



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale,  
in composizione monocratica, nella persona del Giudice  
dott.ssa Maria Paola Varani  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 17597/2010 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio  
dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] MILANO presso l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in [REDACTED]  
[REDACTED] presso lo studio dell'avvocato suddetto

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in [REDACTED]  
[REDACTED] presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTI

**Oggetto:** Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.  
sulle **conclusioni**

precisate dalle parti in separati fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni  
siglati dal Giudice.



considerato che:

con atto di citazione ritualmente notificato [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile sito in [redacted], Via [redacted], in forza di decreto di trasferimento emesso all'esito dell'asta pubblica tenutasi in data 25 gennaio 2008, lamentava l'occupazione abusiva di tale immobile da parte del signor [redacted] e della sua famiglia che, nonostante le numerose e bonarie richieste di liberazione dell'immobile, non avevano ancora provveduto spontaneamente a rilasciare il bene, né tanto meno corrisposto le spese condominiali nel frattempo maturate per il godimento dei servizi condominiali, di cui tuttavia avrebbero usufruito (servizio di riscaldamento, acqua, luce, pulizia, manutenzione, ascensori, autoclave, citofoni),

ciò premesso l'attore conveniva in giudizio il Tribunale di Milano [redacted] per sentire accogliere le seguenti conclusioni:

accertata la illegittima occupazione dell'immobile sito in [redacted], via [redacted] da parte dei signori [redacted] e [redacted], condannarli, ciascuno per il loro titolo in solido, a risarcire tutti danni subiti per i motivi dedotti nella narrazione, quantificati nella somma di € 20.211,28, ovvero condannarli al pagamento di quell'altra somma stabilita dal Tribunale e ritenuta di giustizia anche in via equitativa, comunque non inferiore al canone di mercato, a far data dall'inizio dell'occupazione fino al giorno del rilascio (indicato in euro 6000,00 annui), oltre alle spese condominiali per il godimento dei servizi tutti usufruiti dai convenuti, maturate e pagate dalla proprietà,

si sono costituiti in giudizio i convenuti per contestare la fondatezza della domanda di cui hanno chiesto il rigetto,

dopo l'udienza ai sensi dell'articolo 183 codice di procedura civile, escussi i testi ammessi, la causa è stata assegnata a sentenza sulle conclusioni precisate in separati fogli siglati dal Giudice e allegati al verbale di precisazione delle conclusioni in data 2 ottobre 2012,

rilevato che:

le circostanze esposte in citazione concernenti la titolarità del diritto di proprietà in capo all'attore ed il pagamento da parte di quest'ultimo dell'importo indicato in citazione a titolo di spese condominiali hanno trovato riscontro nel processo,



in particolare dal documento 1 fascicolo dell'attore si evince l'acquisto della proprietà dell'immobile di cui è causa da parte del [redacted] in data 10 marzo 2008, il godimento dell'immobile da parte della famiglia [redacted], peraltro implicitamente ammessa per l'asserzione dello stesso [redacted] che ha dedotto di abitare nell'alloggio in questione dal 1972, il pagamento da parte dell'attore dell'importo di € 9371,28, documento 7 fascicolo dell'attore per spese condominiali arretrate per gli anni 2006/2007, 2007/2008, 2008/2009, 2009/2010 per i servizi goduti dagli occupanti l'immobile e richieste dal Condominio nella diffida (documento 6),

non è fondata la prospettazione dell'attore in ordine alla pretesa occupazione abusiva ed illegittima dell'immobile da parte dei convenuti,

[redacted] e [redacted] hanno infatti eccepito:

di abitare nell'alloggio in questione dal 1972 in forza di locazione ad uso abitativo stipulato verbalmente con la società [redacted] e [redacted] di avere proseguito continuativamente la locazione con il nuovo proprietario [redacted] e successivamente nei confronti dell'eredità giacente del [redacted], a seguito di nomina del curatore da parte del Giudice, di avere ricevuto rendiconto redatto dal custode dell'immobile e di avere regolarmente pagato gli importi ivi indicati a titolo di canone di locazione (per l'importo di 10.482,51 euro),

le risultanze di processo hanno evidenziato numerosi ed univoci elementi (doc. n. 3, 4, 5 del fasc. convenuti), costituiti in particolar modo dalla documentazione bancaria concernente il pagamento di affitto e le spese, dai quali desumere la verosimile sussistenza in capo ai convenuti di un titolo legittimante la detenzione dell'immobile, la locazione risalente al giugno del 1972,

