

SENT. N° 3898 / 12  
REP. N° 3210 / 12

SENTENZA N.  
N. 9327/2010 R.G.

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

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con comparsa di  
riassunzione ritualmente notificata in data 3 febbraio 2010 a ministero dell'aiutante ufficiale  
giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni del Tribunale di Ferrara

P.I.: 00399100387 DA  
[REDACTED] in persona del legale rappresentante  
*pro tempore*,  
rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] in forza di procura in atti ed  
elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, [REDACTED]

- ATTRICE -

P.IVA: 01480960382 CONTRO  
[REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*,  
rappresentata e difesa dagli avv. [REDACTED] e [REDACTED] come da procura  
a margine della comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliata  
presso lo studio di quest'ultimo in [REDACTED], [REDACTED]

- CONVENUTA -

Oggetto: occupazione senza titolo e risarcimento del danno

Conclusioni: come da fogli separati allegati

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con comparsa notificata il 3 febbraio 2010 la Società [REDACTED] [REDACTED] (d'ora in avanti, [REDACTED]) ha riassunto avanti il Tribunale di Milano la causa definita con sentenza n. 1557/2009 dal Tribunale di Ferrara che, al termine dell'istruttoria, aveva dichiarato la propria incompetenza per territorio a favore del Tribunale di Milano.

L'attrice [REDACTED] ha convenuto in giudizio la [REDACTED] per sentirla condannare, previo accertamento della occupazione *sine titulo* dell'immobile sito in [REDACTED] [REDACTED], al rilascio del medesimo immobile, oltre che al pagamento della penale giornaliera di Euro [REDACTED] a far data dall'1 gennaio 2006 sino all'effettivo rilascio del bene ed al risarcimento del danno.

Nel proprio atto introduttivo parte attrice [REDACTED] ha esposto:

- 1) di aver acquistato il predetto immobile dalla dante causa [REDACTED] in data 30.12.2005 (vedi documento n. 1 del fascicolo di parte attrice);
- 2) di aver trovato il predetto immobile abusivamente occupato dall'odierna convenuta [REDACTED], circostanza di cui essa era stata messa al corrente al momento della stipula dell'atto di compravendita;
- 3) che, con scrittura privata del 3.12.2004, la [REDACTED] aveva concordato con la [REDACTED] la corresponsione di un'indennità per l'occupazione senza titolo, pari ad Euro [REDACTED] mensili, sino al giorno 31.08.2005, data entro la quale sarebbe dovuto avvenire il rilascio dell'immobile oggetto di causa da parte della odierna convenuta;
- 4) che la [REDACTED] aveva altresì concordato con la [REDACTED] che, in caso di mancata riconsegna dei locali entro il 31.8.2005, l'odierna convenuta [REDACTED] avrebbe dovuto corrispondere alla [REDACTED] una penale di Euro [REDACTED] al dì per ogni successivo giorno di ritardo, salvo il risarcimento del maggior danno eventuale, fino alla data di effettivo rilascio;
- 5) che, a seguito del subentro nel rapporto tra la [REDACTED] e l'odierna convenuta [REDACTED] - subentro avvenuto in forza dell'atto d'acquisto

dell'immobile del 30.12.2005 - l'attrice [REDACTED] aveva richiesto alla convenuta [REDACTED] di liberare l'immobile e di corrisponderle la somma a suo tempo pattuita a titolo di penale con la [REDACTED];

- 6) che la convenuta [REDACTED] si era impegnata a consegnare l'immobile alla odierna attrice [REDACTED] entro il mese di giugno 2006;
- 7) che la riconsegna dello stesso non era avvenuta nei tempi concordati e la [REDACTED] non aveva corrisposto la penale pattuita con la [REDACTED], ma si era limitata a versare la minor somma di Euro [REDACTED] al mese a titolo di occupazione abusiva
- 8) che la convenuta era comunque tenuta a risarcirle il danno derivante dalla ritardata consegna dell'immobile sito in Ferrara, Via [REDACTED] [REDACTED] nonché dall'accertamento dell'eventuale cattivo stato manutentivo del bene locato al momento della riconsegna dello stesso.

