

SENT. N° 206/09  
REP. N° 2321/09

SENTENZA N.  
N. 48013/2005 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE XIII CIVILE**  
**GIUDICE UNICO dott.ssa Daniela Troiani**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 2 luglio 2005

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED] in persona dell'amministratore unico [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Giulio Tagliabue del Foro di Monza e dall'avv. Gabriele Bianchi, elettivamente domiciliata presso lo studio del secondo in Milano, via Settembrini n. 1, come da procura a margine dell'atto di citazione

**ATTRICE**

CONTRO

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED],  
rappresentati e difesi dall'avv. Anna Formenti, elettivamente domiciliati in Milano, via Visconti di Modrone n. 4 (Studio Celona) come da procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta per [REDACTED]  
[REDACTED], ed in calce alla copia notificata dell'atto di citazione per [REDACTED]

**CONVENUTI**

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 2 luglio 2005 la [REDACTED] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale [REDACTED] affinché, previo accertamento del suo diritto di proprietà sulle porzioni immobiliari site in Milano, [REDACTED] costituite da appartamento ed annesso box, meglio descritte in atti, e dell'occupazione senza titolo delle stesse da parte dei convenuti, questi ultimi fossero condannati all'immediato rilascio del bene.

L'attrice chiedeva, inoltre, la condanna dei convenuti al pagamento a suo favore di un'indennità di occupazione senza titolo commisurata al valore locativo dell'immobile nella misura di Euro 2.450,00 per ogni mese di ritardo, o alla diversa somma accertata in corso di causa, a decorrere dalla domanda e sino all'effettivo rilascio, con interessi e rivalutazione monetaria dalla data della domanda al saldo, nonché rifusione delle spese processuali.

A supporto delle proposte domande la [REDACTED] esponeva quanto segue.

Con rogito notaio dott. [REDACTED] rep. 297843 – racc. 9075 del 25/2/2005 aveva acquistato da [REDACTED] le seguenti porzioni immobiliari: appartamento al secondo piano composto di due locali oltre servizi con soprastanti due locali al terzo piano e ripostiglio al quarto piano, collegati a mezzo di scala interna e con annesso box al piano terra, censite nel NCEU al Foglio 264 come segue: mappale 155 sub 13 – P.T.-cat. C/6 – cl. 4 - mq. 15 – rendita catastale Euro 154,94 (il box); mappale 154 sub. 706 - [REDACTED] n. 34 – P. 2/3/4 – z.c. 1 – cat. A/3 –cl. 3 – vani 5,5- rendita catastale Euro 1.036,79 – giusta scheda del 25/7/1997 n. 357357 (l'appartamento); coerenze dell'appartamento in corpo: ballatoio

comune con al di là mappale 153 sub. 10, sub. 21, corridoio comune, sub. 18, [REDACTED], proprietà al mappale 141; coerenze del box: mappale 141 del foglio 264, box int. 166/2B, cortile comune, negozio int. 53/3 e 155/1.

Tale immobile era occupato senza titolo di convenuti, come risultava dal certificato di residenza e stato di famiglia prodotto in giudizio, e la richiesta di liberazione del medesimo, avanzato anche dai legali degli attori, era rimasta senza esito, il che aveva costretto l'attrice ad adire, con le predette domande, l'autorità giudiziaria per la tutela dei propri diritti.

Si costituivano i convenuti, contestando la fondatezza delle affermazioni dell'attrice, sulla base dei seguenti rilievi.

[REDACTED] ed i figli [REDACTED] e [REDACTED] costituivano la famiglia alla quale faceva capo la [REDACTED] poi [REDACTED] che, divenuta [REDACTED] era stata dichiarata fallita in data 8/2/1995.

