

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] in qualità di erede di [redacted] conveniva in giudizio [redacted] davanti il Tribunale di Milano per sentirlo condannare al pagamento in suo favore della somma di £. [redacted] oltre IVA, interessi e rivalutazione a titolo di corrispettivo per il godimento dell'immobile ubicato in [redacted] oggetto di contratto di compravendita e risolto per inadempimento del convenuto con sentenza del Tribunale di Milano, a far tempo dal 1996 fino alla data del rilascio, oltre alle spese condominiali ed alle spese legali della procedura esecutiva.

Si costituiva in giudizio [redacted] per richiedere la sospensione del giudizio in attesa dell'esito del giudizio d'appello avverso la sentenza che aveva ritenuto il suo inadempimento contrattuale, per eccepire di non avere posto in essere alcun impedimento al godimento dell'immobile da parte della proprietà e per contestare la quantificazione effettuata in relazione al corrispettivo dovuto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., espletata la consulenza tecnica, la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

La domanda è fondata merita di essere accolta.

Risulta pacifico il godimento dell'immobile di proprietà dell'attrice da parte del [redacted] a far tempo dal 1996 e fino al 19.4.2001, data del rilascio, in virtù del contratto di compravendita risolto per inadempimento dell'acquirente con sentenza del Tribunale di Milano confermata in grado d'appello.

La tesi del convenuto in base alla quale egli non avrebbe opposto alcun ostacolo al godimento dell'immobile da parte di [REDACTED] è del tutto irrilevante a fronte della incontestata circostanza relativa al prolungato utilizzo dell'immobile.

In caso di risoluzione di un contratto di compravendita l'equivalente pecuniario dell'uso e del godimento di un bene di cui l'acquirente si sia avvantaggiato nell'intervallo di tempo compreso tra la sua consegna in esecuzione del contratto e la sua restituzione a seguito della risoluzione del medesimo costituisce oggetto di una specifica pretesa del venditore (Cass. 28.1.2002 n. 985).

Il consulente tecnico ha quantificato in £. [REDACTED] (euro [REDACTED]) l'importo più probabile del canone di mercato derivante dalla locazione del suddetto immobile nel periodo 1996-19.4.2001, stima che il Tribunale utilizza ai fini della determinazione del corrispettivo di occupazione dovuto dal convenuto per il godimento dell'immobile nel periodo indicato.

L'attrice ha richiesto che dal suo credito pari a [REDACTED] euro per occupazione dell'immobile, pari ad euro [REDACTED] per spese condominiali (provato sulla base del doc. n. 3), pari a [REDACTED] euro per spese legali in virtù della sentenza di primo grado, (quest'ultimo riconosciuto dallo stesso convenuto in comparsa di risposta) venisse detratto l'importo di [REDACTED] euro, cioè il credito vantato dal convenuto in virtù delle citate sentenze.

Trattandosi di contrapposti crediti vantati reciprocamente dalle parti e derivanti da uno stesso contratto ritiene il Tribunale di potere operare un mero accertamento contabile delle rispettive posizioni di dare ed avere tra le parti non riconducibile all'istituto della compensazione in senso proprio.

Conseguentemente il convenuto dovrà essere condannato al pagamento in favore dell'attrice dell'importo pari a [REDACTED] euro a titolo di corrispettivo di occupazione, dell'importo di [REDACTED] euro per spese condominiali, oltre interessi legali dalla

domanda al saldo su tali somme, oltre all'importo di [redacted] euro per spese legali in virtù della sentenza di primo grado, oltre interessi legali dal passaggio in giudicato della sentenza, detratto il suo credito nei confronti dell'attrice pari a [redacted] euro, oltre agli interessi legali dal 20.11.1996 sulla somma di [redacted] euro, e gli interessi legali dal 19 febbraio 1997 sulla somma di [redacted] euro.

La domanda di accertamento del credito ulteriore a titolo di spese legali di secondo grado e di registrazione della sentenza d'appello è nuova in quanto formulata per la prima volta in sede di precisazione delle conclusioni, come tale deve essere ritenuta inammissibile.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione, così decide:

condanna

il convenuto al pagamento in favore dell'attrice dell'importo pari a [redacted] euro e dell'importo di [redacted] euro, maggiorati degli interessi legali dalla domanda al saldo, oltre all'importo di [redacted] euro, maggiorato degli interessi legali dal passaggio in giudicato della sentenza, detratto l'importo di [redacted] euro e gli interessi legali dal 20.11.1996 sulla somma di [redacted] euro e dal 19 febbraio 1997 sulla somma di [redacted] euro

condanna

inoltre la parte convenuta a rifondere all'attrice le spese di giudizio, liquidate in € [redacted] per esborsi, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre alle spese generali.

Milano, 30 giugno 2005

Il Giudice


