



Sentenza n.

RG n. 40049\2007

SENT. N° 4687/09  
REP. N° 3771/09

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

In persona del giudice monocratico, la Dott.ssa [redacted] ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa RG 40049\2007 promossa con atto di citazione notificato il 08.06.2007

DA

[redacted], C.F. [redacted] elettivamente domiciliata in Milano, [redacted]  
[redacted] presso lo Studio dell' [redacted] che la rappresenta e difende in virtù  
della delega a margine dell'atto di citazione

- attore -

**CONTRO**

[redacted], C.F. [redacted] elettivamente domiciliata in Milano, [redacted]  
[redacted] presso lo Studio degli [redacted] e [redacted] che la rappresentano e  
difendono in virtù della delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- convenuta -

**CONTRO**

[redacted], C.F. [redacted] elettivamente domiciliato in Milano,  
[redacted] presso lo Studio degli Avv.ti [redacted] che lo rappresentano  
e difendono in virtù della delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- convenuto -

CONCLUSIONI DELLE PARTI così come precisate all'udienza del 1.12.2008:



### Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 8.06.2007 La Immobiliare [redacted] conveniva in giudizio la [redacted] e il [redacted] affinché il Tribunale di Milano, accertata e dichiarata l'occupazione senza titolo dei convenuti relativa all'immobile sito in Milano [redacted] di proprietà [redacted] dal 19.6.2006 al 12.4.2007, li condannasse al pagamento della somma di € 35.635,24 di cui € 16.000 per indennità di occupazione, € 1500,00 per spese di trasferimento dei beni alla discarica, € 6258,23 per spese condominiali relative al periodo 1 maggio 2005- 30 aprile 2006, € 5789,16 per spese condominiali relative al periodo 1 maggio 2006- 12 aprile 2007, € 3400,00 per maggior danno derivante dalla tardiva restituzione dell'immobile ed € 2089,85 per spese legali relative alla procedura di sfatto eseguita a seguito del mancato immediato rilascio dell'immobile.

Si costituiva ritualmente il [redacted] eccependo preliminarmente la propria carenza di legittimazione passiva per non essere né proprietario né conduttore dell'immobile de quo e nel merito chiedendo il rigetto in toto delle domande attoree.

Si costituiva altresì la [redacted] che chiedeva il rigetto in toto delle domande attoree.

Concessi i termini ex art. 183 VI comma cpc, escussi i testi e sentite le parti sui capitoli di prova dedotti dalle parti, all'udienza del 1.12.2008, respinta la richiesta di CTU svolta da parte attrice, le parti precisavano le conclusioni ed il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente rilevato che parte attrice in sede di comparsa conclusionale ha introdotto una domanda nuovo ovvero quella della condanna solidale dei convenuti che non può essere presa in considerazione dal Giudice poiché introdotta oltre i termini di legge e quindi è tardiva.

Quanto all'eccezione preliminare svolta dal [redacted] in relazione alla propria carenza di legittimazione passiva si rileva quanto segue.



L'eccezione è stata svolta da parte convenuta con la comparsa di costituzione e contrastata da parte attrice sin dal suo primo atto difensivo: deve quindi essere valutata dal Giudice perché eccepita dal convenuto a nulla rilevando la circostanza che la richiesta di rigetto sia stata formulata dall'attrice solo in comparsa conclusionale.

Il [redacted] eccepisce il proprio difetto di legittimazione passiva per non essere il proprietario dell'immobile per cui è causa né detentore e quindi non tenuto a corrispondere quanto richiesto in relazione all'immobile stesso.

L'eccezione non è fondata e non merita accoglimento.

Va infatti evidenziato come risulta documentalmente provato che il [redacted] è tenuto in via solidale con la [redacted] a subire gli effetti della pronuncia del giudice dell' esecuzione posto che nel decreto di trasferimento il giudice dell'Esecuzione ha ingiunto ad entrambe ed a qualunque altro possessore di rilasciare l'immobile nella piena e libera disponibilità della parte acquirente (ndr [redacted]).

