

SENTENZA N.  
N.27095/04 r.g.

SENT. N° 1626/07  
REP. N° 1312/07

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

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato,

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED], che la  
rappresenta e difende in virtù di delega a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

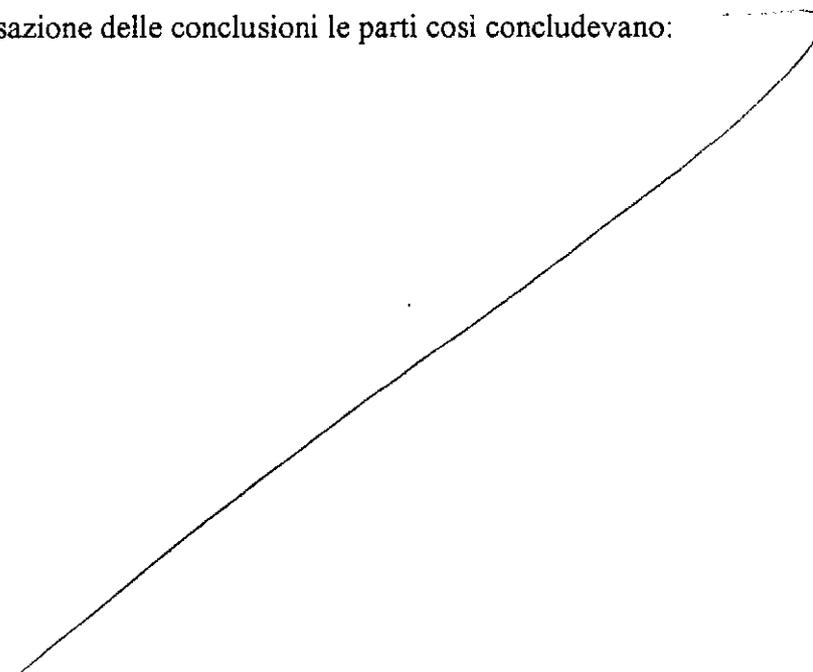
CONTRO

[REDACTED]  
elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende in virtù  
di delega in calce all'atto di citazione notificato

CONVENUTO

Oggetto: occupazione senza titolo

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti così concludevano:



## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La signora [REDACTED] ha convenuto nel presente giudizio il signor [REDACTED] esponendo: che l'attrice, coniugata con il convenuto, aveva acquistato nel 1973 unitamente al [REDACTED] la proprietà indivisa di un immobile sito in [REDACTED] che a seguito di separazione personale dei coniugi [REDACTED] l'immobile era rimasto occupato esclusivamente dal convenuto; che con la sentenza di dichiarazione di cessazione degli effetti civili del matrimonio il Tribunale di Milano aveva condannato il [REDACTED] a corrispondere in favore della ex moglie un corrispettivo per il godimento della metà non di sua proprietà pari al 50% dell'equo canone; che altra sentenza del Tribunale di Milano (n. 482/92) aveva successivamente dichiarato lo scioglimento della comunione indivisa relativa al cespite immobiliare in premessa attribuendone all'attrice la proprietà intera; che perdurava l'occupazione dell'immobile da parte del convenuto, senza alcun titolo e in completa assenza di versamento di alcun corrispettivo. In forza di tali elementi l'attrice chiedeva l'accertamento dell'insussistenza in capo al convenuto di un titolo legittimante il godimento del bene, la condanna all'immediato rilascio e al risarcimento dei danni per l'indebita occupazione commisurati al canone locativo di mercato per immobili simili.

