



SENT. N° 13605/06
REP. N° 10143/06

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE TREDICESIMA

nella persona del giudice unico Dott. Mario ZEVOLA

ha pronunciato ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 12823/2006 R.G. promossa da:

[REDACTED] elettivamente
domiciliato in VIA MAROSTICA, 8 - MILANO, presso e nello studio
dell'avv. MERAUVIGLIA MASSIMO che lo rappresenta e difende;

RICORRENTE

contro:

[REDACTED]
RESISTENTE CONTUMACE

in punto a:

"144301 - Comodato di immobile urbano"

Motivi

Le domande dell'attrice di declaratoria dell'abusiva occupazione
dell'appartamento posto al piano quarto, scala 3, dello stabile sito in
[REDACTED] (identificata catastalmente al foglio 188, mappale
77 sub 82) di sua proprietà, da parte di [REDACTED] e di condanna al



rilascio sono fondate e meritano accoglimento.

Parte attrice, con la produzione della documentazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano ha provato di essere proprietaria dell'immobile (doc. 2). Ha poi dedotto di avere accertato la abusiva occupazione dell'appartamento nel luglio 2004, in occasione di un sopralluogo dell'Ufficio Tecnico della Direzione Gestione Patrimonio da Reddito. [REDACTED] aveva allora rilasciato volontariamente copia della propria carta di identità (doc 4); era stato invitato a restituire l'immobile spontaneamente, ma non vi aveva provveduto.

La circostanza della occupazione abusiva dell'appartamento è confermata dallo stesso convenuto che, comparso spontaneamente pur non essendosi costituito, ha dichiarato di occupare l'immobile senza alcun titolo, in quanto l'appartamento gli era stato consegnato dal precedente conduttore insieme a tutta la documentazione. Ha aggiunto di essersi più volte rivolto agli uffici della ricorrente al fine di regolarizzare la sua situazione, chiedendo che gli fosse riconosciuto il subentro nel contratto.

Pertanto, va dichiarato che [REDACTED] occupa senza titolo l'appartamento della ricorrente e condannato a rilasciarlo in suo favore immediatamente, in ragione del tempo trascorso dall'inizio dell'occupazione e delle richieste di liberazione.

La ricorrente ha formulato anche domanda di condanna del convenuto al risarcimento del danno derivante dal mancato reddito che avrebbe conseguito ove avesse potuto disporre dell'immobile per la locazione al momento dell'accertamento dell'abusiva occupazione.

Orbene, secondo la giurisprudenza della S.C., in caso di occupazione senza



titolo di un cespite immobiliare altrui, il danno per il proprietario usurpato è "in re ipsa", ricollegandosi al semplice fatto della perdita della disponibilità del bene da parte del "dominus" ed all'impossibilità per costui di conseguire l'utilità normalmente ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso. La determinazione del risarcimento del danno ben può essere, in tali ipotesi, operata dal giudice, facendo riferimento al cosiddetto danno "figurativo", e, quindi, al valore locativo del cespite usurpato (Cass. n. 13630 del 2001).

Questo può essere quantificato nella somma di € 466,25 mensili, comprensiva degli oneri accessori, indicata dalla ricorrente, che appare infatti certamente congrua tenuto conto della zona di collocazione dell'immobile e delle sue caratteristiche strutturali, nonché delle modalità, documentate, con le quali la ricorrente (ente che, proprietario di numerosi immobili, provvede alla locazione degli stessi senza finalità di lucro, in un'ottica di particolare attenzione alle esigenze dei cittadini meno abbienti) ha proceduto alla sua determinazione sulla base della stima fatta dalla Commissione Tecnica interna all'ente su abitazione simile.

Cosicché l'importo al cui pagamento il convenuto deve essere condannato a titolo di risarcimento del danno per l'occupazione dal luglio 2004 al novembre 2006, dedotto quanto dallo stesso finora corrisposto, pari ad €4.306,34, è di € 8.981,79, oltre che a € 466,25 al mese fino al rilascio dell'immobile.

Su detti importi devono essere corrisposti gli interessi legali dal dovuto al saldo; non la rivalutazione, non essendo stato provato il relativo danno.

In ordine alle spese, attesa la condotta processuale del convenuto, che non si



è costituito né ha contrastato le pretese attoree, sussistono giusti motivi per compensarle. La sentenza è esecutiva per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) Accerta e dichiara l'occupazione senza titolo da parte del convenuto dell'appartamento posto al piano quarto, scala 3, dello stabile sito in Milano [redacted] identificato catastalmente al foglio 188, mappale 77 sub 82);
- 2) condanna [redacted] all'immediato rilascio del predetto appartamento libero da persone e cose nella disponibilità degli ~~attori~~ ^{attore};
- 3) condanna [redacted] al pagamento in favore della ricorrente della somma di € 8.981,79, per il titolo di cui in motivazione, oltre che al pagamento in favore della stessa di € 466,25 al mese fino al rilascio dell'immobile; con gli interessi legali dal dovuto al saldo;
- 4) compensa le spese di lite.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in data 14/12/2006 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice Dott. Mario ZEVOLA