Si è costituita in giudizio la convenuta [REDACTED], contestando la fondatezza di ogni domanda spiegata da parte attrice ed eccependo in via preliminare l'incompetenza per territorio del Tribunale di Ferrara in favore del Tribunale di Milano in forza della clausola contenuta nella scrittura privata del 3 dicembre 2004 stipulata tra la [REDACTED] [REDACTED] e la dante causa [REDACTED] (scrittura privata alla quale era subentrata la parte attrice [REDACTED] giusta l'atto di acquisto stipulato con la dante causa [REDACTED]) con cui le parti avevano previsto la competenza del Foro di Milano per ogni controversia relativa all'esecuzione dell'accordo ed alla liberazione del cespite oggetto di compravendita.

In fatto, la convenuta [REDACTED] ha esposto:

- 1) di aver condotto in locazione, dal gennaio del 2000, l'immobile per cui è causa in forza di contratto di locazione stipulato con la [REDACTED] che deteneva l'immobile *de quo* in virtù di un contratto di locazione finanziaria stipulato con la [REDACTED];
- 2) che la [REDACTED] aveva ottenuto un provvedimento di sequestro giudiziario dal Tribunale di Milano, in quanto la [REDACTED] si era resa

inadempiente alla propria obbligazione di pagamento delle rate di leasing (vedi doc. 2 del fascicolo di parte convenuta);

- 3) che al momento dell'esecuzione del predetto provvedimento la [REDACTED] era venuta a conoscenza del fatto che l'immobile era occupato dalla odierna convenuta in forza di contratto di sublocazione mai comunicatole (vedi doc. 1 del fascicolo di parte convenuta);
- 4) che, per evitare di dover interrompere bruscamente la propria attività produttiva, la convenuta [REDACTED] si era vista costretta a stipulare con la [REDACTED] il suddetto accordo transattivo che prevedeva l'obbligo per la [REDACTED] di corrispondere un'indennità di occupazione di Euro [REDACTED] al mese fino al 31 agosto 2005, data in cui sarebbe dovuto avvenire il rilascio, pena la corresponsione di una penale di Euro [REDACTED] per ogni giorno di ritardo;
- 5) che la [REDACTED], non essendo riuscita a liberare l'immobile nei tempi stabiliti, aveva ottenuto una proroga da [REDACTED] fino alla fine dell'anno e la riduzione della penale in misura pari all'indennità di occupazione fino ad allora corrisposta (vedi documenti n. 8 e 9 del fascicolo di parte convenuta);
- 6) che, con lettera datata 30 dicembre 2005, la [REDACTED] aveva comunicato alla [REDACTED] di avere alienato l'immobile *de quo* alla odierna attrice [REDACTED];
- 7) che la [REDACTED] con lettera del 2 febbraio 2006, aveva comunicato alla [REDACTED] il subentro nella posizione contrattuale della venditrice, intimando il rilascio dell'immobile ed il pagamento dell'indennità di occupazione per intero (vedi doc. 11 del fascicolo di parte convenuta).

La convenuta [REDACTED] ha rilevato che l'atto di compravendita dell'immobile per cui è causa stipulato tra la [REDACTED] e l'attrice [REDACTED] non prevedeva il subentro di quest'ultima nel diritto - sancito nella scrittura privata del 30.11.2004 stipulata tra la [REDACTED] e la convenuta [REDACTED] - alla riscossione della penale per il mancato rilascio dell'immobile entro i termini pattuiti (vedi documento 2 del fascicolo di parte attrice).

La convenuta ha poi affermato che tale scrittura privata integrava la fattispecie della transazione novativa stipulata al solo fine di evitare un'azione legale per il rilascio dell'immobile e che pertanto l'accordo aveva effetto solo tra le parti tra cui è stato raggiunto, non potendosi attuare, ai sensi dell'art. 1964 c.c., il trasferimento a titolo particolare delle obbligazioni in esso contenute e non potendosi altresì applicare la disciplina della cessione del credito se non limitatamente alla penale cui, peraltro, [REDACTED] aveva rinunciato con lettera del 24 ottobre 2005 (vedi documento 9 del fascicolo di parte convenuta).