Versando la [REDACTED] in una situazione di grave difficoltà economica, i soci, [REDACTED] si erano rivolti al dott. [REDACTED] presentato loro come esperto nel salvataggio delle aziende, il quale aveva chiesto ed ottenuto di essere affiancato dall'avv. Giovanni Scali; su consiglio dei due professionisti era stata posta in essere una serie di operazioni volte a risanare la [REDACTED] ed a limitare gli effetti dell'eventuale fallimento della stessa. Inoltre si era provveduto a cedere, tramite vendite simulate, tutte le proprietà personali ad alcune società che, a titolo fiduciario, avrebbero dovuto tutelare i beni personali della famiglia [REDACTED]

Nell'ambito di tale operazione, tra l'altro, era stata trasferita alla [REDACTED] avente sede presso lo studio [REDACTED] l'unità immobiliare di [REDACTED] in detta occasione era stato altresì

stipulato tra i signori [redacted] e la [redacted] un contratto di comodato vita natural durante; comunque i fiduciari avevano garantito al proprietario [redacted] che, a sua richiesta, avrebbero restituito il bene, nonché l'esistenza di una contro-dichiarazione.

Per le vicende relative al fallimento della [redacted] già [redacted] si era svolto innanzi al Tribunale di Monza un procedimento penale, che era sfociato nella pronuncia di sentenza di condanna del [redacted] alla pena di cinque anni e sei mesi di reclusione e dello [redacted] alla pena di cinque anni di reclusione.

Nonostante le richieste dei [redacted] di rientrare nella disponibilità di tutti i beni trasferiti fiduciariamente, fra i quali era compreso l'immobile di Milano, [redacted] non era stato possibile ottenere, tra l'altro, la retrocessione di quest'ultimo bene, che, anzi, era stato alienato dalla [redacted] avente quali liquidatore [redacted] a [redacted] il quale lo aveva a sua volta venduto alla [redacted] il cui legale rappresentante era [redacted]. Gli acquirenti del bene erano, peraltro, perfettamente a conoscenza che il medesimo era di proprietà dei sig.ri [redacted] -i quali erano i soli ad avere il possesso delle chiavi dell'appartamento e che avevano sempre sostenuto tutte le spese relative a quest'ultimo- e che esisteva il contratto di comodato sopra detto. Pertanto, i convenuti chiedevano, in via pregiudiziale, l'estromissione dal processo di [redacted] e [redacted] per carenza di legittimazione passiva; nel merito chiedevano il rigetto delle domande attoree in quanto infondate in fatto ed in diritto e, in via riconvenzionale, chiedevano di accertare che tra i convenuti, e comunque tra [redacted] e [redacted] e la [redacted] era stato stipulato

un contratto di comodato "vita natural, durante", con reiezione, per l'effetto, delle domande della [REDACTED], nonchè vittoria di spese processuali. Concessi i termini di cui agli artt. 183 comma V e 184 CPC, il giudice non ammetteva i capitoli di prova orale dedotti dalla difesa dei convenuti per i motivi indicati nell'ordinanza emessa in data 8 - 12 giugno 2007, qui richiamata; con lo stesso provvedimento, rilevato che, in considerazione della proposta domanda riconvenzionale, si trattava di causa soggetta al rito locatizio ai sensi dell'art. 447 bis CPC; disponeva il mutamento del rito.

Veniva quindi ammessa ed espletata CTU volta a determinare il valore locativo dell'immobile per cui è causa.

Indi, autorizzato lo scambio di note difensive ai sensi dell'art. 429 CPC, all'udienza del 9 gennaio 2009 la causa i procuratori delle parti procedevano alla discussione orale ed il giudice pronunciava sentenza, dando lettura del dispositivo.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

All'esito del giudizio le domande della [REDACTED] risultano fondate e meritevoli di accoglimento.

L'attrice ha infatti prodotto in giudizio il contratto di vendita a rogito notaio [REDACTED] rep. 297843, racc. 9075, stipulato in data 25/2/2005 tra [REDACTED], in qualità di alienante, e la medesima [REDACTED], in qualità di acquirente, avente ad oggetto le porzioni immobiliari site in Milano, [REDACTED] sopra precisamente identificate (doc. 1).

