doc. 3, *rectius*, doc. 4) attengono proprio alla suddetta voce di danno.

Costituisce eventualmente, dunque, domanda nuova e quindi inammissibile quella indicata in comparsa conclusionale inerente alle spese accessorie che l'Ente avrebbe dovuto sborsare in conseguenza dell'occupazione, come anche quella pure ivi formulata di corresponsione degli interessi legali e svalutazione monetaria.

L'attore, comunque, concludeva anche per la liquidazione in via equitativa del danno subito.

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 5375 del 5-4-2003 ha chiarito che “*La liquidazione equitativa del danno, ai sensi dell'art. 1226 cod. civ., presuppone che il pregiudizio economico del quale la parte reclama il risarcimento, sia certo nella sua*

esistenza ontologica, mentre se tale certezza non sussiste, il giudice non può procedere alla quantificazione del danno in via equitativa”, ed, altresì, con la sentenza n. 16202 del 18-11-2002, che “L’esercizio del potere discrezionale di liquidare il danno in via equitativa, conferito al giudice dagli artt. 1226 e 2056 cod. civ., espressione del più generale potere di cui all’art. 115 cod. proc. civ., dà luogo non già ad un giudizio di equità, ma ad un giudizio di diritto caratterizzato dalla cosiddetta equità giudiziale correttiva od integrativa, che, pertanto, da un lato è subordinato alla condizione che risulti obiettivamente impossibile, o particolarmente difficile per la parte interessata provare il danno nel suo preciso ammontare, come desumibile dalle citate norme sostanziali, dall’altro non ricomprende anche l’accertamento del pregiudizio della cui liquidazione si tratta, presupponendo già assolto l’onere della parte di dimostrare sia la sussistenza sia l’entità materiale del danno, né esonera la parte stessa dal fornire gli elementi probatori e i dati di fatto dei quali possa ragionevolmente disporre, affinché l’apprezzamento equitativo sia per quanto possibile ricondotto alla sua funzione di colmare solo le lacune insuperabili nell’«iter» della determinazione dell’equivalente pecuniario del danno stesso. La necessità della prova di un concreto pregiudizio economico sussiste anche nelle ipotesi di danno «in re ipsa», in cui la presunzione si riferisce solo all’«an debeatur», e non anche alla entità del danno ai fini della determinazione quantitativa e della liquidazione dello stesso per equivalente pecuniario”.

Durante l’espletamento dell’istruttoria della causa, in sede di escussione testimoniale l’Avv. [REDACTED] dichiarava che il canone annuo di locazione di immobili simili per dimensione e posizione è pari ad € [REDACTED] tale canone locativo è comprensivo delle spese accessorie annue (pari ad € [REDACTED]), come specificato nella

documentazione versata in atti (doc. 3, rectius, doc. 4). Il medesimo teste dichiarava, inoltre, che tale importo, già indicato nel documento datato 7.6.2003 prodotto in atti, allegato alla memoria istruttoria depositata in data 9.6.2004, recante la firma dello stesso teste, risulta aggiornato all'anno 2003. Sia il citato teste [REDACTED], nonché la teste Dott.ssa [REDACTED], dichiaravano che nell'arco di tempo compreso tra il dicembre del 1997 ed il gennaio 2003 il Sig. [REDACTED] ha versato all'Ente attore saltuariamente delle somme esigue il cui ammontare complessivo è pari ad € [REDACTED] (e trattenute dall'attore a titolo di indennità di occupazione).

Poiché il danno da occupazione abusiva è da considerarsi pur sempre come danno-conseguenza, che quindi non coincide con l'evento in sé dell'occupazione abusiva, il danneggiato che agisce per il suo risarcimento è tenuto a provare il danno effettivamente subito.

Pacificamente è emerso sia dalla documentazione versata in atti sia dall'istruttoria orale, che la struttura dell'Ente contempla una "Unità Operativa Patrimonio" che si occupa precipuamente della gestione del patrimonio appunto dell'Ente medesimo, destinando normalmente le unità immobiliari di sua proprietà alla locazione.

Nella fattispecie, pertanto, tale danno-conseguenza è individuabile nella mancata utilizzazione del bene immobile occupato e, più precisamente, nel non aver potuto locare detto immobile.

Tale mancato guadagno, a norma degli articoli 1223 e 2056 c.c. può essere valutato con equo apprezzamento dal giudice, il quale potrà all'uopo avvalersi di presunzioni gravi, precise e concordanti (Cass., n. 378 del 11.1.2005), qualora esso non possa essere provato nel suo preciso ammontare.

possa essere provato nel suo preciso ammontare.

Nel caso di specie, detti riferimenti si rinvergono nel valore locativo annuo dell'immobile che è risultato dall'istruttoria della causa relativamente ad immobili simili a quello oggetto del giudizio, con esclusione delle spese accessorie (non meglio precisate quanto alle voci di cui esse sono composte ed ai criteri di calcolo e quindi allo stato non sussumibili nel valore locativo annuo) e, dunque, in € [REDACTED] annui.

Tale somma deve essere moltiplicata per il periodo complessivo di durata dell'occupazione effettiva da parte del convenuto, ossia, dal marzo 1997 fino al maggio 2004.

Inoltre, deve essere detratta la somma di € [REDACTED] già complessivamente versata dal convenuto all'Ente attore, e da questo contabilizzata a titolo di indennità di occupazione abusiva.

La contumacia del convenuto non ha consentito di valutare eventuali fatti impeditivi, estintivi e modificativi del diritto fatto valere dall'attore.

Quanto alle spese di lite, esse devono seguire la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, tenuto conto della parziale soccombenza di parte attrice; inoltre, stante il mancato deposito di apposita nota da parte del difensore di parte attrice, questo giudice vi provvede secondo le risultanze degli atti di causa ed in base al valore della lite (scaglione da Euro [REDACTED] a Euro [REDACTED]).

Sentenza esecutiva per legge.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, reietta o assorbita ogni altra domanda eccezione o deduzione,

DICHIARA

illegittima in quanto *sine titulo* l'occupazione dell'immobile sito in [redacted]
[redacted] p. terzo, attuata dal Sig. [redacted] tra il 10 e l'11 marzo 1997 ed il maggio
2004,

DICHIARA

il convenuto Sig. [redacted] tenuto a pagare all' [redacted] di [redacted] la
somma di € [redacted] a titolo di risarcimento del danno da occupazione *sine titulo*
dell'indicata unità immobiliare dall'11 marzo 1997 al maggio 2004;

CONDANNA

il Sig. [redacted] a pagare all' [redacted] di [redacted] la somma di €
[redacted] a titolo di risarcimento del danno da occupazione *sine titulo*;

CONDANNA

il Sig. [redacted] alla rifusione in favore dell' [redacted] di [redacted] delle
spese legali del presente giudizio nella misura del 50% che liquida in € [redacted] per spese,
in € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari oltre ad accessori di legge ed al rimborso
spese generali secondo l'art. 14 T.F..

Milano, 23/03/2006

Il GOT

Daniela La Valle