Parte convenuta ha infine sostenuto l'inapplicabilità alla fattispecie negoziale della transazione dell'art. 1602 c.c. che sancisce il subentro dell'acquirente di un bene nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione, stante la diversità strutturale e funzionale delle due tipologie contrattuali.

Sulla base delle predette argomentazioni, la convenuta [REDACTED] ha, così, chiesto il rigetto della domanda attorea di condanna al pagamento della penale per il tardivo rilascio dell'immobile *de quo*.

In subordine, parte convenuta ha chiesto la riduzione della penale in misura pari all'importo stabilito a titolo di indennità di occupazione dell'immobile (ossia, Euro [REDACTED]) o nella diversa somma da determinarsi equitativamente, in quanto essa si sarebbe vista costretta a concludere un accordo - poi rivelatosi eccessivamente oneroso anche a causa dello slittamento dei lavori di costruzione del nuovo capannone nel quale si sarebbe dovuta trasferire per via di ritardi dovuti a difficoltà burocratico-amministrative - per evitare i danni che sarebbero conseguiti ad uno sgombero immediato dell'immobile dalle proprie attrezzature industriali.

Parte convenuta ha, infine, rilevato l'erroneità delle somme quantificate dall'attrice a titolo di penale, in quanto sulle stesse sarebbe stata applicata l'i.v.a. al 20%, in spregio dell'art. 1 del D. Legislativo n. 633 del 1972: tale doglianza era peraltro già stata fatta presente a parte attrice con fax del 9 dicembre 2004 (vedi documento n. 4 del fascicolo di parte convenuta).

All'udienza del 21 dicembre 2006, il Giudice ha assegnato termini alle parti per il deposito delle memorie ex art. 183, comma VI.

Con memoria ex art. 183, VI comma, nr. 1; l'attrice [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. ha precisato che l'immobile *de quo* era stato riconsegnato solo in data 2 ottobre 2006, ossia successivamente alla notifica dell'atto di citazione.

Quanto alla penale, parte attrice ha evidenziato come la pattuizione della stessa per ritardata consegna di un immobile contenuta in un accordo transattivo possa essere trasferita a terzi, a nulla rilevando la bonaria rinuncia da parte della [REDACTED] a percepirla sino alla data del 20.12.2004, in quanto sono da ritenere oggetto di cessione anche i crediti futuri.

Quanto all'eccezione di incompetenza territoriale, parte attrice, oltre ad evidenziare l'incompatibilità di tale eccezione con le difese spiegate dalla convenuta, ha sostenuto l'inopponibilità al terzo della clausola derogatoria della competenza per territorio atteso che mentre è cedibile un credito nascente da un contratto *inter alios*, al contrario non può essere opposta al terzo la deroga convenzionale alla competenza territoriale: ha inoltre sostenuto l'inefficacia della clausola in quanto non specificamente approvata per iscritto, ai sensi dell'art. 1341, secondo comma, del codice civile; in ogni caso l'attrice ha specificato che tale eccezione sarebbe comunque superata dall'istituto del cumulo delle domande ex art. 104 del codice di rito civile.

Le parti hanno poi depositato le successive memorie ex art. 183 formulando le rispettive richieste istruttorie.

Successivamente, espletata l'istruttoria ed ammessa consulenza tecnica, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 14 maggio 2009.

Il Tribunale di Ferrara, in accoglimento dell'eccezione di incompetenza territoriale sollevata dalla convenuta, si è pronunciato con sentenza n. 1557/2009 dichiarando la propria incompetenza per territorio, per essere competente il Foro di Milano.

Riassunto il processo davanti al Tribunale di Milano, parte convenuta [REDACTED] si è costituita in giudizio richiamando quanto già dedotto nei precedenti scritti difensivi

ed eccependo la nullità dell'atto di riassunzione per mancanza degli elementi di cui all'art. 163 del codice di rito civile.

All'udienza del 6 luglio 2010 il Giudice ha assegnato termini per il deposito delle memorie ex art. 183, sesto comma, del codice di rito civile.