Secondo quanto previsto dalla clausola 5 del citato contratto, a far tempo dalla stipula di quest'ultimo erano trasferiti alla parte acquirente, attuale attrice, il possesso ed il materiale godimento delle unità immobiliari *de quibus*.

Deve quindi riconoscersi alla [redacted] in quanto proprietaria dei beni per cui è causa, il diritto di disporre degli stessi e di averne il pieno godimento, ottenendone la liberazione da coloro i quali li occupino senza titolo.

Viene a questo punto in considerazione la posizione di [redacted] [redacted], [redacted] e [redacted], che la [redacted] ha convenuto innanzi a questo Tribunale perché fossero condannati al rilascio delle suddette porzioni immobiliari, previo accertamento dell'occupazione senza titolo delle stesse.

Come in precedenza esposto, secondo la ricostruzione dei fatti svolta dai convenuti, che si oppongono all'accoglimento della domanda attorea, in data 16/5/1994 sarebbe stato realizzato un trasferimento fiduciario dei beni da [redacted] all'[redacted] (dante causa di [redacted], a sua volta dante causa dell'attuale attrice [redacted] dissimulato mediante la stipulazione di un contratto simulato di compravendita.

Mancando qualunque documento scritto dal quale possa risultare la sussistenza dell'accordo simulatorio, i convenuti hanno dedotto capitoli di prova per interrogatorio formale e testimoni volti a dimostrare che la cessione dei beni in oggetto all'[redacted] avvenne "in via simulata e fiduciaria".

Orbene, di tale prova è stata fondatamente negata l'ammissione, con decisione che in questa sede viene confermata, precisando peraltro che, se da un lato è ben vero che ai sensi dell'art. 1417 cod. civ. è ammessa senza limiti la prova per testimoni della simulazione quando l'accertamento di quest'ultima è richiesto da terzi -quali nel caso di specie devono considerarsi i convenuti [redacted]

[redacted] d'altro lato va considerato che l'alienazione fiduciaria si caratterizza per il fatto che il fiduciario diviene effettivamente titolare del

diritto trasferitogli (pur con l'obbligo di ritrasferire il diritto stesso al fiduciante o ad un terzo) e che la causa fiduciaria non è opponibile ai terzi acquirenti, consapevoli o meno del vincolo fiduciario.

In proposito si veda Cass. sent. 4886 del 1° aprile 2003 secondo cui *"Il negozio fiduciario si realizza mediante il collegamento fra due negozi, l'uno di carattere esterno, realmente voluto e con efficacia verso i terzi e l'altro di carattere interno, pure effettivamente voluto ed obbligatorio, diretto a modificare il risultato finale del primo negozio, per cui il fiduciario è tenuto a ritrasferire il bene al sfiduciante o a un terzo"* ed inoltre Cass. sent. 17334 del 25/6/2008 secondo cui: *"La vendita a terzi del bene intestato fiduciariamente costituisce violazione dell'obbligazione fiduciaria, idonea a pregiudicare le ragioni del fiduciante (cfr. anche Cass. sent. 11025 del 18/10/1991).*

Pertanto, quand'anche fosse stato provato, con le dedotte prove orali, che la vendita dei beni *de quibus* da [redacted] all' [redacted] per atto notaio [redacted] del 16/5/1994 (doc. 5 convenuti) era realtà un contratto simulato e che quella che le parti avevano in realtà voluto realizzare era una vendita fiduciaria, quest'ultima non sarebbe stata opponibile alla [redacted] soggetto giuridico terzo ed estraneo a detti accordi.