è inammissibile perché nuova la domanda formulata dall'attore nella precisazione delle conclusioni diretta all'accertamento della "mancanza di un valido titolo di occupazione", con riferimento alla pretesa insussistenza di un titolo opponibile alla procedura esecutiva immobiliare all'esito del quale si è determinato il trasferimento di proprietà in suo favore, ed all'applicabilità dell'art. 560 cpc invocato per la prima volta in sede di memoria ai sensi dell'art. 183 cpc,

va invece accolta la domanda diretta alla condanna di [redacted] e [redacted] [redacted] al risarcimento dei danni subiti da parte dell'attore -proprietario per il mancato conseguimento della disponibilità del bene dopo l'acquisto del



diritto di proprietà dell'immobile de quo e fino al rilascio dello stesso da parte dei convenuti,

a questo proposito occorre osservare che la miglior giurisprudenza è pacifica nel ritenere che in caso di occupazione di un cespite immobiliare altrui il pregiudizio subito dall'avente titolo è "in re ipsa", discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dalla mancata percezione di un reddito immobiliare,

la determinazione del risarcimento del danno può essere pertanto operata dal Giudice sulla base di elementi presuntivi semplici, con riferimento al valore locativo di mercato del bene, avvalendosi anche, in difetto di un principio di tassatività dei mezzi di prova, di accertamenti peritali o di stime relative al valore dell'immobile (Cass. n. 14222 del 07/08/2012, Cass. n. 24100 del 17/11/2011, Cass n. 10498 del 2006),

in conformità alla giurisprudenza della Suprema Corte, condivisa dal Tribunale (Cass. n. 7692 e n. 13630 del 2001; Cass. n. 1294 del 2003), per la quale il danno in tale fattispecie è "in re ipsa" e si ricollega al semplice fatto della perdita della disponibilità del bene da parte del proprietario ed all'impossibilità per costui di conseguire l'utilità normalmente ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso, deve ritenersi che la determinazione del danno possa essere operata sulla base di elementi presuntivi semplici, con riferimento al cd. danno figurativo e, quindi, con riguardo al valore locativo dell'immobile sul libero mercato, considerato lo stato, la superficie ed ubicazione dell'immobile di cui è causa, descritto nella consulenza tecnica in atti espletata nella procedura esecutiva immobiliare (doc. n. 2), può ritenersi congruo ed equo il valore locativo indicato dall'attore pari a € 500 mensili,

poiché l'immobile è stato sottratto alla disponibilità dell'attore per 16 mesi, a far tempo dall'8 marzo 2008 e fino al rilascio avvenuto a luglio 2009, va stimato in euro 8000 l'importo dovuto dai convenuti a titolo di risarcimento per l'occupazione dell'immobile protratta nel periodo di tempo sopra descritto senza la corresponsione di alcuna indennità alla proprietà,

in ordine alla pretesa relativa alle spese condominiali va precisato che il [REDACTED] ha agito per ottenere il rimborso delle spese condominiali pagate in forza della solidarietà con il precedente proprietario ai sensi dell'articolo 63 disposizioni attuazione codice civile,

in forza di tale solidarietà e per ciò che attiene alle spese antecedenti l'acquisto del diritto di proprietà dell'immobile condominiale di cui è causa



Sentenza n. 3902/2013 pubbl. il 20/03/2013

RG n. 17597/2010

Repert. n. 3108/2013 del 20/03/2013

l'attore può rivalersi solo sul precedente proprietario del immobile, soggetto obbligato nei confronti del Condominio avente diritto, i convenuti devono perciò essere condannati a corrispondere all'attore a titolo di rimborso oneri condominiali la somma di 2.607,62 euro, quale saldo del conto consultivo inerente la gestione 2007/2008, euro 2724,60 quale saldo conto consultivo inerente la gestione 2008/2009, 498,42 euro per prima rata gestione 2009/2010 scaduta l'1.5.2009, sussistono le ragioni previste dall'art. 92 cpc, stante l'esito della lite e la parziale soccombenza, per compensare tra le parti le spese di lite

### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa istanza od eccezione, così provvede:

condanna

i convenuti a risarcire all'attore l'importo di 8000,00 euro nonchè a corrispondere all'attore per i titoli sopra indicati le somme di 2.607,62 euro, euro 2724,60 e euro 498,42

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite

Milano, 20 marzo 2013

Il Giudice  
dott.ssa Maria Paola Varani

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, 22 MAR 2013