All'udienza del 18 gennaio 2011, dopo ampia discussione, il Giudice non ha ammesso i capitoli di prova formulati, rinviando per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 18 ottobre 2011 all'esito della quale ha trattenuto la causa in decisione, assegnando alle parti i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e lo scambio delle repliche.

Con comparsa conclusionale del 16 dicembre 2011, parte attrice ha ribadito quanto dedotto nei precedenti scritti difensivi e precisando, quanto alla eccezione di nullità sollevata da parte convenuta che l'art. 125 delle disposizioni attuative del codice di rito civile sancisce l'obbligo di richiamare l'atto introduttivo del giudizio con la mera indicazione del *petitum*, della *causa petendi* e dei mezzi di prova.

L'attrice [REDACTED] ha evidenziato altresì come le dichiarazioni rese dal teste [REDACTED] con riferimento ai ritardi amministrativi posti a giustificazione del tardivo rilascio del capannone per cui è causa, avessero evidenziato un colpevole ritardo della convenuta (che aveva presentato le richieste edilizie solo nel mese di luglio 2005, ossia poco più di un mese prima della data concordata per il rilascio del capannone).

Quanto alla richiesta di risarcimento dei danni rilevati nell'immobile per cui è causa al momento della riconsegna – danni sui quali si era concentrata l'istruttoria espletata davanti al Tribunale di Ferrara -, parte attrice ha rilevato che le testimonianze assunte e l'espletata consulenza tecnica d'ufficio avevano rilevato una serie di danni causati dalla convenuta [REDACTED], la cui eliminazione sarebbe stata quantificabile tra un minimo di Euro [REDACTED] e un massimo di Euro [REDACTED].

Con comparsa conclusionale del 14 dicembre 2011, parte convenuta ha rilevato che parte attrice aveva acquistato l'immobile "*nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trovava*" rinunciando ad ogni garanzia, eccezione e/o diritto "*comunque relativo alle condizioni dell'immobile all'epoca della vendita*" (vedi pagg. 2 e 4 del

documento n. 2 del fascicolo di parte attrice) e che, pertanto, la domanda di condanna al risarcimento dei danni avrebbe dovuto essere supportata dalla prova che ciascuno di questi fosse stato provocato dalla conduttrice in epoca successiva alla compravendita.

Inoltre, la [REDACTED] ha evidenziato che la [REDACTED] aveva compensato le somme dovute a titolo di penale con il costo delle migliorie eseguite dalla prima, a dimostrazione del fatto che la convenuta, lungi dall'aver provocato danni, avrebbe piuttosto valorizzato l'immobile *de quo*.

Quanto alla penale per la ritardata consegna dell'immobile, parte convenuta ha ribadito le argomentazioni già sostenute nei precedenti scritti difensivi.

Con replica del 4 gennaio 2010, parte attrice ha contestato quanto affermato dalla convenuta nella comparsa conclusionale, sostenendo, in particolare, l'infondatezza dell'eccezione fondata sulla clausola presente nell'atto di compravendita dell'immobile per cui è causa: detta di parte attrice, tale clausola che stabilisce l'acquisto dell'immobile "*nello stato di fatto e di diritto*" sarebbe una clausola di mero stile ed, in ogni caso, essa avrebbe fatto esclusivo riferimento ai rapporti tra la venditrice e l'acquirente.

Quanto alla richiesta di risarcimento del danno, parte attrice ha sostenuto che il fatto che la convenuta fosse venuta in possesso dell'immobile quando lo stesso era allo stato grezzo dimostrava che i danni rilevati al momento della riconsegna del capannone non potevano che esser stati causati dalla [REDACTED], in quanto unica occupante dell'immobile dal 2000 al 2006.

Con riferimento poi alla condanna al pagamento della penale, parte attrice ha ribadito quanto sostenuto nei precedenti scritti difensivi precisando, quanto alla richiesta di riduzione della stessa avanzata da parte convenuta, che l'atteggiamento ostruzionistico posto in essere dalla convenuta [REDACTED] nei confronti dell'attrice consistente nella liberazione dell'immobile *de quo* solo in un momento successivo alla instaurazione del presente giudizio, nonché il ritardo nella richiesta delle

necessarie autorizzazioni per la costruzione della nuova sede, non ne potevano costituire valida giustificazione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che le domande formulate dall'attrice [REDACTED] nei confronti della convenuta [REDACTED] siano da accogliere nei limiti che di seguito si passa a precisare.