E' altresì provato documentalmente che lo stesso sig. [redacted] ha sottoscritto il verbale di rilascio dell'immobile in data 12.3.2007 con ciò deducendo di essere, se non proprietario, comunque possessore o detentore dell'immobile.

Nel merito si rileva quanto segue.

L'attore lamenta l'illegittima occupazione dell'immobile de quo dal giorno del decreto di trasferimento (19.9.2006) al 12.4.2007, giorno in cui è avvenuto lo sgombero effettivo dell'immobile con trasferimento alla pubblica scarica dei beni di proprietà dei convenuti ancora ivi presenti.

Dalla documentazione in atti risulta provato che l'immobile è stato consegnato dai convenuti libero da persone e cose all'attrice solo in data 12.3.2007 con autorizzazione dei convenuti a trasferire alla pubblica scarica tutti i beni che non fossero stati ritirati dai convenuti stessi ma presenti all'interno dell'immobile al rilascio entro trenta giorni dalla riconsegna delle chiavi (ovvero in data 12.4.2007).

Sebbene i testi escussi abbiano confermato parzialmente che l'immobile era libero da cose sin dal settembre del 2006, va rilevato come confessorio il contenuto della dichiarazione di consegna delle chiavi da parte dei convenuti all'attrice (doc n.4) , consegna avvenuta solo in data 12.3.2007

SB



contrariamente a quanto disposto nel decreto di trasferimento del Giudice in data 19.9.2006, immediatamente esecutivo.

A ciò si aggiunga che risulta altresì documentalmente provato (doc 5 di parte attrice) che sino al mese di aprile 2007 l'immobile era occupato da beni mobili per i quali si è proceduto allo sgombero alla pubblica discarica, peraltro autorizzata dagli stessi convenuti .

Va quindi ritenuta non titolata l'occupazione dell'immobile da parte dei convenuti dal 19.9.2006 al 12.4.2007 (data indicata dall'attrice come data di sgombero, sebbene la fattura sia del maggio

---

successivo), con la conseguenza che, non essendo stata raggiunta la prova che attesti un diverso accordo tra le parti, i convenuti [redacted] devono essere condannati al pagamento della relativa indennità.

Quanto alla quantificazione della suddetta indennità si ritiene giustificato tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della vetustà e dello stato manutentivo un importo mensile di occupazione pari ad € 1200,00 al mese per un totale di € 9600,00 .

Quanto alle spese di sgombero, essendo provato che al 12.3.2007 all'interno dell'immobile vi erano beni mobili di proprietà dei convenuti (doc n.5), ed in assenza di prova che attesti diversi accordi tra le parti, i convenuti sono tenuto al pagamento della somma di € 1500,00 a titolo di rimborso per le spese sostenute dall'attrice per lo sgombero.

Quanto alle spese condominiali.

E' noto che l'acquisto di un bene per aggiudicazione in sede di esecuzione forzata rientra nello schema degli acquisti a titolo derivativo, in quanto trasmissione dello stesso diritto del debitore eseguito da quest'ultimo all'acquirente.

Con l'acquisto di un bene per aggiudicazione in sede di esecuzione forzata, essendo quest'ultimo un acquisto non a titolo originario, ma a titolo derivativo, ne consegue che l'effetto purgativo del decreto di trasferimento non potrà coinvolgere tutte le obbligazioni propter rem tra cui l'obbligo di contribuire alle spese condominiali che in caso di successione nel rapporto di condominio e con riferimento all'onere di pagamento dei contributi condominiali ex art. 63 disp .att c.c. ricadrà, nel limite dell'art.63 disp.att. c.c., sull'acquirente (nel caso in esame sull'attrice).