I convenuti hanno poi sostenuto che in occasione del citato trasferimento delle porzioni immobiliari di [redacted] da [redacted] [redacted], quest'ultima aveva acconsentito che [redacted] e [redacted] abitassero in detto immobile per tutta la vita; pertanto, è stata svolta domanda riconvenzionale di accertamento della stipulazione fra i predetti soggetti di un contratto di comodato "vita natural durante" e sono stati dedotti capitoli di prova per interrogatorio formale e testimoni tesi a dimostrare tale assunto.

Anche in questo caso va confermata la reiezione delle istanze istruttorie, perché l'asserito contratto di comodato non sarebbe comunque opponibile al terzo acquirente del bene, e nello specifico alla [REDACTED]

Al riguardo la Corte di Cassazione ha osservato che *“le disposizioni dell'art. 1599 cod. civ., che, entro certi limiti, rendono opponibile al terzo acquirente il contratto stipulato dall'alienante prima del trasferimento, non sono estensibili, per il loro carattere eccezionale, a rapporti diversi dalla locazione e non sono, quindi, applicabili al comodato. L'acquirente a titolo particolare della cosa data in comodato ha diritto di far cessare il godimento del bene da parte dei comodatari e tale diritto non perde anche nel caso in cui, dopo l'acquisto, divenga erede universale dello stesso suo dante causa a titolo particolare, che aveva concesso il comodato con un termine predeterminato (Cass. sent. n. 2343/1966 e nello stesso senso Cass. sent. n. 5454/1991).*

Pertanto, la domanda proposta in via riconvenzionale dai convenuti da respinta.

Per quanto testé esposto, i convenuti devono essere condannati a rilasciare a favore della [REDACTED] le porzioni immobiliari per cui è causa, occupate senza titolo.

Al riguardo va rilevato che è rimasta del tutto indimostrato da parte delle difese dei convenuti il fondamento dell'eccezione di “carenza di legittimazione passiva” di [REDACTED] invocata a supporto della formulata istanza pregiudiziale di “estromissione dal presente giudizio” dei medesimi; per contro, deve rilevarsi che [REDACTED] e [REDACTED] figli di [REDACTED] e [REDACTED] nel “certificato contestuale” prodotto da parte attrice (doc. 2) figurano componenti della famiglia anagrafica della [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] Milano, ed in tale indirizzo è stato ritualmente notificato

anche nei confronti dei medesimi [redacted] e non solo di [redacted] e della [redacted] l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio. Conseguentemente la domanda di rilascio deve ritenersi fondatamente proposta nei confronti di tutti i quattro convenuti, occupanti senza titolo le porzioni immobiliari in oggetto.

Tenuto conto del lungo periodo trascorso dalla richiesta di rilascio del bene inoltrata agli attuali convenuti dalla [redacted] tramite il proprio legale, con lettera raccomandata a.r. ricevuta il 13/6/2005 (doc. 3 attrice), viene fissata per l'inizio dell'esecuzione la data del 30 aprile 2009.

Deve altresì essere accolta la domanda di condanna dei convenuti al pagamento a favore dell'attrice della richiesta indennità di occupazione.

Per la determinazione di quest'ultima è stata disposta ed espletata una consulenza tecnica d'ufficio che ha stabilito volta ad accertare il valore locatizio dell'appartamento e del box di [redacted] nel periodo tra il giugno 2005 (epoca della richiesta di restituzione inoltrata dalla [redacted]) e l'espletamento dell'incarico, trattandosi di occupazione in corso.

Il consulente tecnico d'ufficio -all'esito di accertamento compiuto con metodo rigoroso, supportato da adeguata motivazione e quindi utilizzabile al fine della presente decisione- ha determinato nell'importo complessivo di Euro 30.052,62 il canone locatizio relativo alle porzioni immobiliari per cui è causa, rappresentate dall'appartamento e dal box di proprietà della [redacted] per il periodo compreso tra il giugno 2005 ed il giugno 2007.

