

N. 20611/08 R.G.

SENT. N° 7632 / 12  
REP. N° 6255 / 12

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

████████████████████ con l'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende  
elettivamente domiciliata in Milano via Hoepli 3 presso lo studio del difensore

ATTORE

CONTRO

████████████████████, ██████████ con l'Avv. ██████████ che li  
rappresenta e difende  
elettivamente domiciliata in Milano ██████████ presso lo studio del difensore

CONVENUTI

Il procuratore dell'attore chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub A);  
il procuratore dei convenuti chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub B);

Q

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Sono documentalmente dimostrate:

- la contitolarità di [REDACTED] e [REDACTED] dell'immobile in [REDACTED] via [REDACTED];
- la cessione in comodato del predetto immobile da [REDACTED] a [REDACTED] in data 6.2.2006.

Non risulta che l'attore abbia partecipato, in qualunque forma, alla decisione di stipulare il contratto, né che sia stato previamente informato della possibilità di addivenire a tale accordo.

Con missiva del 30.3.2006 [REDACTED] informa il comproprietario della propria volontà di accedere all'immobile, non avendone le chiavi e lo diffida dal concedere il godimento dell'immobile a terzi.

Con successiva missiva del 24.10.2006 formalizza la propria richiesta di corresponsione di un'indennità senza titolo nei confronti del comodatario.

La giurisprudenza ha enunciato il principio – astrattamente applicabile al caso di specie, non ravvisandosi differenze per quanto in questa sede interessa tra comodato e locazione - in base al quale la locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari sorge validamente e svolge i suoi effetti contrattuali anche se il locatore abbia violato i limiti dei poteri spettantigli ex artt. 1105 e seguenti c.c.. Agli altri partecipanti non compete l'azione di rilascio nei confronti del conduttore, salvo il diritto all'eventuale risarcimento dei danni verso il comproprietario-locatore (Cass. 6292/92).

Applicando il principio sopra esposto al caso di specie deriva che non sono accoglibili le domande dell'attore finalizzate alla dichiarazione di nullità o di annullabilità del contratto di comodato sulla base del presupposto, dedotto dall'attore, che il contratto si sia concluso all'insaputa e senza il consenso di uno dei comproprietari.

[REDACTED] ha tuttavia sottolineato anche che il contratto di comodato non è stato registrato; tale circostanza risulta dimostrata, non essendo stata prodotta da parte dei convenuti alcuna idonea attestazione in proposito. Ne deriva che, sotto questo profilo, devono essere accolte le domande di accertamento della nullità del contratto di comodato (documentalmente risultante solo dalla denuncia di cessione di fabbricato depositata presso gli uffici della Questura di Milano) e di

condanna di [REDACTED] al rilascio dell'immobile in favore dell'attore, da intendersi come proposta da quest'ultimo in quanto comproprietario (e accoglibile in quanto tale).

Quanto alla domanda risarcitoria, si rileva che la mancata partecipazione dell'attore alla decisione di concedere l'immobile in comodato e l'assenza di qualsiasi forma di godimento del medesimo giustificano le sue pretese, da quantificarsi alla luce dell'elaborato peritale in atti. Si rileva in proposito che:

- la superficie oggetto di calcolo da parte del CTU è stata determinata in base al D.P.R. 138/98, con l'analitica descrizione, negli allegati, dei criteri di calcolo adottati; le misurazioni sono state effettuate nel contraddittorio delle parti nel corso del sopralluogo del 23.6.2010, anche sulla base delle planimetrie controfirmate dalle parti per accettazione;
- l'immobile è stato valutato nelle condizioni in cui è stato trovato, indipendentemente da eventuali miglioramenti apportati dal conduttore, in ogni caso non documentalmente dimostrati e irrilevanti, alla luce del disposto di cui all'art. 1808 c.c., in assenza di univoci elementi probatori in ordine alla necessità e urgenza delle opere;
- il canone è stato correttamente determinato sulla base dei valori di mercato, così come indicato in sede di formulazione del quesito, senza contestazione delle parti.

La somma pertanto dovuta, calcolata sulla base della determinazione del canone mensile di Euro [REDACTED] in sede di CTU, le cui conclusioni devono condividersi, ammonta, tenendo conto del valore del 50% della quota di comproprietà dell'attore, a Euro [REDACTED] per il periodo dal 6.2.2006 (data di inizio dell'efficacia del contratto di comodato) sino al 21.6.2012 (data della presente sentenza), oltre su tale somma la rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo e gli interessi legali sulla somma annualmente rivalutata a far data dal 6.2.2006 sino alla data di pubblicazione della presente sentenza.

Non si ritiene infine ammissibile la domanda di natura riconvenzionale proposta dal convenuto [REDACTED] essendo relativa a un diverso immobile, del tutto distinto e autonomamente gestito, sulla base di rapporti contrattuali originari diversi, rispetto a quello oggetto delle domande formulate dall'attore. Non è dunque soddisfatto il requisito di cui all'art. 36 c.p.c., atteso che l'unico elemento di collegamento le domande – del tutto occasionale e giuridicamente irrilevante in questa

sede – è la provenienza di entrambi gli immobili dalle vicende relative alla successione in cui [redacted] e [redacted] sono coinvolti.

Non sono state formulate conclusioni da parte dei convenuti – che si sono espressamente riservati di farlo in altra sede – in merito ai lavori effettuati nell'immobile e ai relativi esborsi sostenuti.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

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 l'occupazione senza titolo dell'immobile in [redacted], via [redacted] da parte di [redacted].
- 2) Condanna Galmarini Gianmarco all'immediato rilascio dell'immobile in [redacted] [redacted].
- 3) Condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] della somma di Euro [redacted] per il periodo dal 6.2.2006 (data di inizio dell'efficacia del contratto di comodato) sino al 21.6.2012 (data della presente sentenza), oltre su tale somma la rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo e gli interessi legali sulla somma annualmente rivalutata a far data dal 6.2.2006 sino alla data di pubblicazione della presente sentenza, oltre agli interessi legali dalla presente sentenza al saldo.
- 4) Rigetta ogni altra domanda.
- 5) Condanna [redacted] e [redacted], in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore di [redacted], liquidate in Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti, Euro [redacted] per onorari, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.
- 6) Pone le spese di CTU definitivamente a carico dei convenuti in solido tra loro.

Così deciso in Milano, il 21.6.2012.



Il Giudice  
Dott. Nicola Di Plotti