E' evidente quindi che l'art. 63, comma 2, att. c.c., che limita al biennio precedente all'acquisto l'obbligo del successore nei diritti di un condomino di versare, in solido con il dante causa, i



contributi da costui dovuti al condominio, è norma applicabile anche nel caso di acquisto di immobile all'asta in quanto acquisto a titolo derivato.

Nel caso in esame l'attrice legittimamente ha corrisposto dal condominio quanto richiesto per spese condominiali per le gestioni 2005-2006 e 2006-2007 e questo evidentemente per scongiurare una azione di recupero nei propri confronti.

Va però altresì rilevato come altresì legittimamente l'attrice può richiedere la ripartizione di quanto corrisposto a titolo di oneri condominiali ma di competenza dei suoi danti causa.

---

Poiché è documentalmente provato che le spese condominiali per le quali l'attrice chiede la ripetizione si riferiscono ad oneri per le gestioni 2005\2006 e 2006\2007 allorquando l'immobile era ancora di proprietà dei convenuti nonché al periodo -dal decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione l'immobile al rilascio dell'immobile (12.4.2007)- in cui era ancora occupato per le già dedotte argomentazioni dai convenuti, i Sig.ri [REDACTED] devono essere condannati al pagamento in favore dell'attrice della somma di €.6258,23 per spese condominiali relative al periodo 1 maggio 2005- 30 aprile 2006 ed €.5789,16 per spese condominiali relative al periodo 1 maggio 2006- 12 aprile 2007(data di sgombero dell'immobile).

Quanto alla richiesta di risarcimento pari ad €.3400,00 per maggior danno derivante dalla tardiva restituzione dell'immobile si rileva che non risulta provata né la consistenza né la sussistenza del dedotto maggior danno con la conseguenza che la domanda andrà rigettata.

Quanto infine alla richiesta di pagamento della somma di €.2089,85 per spese legali relative alla procedura di sfratto eseguita a seguito del mancato immediato rilascio dell'immobile, si rileva che risulta documentalmente provato che l'attrice sia dovuta ricorrere alla procedura di sfratto a seguito del mancato immediato rilascio dell'immobile, con la conseguenza che i convenuti sono tenuti al rimborso delle spese sostenute dall'attrice per al detta procedura che ammontano come da documento 12 in atti ad €.2034,41.

Tutte le suddette somme devono essere liquidate oltre interessi legali e rivalutazione dal dovuto al saldo effettivo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono poste a carico dei convenuti ed a favore dell'attrice e si liquidano in €.6.343,00 di cui €.418,00 per spese, €.2125,00,00 per diritti ed €3800,00 per onorari, oltre accessori di legge e rimborso spese forfetario.



Sentenza esecutiva per legge.

P.Q.M.

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

- accertata la legittimazione passiva del sig. [redacted]  
- condanna la Sig.ra [redacted] ed il Sig. [redacted] al pagamento in favore della [redacted] srl della somma di €25.181,80 di cui €9.600 per indennità di occupazione, €1.500,00 per spese di trasferimento dei beni alla discarica, €6.258,23 per spese condominiali relative al periodo 1 maggio 2005- 30 aprile 2006, €5.789,16 per spese condominiali relative al periodo 1 maggio 2006- 12 aprile 2007, ed €2.043,41 per spese legali relative alla procedura di sfatto eseguita a seguito del mancato immediato rilascio dell'immobile, il tutto oltre interessi legali e rivalutazione dal dovuto al saldo effettivo.

- rigetta ogni altra domanda

- condanna la Sig.ra [redacted] il Sig. [redacted] al pagamento in favore della Immobiliare Monterosa srl delle spese di lite che si liquidano in €6.343,00 di cui €418,00 per spese, €2.125,00,00 per diritti ed €3.800,00 per onorari, oltre accessori di legge e rimborso spese forfetario.

Così deciso in Milano, 1 aprile 2009

Il Giudice

Dott.ssa Sabrina Bocconcello