Preliminarmente dev'essere rigettata l'eccezione spiegata da parte convenuta di nullità dell'atto di riassunzione del presente giudizio per mancanza degli elementi di cui all'art. 163 del codice di procedura civile: l'art. 50 del codice di rito civile stabilisce che il processo continua davanti al nuovo giudice dichiarato competente e la *ratio* sottostante a tale norma consiste nella conservazione di tutti gli effetti sostanziali e processuali del procedimento svoltosi davanti al giudice incompetente.

La riassunzione, infatti, lungi dall'essere l'instaurazione di un nuovo processo, comporta la prosecuzione di quello originario e determina per ragioni di economia processuale la salvezza di tutti gli effetti del precedente giudizio, come confermato dalla costante giurisprudenza della Suprema Corte che, sul punto, ha stabilito che "*ai fini della validità dell'atto riassuntivo è sufficiente il mero richiamo dell'atto introduttivo del giudizio*", ritenendo così valida la determinabilità *per relationem* del contenuto della comparsa di riassunzione (si veda, per tutte, Cass. Civ. Sez. II del 21 maggio 2010 n. 12524).

Occorre poi rilevare che il mero richiamo dell'atto introduttivo del giudizio così come posto in essere da parte attrice (ossia, privo dell'esposizione dei fatti e degli elementi di diritto posti alla base dell'azione e della procura alle liti) non lede in alcun modo il diritto di difesa della convenuta: quest'ultima, infatti, è stata resa pienamente edotta delle ragioni di fatto e di diritto a giustificazione della pretesa creditoria avanzata da parte attrice, ragioni che la stessa convenuta [REDACTED] ha provveduto a contestare specificatamente sia nel corso del precedente giudizio svoltosi davanti al Tribunale di Ferrara, sia nel corso del presente giudizio davanti al giudice dichiarato competente.

Nel merito, risulta pacifica la circostanza dell'occupazione abusiva dell'immobile *de quo* da parte della convenuta [REDACTED] a far data dal 20 dicembre 2005 sino alla data del rilascio, avvenuta in data 2 ottobre 2006: la convenuta [REDACTED] ha, infatti, corrisposto all'attrice [REDACTED] la somma di Euro [REDACTED] mensili a titolo di occupazione abusiva.

Parte attrice [REDACTED] a seguito della stipula dell'atto di compravendita avente ad oggetto l'immobile per cui è causa è subentrata nei diritti e negli obblighi della dante causa [REDACTED] e, conseguentemente, nel diritto di quest'ultima a pretendere la corresponsione della penale concordemente stabilita nella scrittura privata del 03 dicembre 2004: è infatti da accogliere la tesi di parte attrice secondo cui la medesima, con l'acquisto del bene immobile *de quo*, è subentrata nella posizione della dante causa [REDACTED]; tale circostanza era, peraltro, stata comunicata alla convenuta [REDACTED] la quale non ha eccepito alcunché continuando altresì ad occupare l'immobile *de quo* per i successivi 9 mesi (vedi documenti 9 e 10 del fascicolo di parte convenuta).

Devesi, pertanto, accogliere la domanda di condanna della convenuta [REDACTED] alla corresponsione della penale per il ritardo nella riconsegna dei locali alla nuova proprietaria odiera attrice [REDACTED]: la rinuncia, da parte della [REDACTED], a percepire il dovuto a titolo di penale valeva infatti solo fino alla data del 19 dicembre 2005 (vedi documento n. 9 del fascicolo di parte convenuta).

Tuttavia, la somma di Euro [REDACTED] pattuita nella scrittura privata intercorsa tra la [REDACTED] e la [REDACTED] per ogni giorno di ritardo nel rilascio dell'immobile per cui è causa appare eccessivamente onerosa: reputa questo Giudice che essa debba essere ridotta nella misura del 50%, ai sensi dell'art. 1384 del codice civile, anche in considerazione del fatto che la convenuta [REDACTED] ha corrisposto regolarmente la somma di Euro [REDACTED] mensili a titolo di occupazione abusiva e del fatto che la misura della penale commisurata ad Euro [REDACTED] al di si palesa congrua.