Costituendosi regolarmente in giudizio, il convenuto illustrava che la sentenza di divorzio prendeva atto del godimento esclusivo dell'appartamento da parte del [REDACTED], da ritenersi quindi pienamente legittimo, con obbligo di corrispondere alla ex moglie una somma pari a metà dell'equo canone; a seguito del giudizio di divisione richiamato ex adverso il Tribunale aveva assegnato all'attrice la quota del 50% del cespite subordinando il passaggio di proprietà al pagamento della somma di £ [REDACTED] la condizione non era tuttavia mai stata realizzata, atteso che l'offerta reale effettuata dalla [REDACTED] non era stata ritenuta valida, come statuito dalla sentenza del Tribunale di Milano n. 11947/03. Il convenuto esponeva altresì di vantare un credito restitutorio nei confronti dell'attrice, in relazione ad un onere di mantenimento di un figlio minore inizialmente posto a suo carico dal Tribunale ma revocato con la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 568/88. Illustrava altresì di aver chiesto al Pretore di Milano la determinazione giudiziale dell'equo canone; chiedeva conclusivamente il rigetto di tutte le domande attoree in quanto infondate; in via riconvenzionale chiedeva accertarsi il mancato adempimento della [REDACTED] alla condizione posta dalla sentenza di divisione e di ordinare conseguentemente il ritrasferimento in capo all'esponente della quota di proprietà dell'immobile. Verificata l'impossibilità di procedere al tentativo di conciliazione attesa la mancata comparizione dell'attrice all'udienza fissata ex art. 185 c.p.c., senza svolgimento di

attività istruttoria la causa era trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito delle memorie finali.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente chiarito che nella presente sentenza verranno esaminate le domande riconvenzionali come proposte dal convenuto nella comparsa di costituzione e risposta, mentre risultano inammissibili le ulteriori domande formulate dal [REDACTED] nella memoria 20 giugno 2005 e nel corso dell'udienza di precisazione delle conclusioni.

I dati oggettivamente emergenti dalle produzioni documentali delle parti sono i seguenti.

I coniugi [REDACTED] avevano acquistato in data 23 maggio 1973 l'immobile sito in [REDACTED]; a seguito della separazione giudiziale dei coniugi, con sentenza 8787/86 il tribunale di Milano dichiarava la cessazione degli effetti civili del matrimonio; il [REDACTED] continuava a godere in via esclusiva dell'immobile di cui, insieme alla [REDACTED], era comproprietario; il Tribunale, nella sentenza di divorzio, dava atto della situazione, da ricollegarsi alla titolarità del diritto reale sul bene, e disponeva a carico del [REDACTED] l'obbligo di corrispondere alla [REDACTED], a titolo di corrispettivo per il godimento della quota del cespite di proprietà della ex moglie, un importo pari al 50% dell'equo canone per tutto il tempo in cui egli avesse continuato ad abitare nell'immobile. Con sentenza n. 482 del 1992 il tribunale di Milano ha inoltre dichiarato lo scioglimento della comunione relativa all'unità immobiliare in questione; ha attribuito in proprietà a [REDACTED] la quota del 50% di proprietà di [REDACTED] "subordinatamente al pagamento da parte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] della somma di £ [REDACTED] ( cfr. capi 1 e 3 della sentenza, prodotta dal convenuto sub 5 ). Su ricorso del Manenti il pretore di Milano, con sentenza 27/1/97 ha determinato in £ [REDACTED] il corrispettivo annuo dovuto alla [REDACTED] corrispondente al 50% dell'equo canone; e ha condannato il [REDACTED] al pagamento in favore della [REDACTED] dell'importo di [REDACTED] relativamente al periodo 1 giugno 1986-31 luglio 1994. Con riferimento alla sopra menzionata sentenza di divisione, la [REDACTED] ha effettuato offerta del prezzo, non accettata dalla controparte; nelle more della presente causa, con sentenza n. 1343/05 è stato definito il giudizio di appello promosso dalla [REDACTED] avverso la sentenza di primo grado del tribunale di Milano che aveva accertato l'insussistenza dei presupposti di validità dell'offerta predetta; la Corte territoriale ha dunque confermato la pronuncia di prime cure, sfavorevole all'odierna attrice ( doc. 12 convenuto ). Allo stato, pertanto, il [REDACTED] mantiene il godimento esclusivo del bene; il corrispettivo stabilito dal tribunale nel giudizio di divisione quale condizione dell'attribuzione alla [REDACTED] della proprietà esclusiva non è stato a lui corrisposto; sussiste una pronuncia che ha definitivamente determinato il corrispettivo per il

godimento dell'immobile dovuto in base ai parametri stabiliti dal Tribunale nella sentenza di divorzio, con una quantificazione dell'importo maturato sino al luglio 1994.