A detto importo deve aggiungersi quello relativo al periodo luglio 2007 - dicembre 2008, pari ad Euro 23.160,90, determinato rivalutando secondo gli indici Istat dei prezzi al consumo il canone determinato dal CTU, come dallo stesso indicato a pag. 9 della relazione,

Pertanto, l'indennità di occupazione che i convenuti devono essere condannati in solido a corrispondere all'attrice per il periodo giugno

2005 - dicembre 2008 ammonta alla somma di Euro 53.213,52.

Per ogni mese di occupazione successivo, e sino all'effettivo rilascio, i convenuti devono essere condannati a versare all'attrice l'importo di Euro 1.286,70, da rivalutarsi secondo gli indici Istat dei prezzi al consumo a far tempo dal dicembre 2008.

Spettano altresì all'attrice gli interessi legali calcolati dalla scadenza delle singole mensilità al saldo.

I convenuti, soccombenti, devono essere condannati in solido alla rifusione a favore dell'attrice delle spese processuali, liquidate come in dispositivo.

Parimenti le spese della CTU, come già liquidate dal giudice, devono essere definitivamente poste a carico dei convenuti.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

#### **P.Q.M.**

il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- condanna i convenuti [redacted] e [redacted] a rilasciare a favore dell'attrice [redacted] le seguenti porzioni immobiliari occupate senza titolo: appartamento al secondo piano composto di due locali oltre servizi con soprastanti due locali al terzo piano e ripostiglio al quarto piano, collegati a mezzo di scala interna e con annesso box al piano terra, censite nel NCEU al Foglio 264 come segue: mappale 155 sub 13 - P.T.- cat. C/6 - cl. 4 - mq. 15 - rendita catastale Euro 154,94 (il box); mappale 154 sub. 706 - [redacted] - P. 2/3/4 - z.c. 1 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 5,5- rendita catastale Euro 1.036,79 - giusta scheda del 25/7/1997 n. 357357 (l'appartamento); coerenze dell'appartamento in corpo: ballatoio comune con al di là mappale 153 sub. 10, sub. 21, corridoio comune, sub. 18, [redacted] proprietà al mappale 141; coerenze del box:

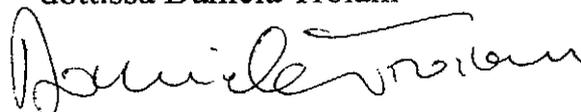
mappale 141 del foglio 264, box int. 166/2B, cortile comune, negozio int. 53/3 e 155/1;

- fissa per l'esecuzione per rilascio la data del 30 aprile 2009;
- condanna i convenuti in solido a corrispondere all'attrice, a titolo di indennità di occupazione la somma di Euro 53.213,52, nonché l'importo di Euro 1.286,70, da rivalutarsi secondo gli indici Istat dei prezzi al consumo, per ogni mese di occupazione dei beni predetti successivo al dicembre 2008 e fino all'effettivo rilascio, oltre agli interessi legali calcolati dalla scadenza delle singole mensilità al saldo;
- condanna i convenuti in solido alla rifusione a favore dell'attrice delle spese processuali, liquidate in Euro 2.715,00 per anticipazioni e diritti ed Euro 4.750,00 per onorari, oltre rimborso forfettario per spese generali e CPA come per legge;
- pone a carico dei convenuti in solido le spese dell'espletata CTU, come già liquidate;
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, 9 gennaio 2009.

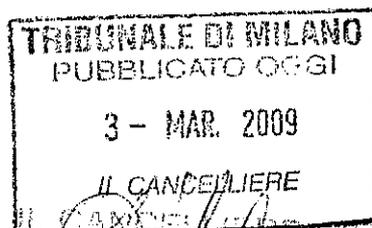
Il giudice

dott.ssa Daniela Troiani



La presente sentenza è conservata all'originale  
NELLO UFFICIO

Milano, 04 MAR. 2009



IL CANCELLIERE  
Dott.ssa Daniela Troiani