Pertanto, devesi condannare la convenuta alla corresponsione, in favore dell'attrice [REDACTED] della complessiva somma di Euro [REDACTED] per il periodo 1 gennaio 2006

– 1 ottobre 2006, ossia dalla data di acquisto della proprietà del bene immobile da parte della [REDACTED] sino alla data di effettivo rilascio dello stesso da parte della convenuta [REDACTED] - (Euro [REDACTED] moltiplicato per 274 giorni di ritardo nella riconsegna = Euro [REDACTED]).

Da tale somma, dovrà essere detratta l'importo di Euro [REDACTED] già corrisposto dalla convenuta [REDACTED] alla [REDACTED] a titolo di occupazione abusiva dell'immobile.

In definitiva, la società [REDACTED] dovrà corrispondere alla proprietaria [REDACTED] l'importo complessivo di Euro [REDACTED] (Euro [REDACTED] – Euro [REDACTED] = Euro [REDACTED]), oltre interessi legali a far data dalle singole scadenze al saldo.

Al contrario, deve rigettare la domanda di condanna al risarcimento degli ulteriori danni subiti dall'attrice in conseguenza della mancata disponibilità dell'immobile sino alla data di rilascio, per due ordini di motivi: in primo luogo perché nel corso del giudizio non è emersa alcuna prova in ordine all'esistenza di un danno ulteriore subito dall'attore e, in secondo luogo, perché tale domanda risarcitoria risulta già ampiamente compensata con l'accoglimento nel presente giudizio della domanda di condanna al pagamento della penale come sopra quantificata.

Quanto alla domanda di risarcimento azionata da parte attrice per i danni cagionati all'immobile, questa dev'essere accolta nei limiti che di seguito si precisano.

Non è infatti accoglibile l'eccezione di parte convenuta che, al fine di paralizzare la domanda attrice, ha fatto leva sulla clausola prevista nel contratto di compravendita dell'immobile per cui è causa tra la [REDACTED] e l'odierna attrice [REDACTED], con la quale quest'ultima acquistava il bene *“nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trovava”*, così rinunciando ad ogni garanzia, eccezione e/o diritto relativo alle condizioni dell'immobile all'epoca della vendita (vedi pag. 4 del documento n. 2 di parte attrice).

Questo Giudice condivide quanto sostenuto dalla Suprema Corte con la sentenza n. 5496 del 14 ottobre del 1980 a mente della quale *“La clausola con cui si specifichi che il bene viene trasferito nel suo stato di fatto attuale, contenuta in un contratto di compravendita immobiliare, non può essere invocata dal terzo autore di un pregresso fatto*

lesivo del diritto di proprietà sul bene medesimo (nella specie, amministrazione abusivamente occupante), quale ragione di esenzione dalla propria responsabilità risarcitoria nei confronti dell'acquirente, atteso che la clausola stessa, alla stregua dei principi generali sull'efficacia del contratto fissati dall'art 1372 c.c., può operare esclusivamente nei rapporti fra i contraenti": la clausola di rinuncia alla garanzia sottoscritta dall'attrice con la dante causa [REDACTED] opera unicamente con riguardo alle parti che la hanno pattuita non esonerando il conduttore/occupante dal proprio obbligo di riconsegnare il bene condotto in locazione occupato in buono stato di manutenzione.

Come è emerso dalla consulenza tecnica espletata nel corso del giudizio e dal materiale fotografico prodotto agli atti di causa, all'atto della riconsegna l'immobile presentava alcuni danni: la convenuta [REDACTED], occupante abusiva dell'immobile per cui è causa dall'anno 2000 sino al 2 ottobre del 2006, ha violato, pertanto, l'obbligo di riconsegna della cosa in buono stato di manutenzione previsto dall'art. 1590 del codice civile.

Tuttavia solo alcuni dei danni lamentati da parte attrice risultano essere stati provati in corso di causa.