Dalla lettura della sentenza di divisione emerge con assoluta chiarezza, perché inequivoco è il tenore del dispositivo, ma del tutto omogeneo è anche il contenuto della motivazione, che l'acquisizione di efficacia del contenuto accertativo della pronuncia di scioglimento della comunione è stato subordinato al pagamento del prezzo; sussiste dunque una condizione sospensiva, in assenza della verifica della quale la comunione non può ritenersi sciolta. Questa è, tuttora, la situazione in essere, essendo mancata (pur nell'arco dei numerosi anni che separano il passaggio in giudicato della sentenza di scioglimento della comunione dal momento in cui viene formulata la presente decisione), la realizzazione della condotta postulata per l'avveramento della condizione. Sino a quando il pagamento del corrispettivo non verrà effettuato, permanendo il regime di comunione sul bene, il [REDACTED] non può essere privato del godimento del bene stesso e non può essere qualificato come occupante senza titolo. La permanenza di tale situazione giuridica conferma, conseguentemente, l'obbligo del [REDACTED] di corrispondere alla [REDACTED] l'importo già stabilito dal Tribunale quale corrispettivo spettante all'altro comunista per il godimento della sua quota di comproprietà; entro tali limiti, pertanto, si delinea l'obbligazione pecuniaria gravante sull'odierno convenuto.

La domanda di accertamento del carattere abusivo dell'occupazione deve dunque essere respinta; del pari va rigettata, conseguentemente, la richiesta di condanna del convenuto al risarcimento di un danno parametrato al canone di mercato ottenibile per la locazione di immobili consimili. Una corretta interpretazione di tale domanda impone tuttavia di ritenere che in essa sia ricompresa, ancorché non esplicitata, la richiesta, quantitativamente minore, di pagamento del corrispettivo stabilito dalla sentenza di divorzio; tenuto conto dell'arco temporale in relazione al quale la [REDACTED] ha già a suo favore un titolo, costituito dalla sentenza del pretore di Milano, considerato che non è provata la corresponsione di alcun importo relativo al periodo successivo e che non può essere presa in considerazione la domanda di compensazione in quanto tardivamente formulata, il [REDACTED] deve essere condannato al pagamento in favore dell'attrice dell'importo di £ [REDACTED] per ogni periodo annuale, con decorrenza dal 1 agosto 1994 e sino alla data di estensione della presente sentenza (dal 1° agosto 1994 al 31 gennaio 2007: 12 anni e 6 mesi), per un totale di [REDACTED], pari a € [REDACTED] oltre interessi dalla data della domanda giudiziale al saldo.

La domanda riconvenzionale del convenuto non può essere accolta, non potendosi configurare l'ammissibilità di una azione volta sostanzialmente a "risolvere" la statuizione conclusiva del giudizio di divisione; ma la legittima permanenza del [REDACTED] nell'immobile, sino al giorno in cui

47

il prezzo non verrà pagato, si fonda sul contenuto, come sopra esaminato, della stessa sentenza di scioglimento della comunione.

Attesa la reciproca soccombenza delle parti, il loro comportamento processuale e la obiettiva particolarità delle questioni trattate, le spese di lite vengono integralmente compensate.

#### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) dato atto della attuale legittimità del godimento dell'immobile da parte del convenuto in quanto comproprietario, rigetta la domanda di rilascio formulata dall'attrice;
- 2) condanna il convenuto al pagamento in favore dell'attrice dell'importo di [REDACTED] oltre interessi dalla domanda giudiziale al saldo, a titolo di corrispettivo del godimento dell'immobile in comproprietà dal 1° agosto 1994 al 31 gennaio 2007, in applicazione del criterio stabilito nella sentenza 8787/92 del Tribunale di Milano;
- 3) rigetta le domande proposte dal convenuto;
- 4) compensa integralmente tra le parti le spese di lite
- 5) Sentenza esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, il 31 gennaio 2007.

Il giudice est.

