



Sentenza n. 7704/05

RG n. 70352/03

SENT. N° 7704/05  
REP. N° 6892/05

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII<sup>a</sup> CIVILE



In persona del giudice monocratico, la Dott.ssa Sabrina Bocconcello, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa RG 70352/2003 promossa con ricorso ex artt. 447-bis e 414 c.p.c. notificato il  
30.6.2004

DA

[Redacted] C.F. [Redacted], elettivamente domiciliata in [Redacted]  
presso lo Studio del Avv. [Redacted] che lo rappresenta e difende in virtù della  
delega a margine del ricorso

- ricorrente/intimante -

CONTRO

[Redacted]

- resistente/intimato contumace -

Fatto e svolgimento del processo

Con ricorso ex artt. 447-bis e 414 c.p.c. notificato il 27.1.2004 [Redacted] evocava in  
giudizio [Redacted] chiedendo di accertare e dichiarare l'inopponibilità nei confronti del  
ricorrente del contratto di comodato stipulato prima del trasferimento dell'immobile sito in [Redacted]

[Redacted] a dante causa del Sig. [Redacted] condannando il resistente [Redacted]  
a rilasciare immediatamente l'immobile de quo



All'udienza del 23.6.2004 compariva il ricorrente Sig. Siragusa e nessuno compariva per il resistente; il Giudice, rilevata l'ammissibilità e la rilevanza della prova dedotta nell'atto introduttivo del ricorrente, la ammetteva e fissava l'udienza del 9.12.2004 per l'assunzione. A causa di un impedimento del Giudice l'udienza del 9.12.2004 veniva poi rinviata al 18.1.2005. All'udienza fissata, il teste - regolarmente citato - non compariva, il Giudice dichiarava la contumacia del convenuto [redacted] e autorizzava la sostituzione del teste, come richiesto dal ricorrente, fissando per la sua audizione l'udienza del 15.6.2005. Istruita la causa con l'escussione del teste, all' 30.6.2005 All'udienza fissata la Dott.ssa Bocconcello, in definitiva sostituzione della Dott.ssa Valdatta, invitava la parte alla discussione al termine della quale, dava lettura del dispositivo di sentenza.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

E' documentamente provato che il Sig. [redacted] abbia acquistato con contratto di compravendita l'immobile sito in [redacted] via [redacted] e che la parte venditrice abbia dichiarato in tale occasione che l'immobile di quo risultava libero da qualsiasi limitazione di proprietà e di godimento. Risulta invece provato che l'immobile in questione è occupato dal Sig. [redacted] [redacted] con la conseguenza che risulta necessario stabilire a quale titolo si giustifica la detta occupazione.

E' documentamente provato che nel precedente giudizio, instauratosi tra l'attuale ricorrente e la Sig.ra [redacted] - madre dell'attuale resistente - l'intimata affermava che l'immobile di quo era occupato da lei e da suo figlio - oggi resistente e contumace - in virtù di contratto di comodato stipulato con i dante causa del Sig. [redacted].

Perchè come noto, il contratto di comodato di un bene stipulato dall'alienante di esso in epoca anteriore al suo trasferimento non è opponibile all'acquirente del bene stesso atteso che le disposizioni dell'art. 1599 c.c. non sono estensibili, per il loro carattere eccezionale, a rapporti diversi dalla locazione. Conseguo che poichè il comodato è opponibile all'acquirente a titolo particolare della cosa, l'acquirente ha diritto di ottenere la restituzione della cosa rendendone illegittima la detenzione da parte del comodatario cui si è stata manifestata tale volontà.

Ciò posto è evidente che l'acquirente di un immobile non può risentire alcun pregiudizio dell'esistenza di un comodato costituito in precedenza dal venditore, giacchè per effetto del



trasferimento in suo favore il compratore acquista "ipso iure" il diritto di far cessare il godimento da parte del comodatario e di ottenere la piena disponibilità della cosa.

Per quanto sopra, nel caso in esame, quand'anche si volesse ritenere che tra il venditore dell'immobile e il resistente contumace vi fosse un rapporto di comodato, tale rapporto è da intendersi cessato con la richiesta di restituzione formulata dal ricorrente con raccomandata Ar dei 16.12.2002.

Per tutte tali motivazioni tenuto conto dell'atteggiamento processuale tenuto dal resistente che rimasto contumace- atteggiamento questo che non può qualificarsi alla stregua di una ammissione dell'assunto di parte ricorrente- accertata inadempienza del Sig. [redacted] rispetto all'obbligo di restituzione dell'immobile de quo, risulta fondata la relativa domanda di restituzione del bene così come formulata dal ricorrente con la conseguenza che il sig. [redacted] deve essere condannato al rilascio immediato dell'appartamento de quo libero da persone e cose e senza dilazione, dato il lasso di tempo trascorso dalla domanda all'effettivo rilascio.

Le spese di lite vanno regolate secondo il criterio della soccombenza e si liquidano in via equitativa in Euro [redacted] di cui € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano in composizione monocratica definitivamente pronunciando sul ricorso di cui in epigrafe ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- Condanna il Sig. [redacted] al rilascio immediato dell'immobile per cui è causa libero da persone e cose, senza dilazione
- Condanna il resistente alla corresponsione delle spese legali in favore del ricorrente che liquida in Euro [redacted]

Così deciso in Milano il 30 giugno 2005 - 8 luglio 2005

Il Giudice