Più precisamente, con riferimento alle singole voci di danno analizzate nella consulenza tecnica d'ufficio a firma geom. [REDACTED], occorre rilevare quanto segue:

- punti n. 1 e 2 - ammaccature sull'imbotte del portone di accesso al magazzino e sulla superficie dello stesso portone: tale danno non risulta dimostrato in quanto dalla consulenza è emerso che tali "ammaccamenti non sono attualmente visibili" e che non è possibile precisare con esattezza il costo di ripristino dell' "eventuale danno"(vedi pag. 4 della relazione peritale);
- punto n. 3 – danneggiamento del pannello prefabbricato sul lato sud del capannone: tale danno, come dimostrato dalla foto n. 5 allegata alla relazione peritale, è "visibile" e, dunque, risulta dimostrato. Il perito ha individuato il costo delle operazioni di ripristino nella somma di Euro [REDACTED] (vedi pag. 5

della relazione peritale): tale importo dovrà pertanto essere corrisposto dalla [REDACTED] all'attrice [REDACTED];

- punto n. 4 – distacco della parte superiore dell'imbotte del secondo portone d'accesso: tale danno non risulta dimostrato per le stesse motivazioni di cui ai punti n. 1 e 2 dell'elaborato peritale (vedi pag. 5 della relazione peritale);
- punto n. 5 – danneggiamento della cassetta di alloggio dell'estintore: tale danno non risulta dimostrato in quanto *“non più visibile”* perché *“la cassetta di alloggio dell'estintore è stata presumibilmente sostituita”*;
- punto n. 6, 7, 8 e 9 – macchie di ruggine sulle pareti esterne del capannone e danneggiamento vetri delle finestre scorrevoli: tale danno risulta essere stato dimostrato in quanto *“le macchie di ruggine denunciate sono ancora chiaramente visibili”*: il perito ha stimato i costi di ripristino in Euro [REDACTED] per il ripristino dei vetri (vedi pagg 5-6 della relazione peritale) ed Euro [REDACTED] per l'eliminazione della macchie di ruggine sulle pareti esterne del capannone. Parte convenuta dev'essere pertanto condannata al pagamento della somma di Euro [REDACTED] in favore dell'attrice [REDACTED];
- punti n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 – avvallamenti dell'asfalto, vegetazione intrusiva e danneggiamento dei pannelli di recinzione: con riferimento alla vegetazione intrusiva, il perito ha accertato che questa fosse stata già eliminata e pertanto tale voce di danno non può essere riconosciuta; con riferimento invece agli avvallamenti dell'asfalto ed ai danneggiamenti dei pannelli di recinzione, tali danni risultano invece essere provati e il perito ha stimato i costi di ripristino nella somma rispettivamente di Euro [REDACTED] ed Euro [REDACTED]. Parte convenuta dovrà pertanto corrispondere la somma di Euro [REDACTED] a parte attrice;
- punto n.19 – rigonfiamento con deterioramento del pavimento galleggiante in uno degli uffici a piano terra: tale voce di danno risulta essere dimostrata. Il perito, rilevando che detto rigonfiamento *“è tuttora esistente”* e che la causa è *“il ristagno d'acqua al disopra di tale pavimento che ha finito per infiltrarsi*

anche al di sotto rigonfiandolo ed ammalorandolo”, ha stimato il costo del ripristino in Euro [REDACTED], somma che parte convenuta [REDACTED] dovrà corrispondere alla società attrice [REDACTED].;

- punti n. 20, 21, 22, 23 – infiltrazioni di acqua meteorica con danneggiamento di pavimenti e pareti: tali danni non risultano dimostrati. Il perito ha rilevato, al contrario, che la pavimentazione e l’intonaco risultano esser stati ripristinati. (vedi pagg. 12, 13 e 14 della relazione peritale);
- punto 24 – apertura di un varco nei vetri delle finestre a nastro sul lato est del capannone: tale danno non risulta dimostrato. Il perito evidenzia che il foro è stato “rimosso e sostituito” (vedi pag. 14 della relazione peritale);
- punti n. 25, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 – macchie sul pavimento del laboratorio, dovute alla produzione di macchinari industriali: tali voci di danno non risultano dimostrate. Il perito ha precisato che tali macchie “non erano più visibili in quanto il pavimento della zona laboratorio è stato completamente rifatto” e, pertanto, risulta essere stato ripristinato. (vedi pag. 15 della relazione peritale);
- punti n. 26, 27, 28, 29, 30, 34, 35 – danni alle pareti: tali voci di danno non risultano dimostrate. Al contrario, il perito ha rilevato che “si è già provveduto al ripristino dei distacchi dell’intonaco e alla completa ritinteggiatura di tutto il laboratorio”, precisando altresì che “a questo proposito non si debba parlare di un vero e proprio danno all’immobile” inteso come perdita di valore dello stesso (vedi pag. 16 della relazione peritale);
- punti n. 43 e 44 – danni provocati ai portoni: tali voci di danno non risultano provate. Anche in questo caso, il perito ha rilevato la circostanza che è già avvenuto il ripristino. (vedi pag. 16 e 17 della relazione peritale).

In definitiva, parte convenuta [REDACTED] dev’essere condannata al pagamento, in favore dell’attrice [REDACTED] di Euro [REDACTED] a titolo di risarcimento danni (Euro [REDACTED] per danneggiamento del pannello prefabbricato sul lato sud del capannone + Euro [REDACTED] per danneggiamento vetri + Euro [REDACTED] per macchie di ruggine sulle

pareti esterne del capannone + Euro [redacted] per avvallamenti dell'asfalto + Euro [redacted] per danneggiamenti dei pannelli di recinzione + Euro [redacted] per il rigonfiamento del pavimento galleggiante): si tale somma è dovuta la rivalutazione monetaria a far data dal 01.10.2006 sulla base degli indici Istat voce F.O.I., oltre la corresponsione degli interessi legali sull'importo annualmente rivalutato sino alla pubblicazione della presente sentenza.

Quanto al regime delle spese di lite, reputa il Tribunale che le stesse vadano compensate tra le parti di causa nella misura di 2/3, stante il parziale accoglimento delle difese di parte convenuta, e che il rimanente terzo, nella misura di cui al dispositivo, vada posto a carico della convenuta [redacted] in quanto parte prevalentemente soccombente: a quest'ultima devono infine essere addossate le spese della c.t.u. nonché le spese di ctp di parte attrice.

#### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) accerta l'occupazione senza titolo da parte della [redacted] dell'immobile sito in Ferrara, Via [redacted] [redacted] a far data dal 01.01.2006 fino alla data del 01.10.2006;
- 2) condanna la convenuta [redacted] a corrispondere all'attrice Società [redacted] [redacted] [redacted] la somma di Euro [redacted] a titolo di occupazione senza titolo per il periodo 01.01.2006 – 01-10-2006, oltre interessi legali a far data dalle singole, scadenze al saldo;
- 3) condanna la convenuta [redacted] a corrispondere all'attrice Società [redacted] [redacted] [redacted] la somma di Euro [redacted] a titolo di risarcimento danni, oltre la rivalutazione monetaria a far data dal 01.10.2006 sulla base degli indici Istat voce F.O.I., e la corresponsione degli interessi legali sul predetto importo annualmente rivalutato sino alla pubblicazione della presente sentenza;

- 4) Rigetta la domanda di parte attrice [redacted] [redacted] immobiliare Torino [redacted] avente ad oggetto l'ulteriore risarcimento del danno da ritardata consegna del bene immobile sito in Ferrara, [redacted] [redacted];
- 5) Pone a carico di parte convenuta [redacted] le spese di c.t.u. nonché le spese di c.t.p. di parte attrice [redacted] [redacted] [redacted].;
- 6) Compensate le spese di lite tra le parti di causa nella misura dei 2/3, condanna la convenuta [redacted] al pagamento, a favore dell'attrice [redacted] [redacted] immobiliare [redacted], delle spese di causa nella misura di 1/3, spese che si liquidano in tale ultima misura in Euro [redacted] per anticipazioni, Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Milano, 30 marzo 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE x USO  
Milano, il 2 APR. 2012 OFFICIO



IL CANCELLIERE