

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 promossa

DA

[Redacted] di [Redacted] (P.I.: [Redacted]), rappresentata e difesa dall'avv. M. [Redacted] in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via [Redacted]

- ATTRICE -

CONTRO

[Redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore (P.I.: [Redacted]), rappresentata e difesa dagli avv. [Redacted] e [Redacted] come da procura in atti ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, [Redacted]

- CONVENUTA -

E CONTRO

[Redacted] - già [Redacted] - in persona del legale rappresentante pro tempore (C.F.: [Redacted]), rappresentata e difesa dall'avv. [Redacted] come da procura in atti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in [Redacted]

- CONVENUTA -

Oggetto: risarcimento del danno da occupazione immobile

Conclusioni: come da fogli allegati al verbale di causa



## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

I fatti da porre alla base del presente giudizio possono così essere riassunti:

- 1) la [redacted] di [redacted] ha concesso in locazione alla [redacted] ad uso industriale e commerciale l'immobile di sua proprietà ubicato nel Comune di [redacted] alla Via [redacted] e [redacted] a far data dall'aprile del 2001 (doc. n. 1 fascicolo attore): stante il mancato pagamento dei canoni a far data dal mese di luglio del 2008, la [redacted] di [redacted] ha dapprima intimato sfratto per morosità avverso la conduttrice [redacted] e poi ha ottenuto avverso quest'ultima un decreto ingiuntivo per l'importo di Euro [redacted] per canoni inevasi ed oneri accessori sino al 30 settembre 2009 (doc. n. 2 fascicolo attore);
- 2) durante la protrazione del procedimento di esecuzione per rilascio di immobile che si è protratto sino al 29 settembre 2009, data quest'ultima in cui è stato definitivamente riconsegnato il bene alla parte locatrice (doc. n. 6 fascicolo attore), la [redacted] di [redacted] odierna attrice è venuta a conoscenza del fatto che la [redacted] era subentrata nella detenzione del capannone di sua proprietà avendo stipulato con la [redacted], in data 22 luglio 2009, un contratto di affitto d'azienda avente ad oggetto il compendio ubicato presso il predetto capannone al fine di consentire la continuità aziendale (doc. n. 5 fascicolo attore), circostanza quest'ultima comunicata dalla stessa [redacted] ai propri clienti subito dopo perfezionato l'accordo (doc. n. 4 fascicolo attore): da notare che in data 27 agosto 2009 – giorno fissato per l'escomio poi non verificatosi nella circostanza – figuravano all'interno del capannone in esame personale sia della [redacted] conduttrice sia della [redacted] affittuaria;
- 3) nella medesima data del definitivo rilascio del capannone risulta agli atti di causa che cessava di svolgere l'attività all'interno del predetto capannone un'altra



società, tale [redacted] - già [redacted] - società consorziata e a propria volta socia della [redacted] Società Consortile [redacted] Azioni svolgente le attività di legatoria e cellofanatura per conto della consorziate (doc. n. 7 fascicolo attore): dalla comunicazione rilasciata dalla [redacted] - già [redacted] - al Comune [redacted] si evince che l'attività di legatoria e cellofanatura per conto della consorziate era iniziata sin dal 1994 (doc. n. 15 fascicolo attore), anche se agli atti di causa risulta allegato il "contratto specifico tra [redacted] e [redacted]" datato 31 dicembre 2007 (per reperire il quale vedi il doc. n. 2 fascicolo [redacted]) che cristallizza ed àncora i rapporti di collaborazione tra le due società soltanto a far data dal 2 gennaio 2008;

- 4) al momento del definitivo rilascio del capannone di proprietà dell'attrice risulta che lo stato di degrado dei luoghi era quello raffigurato dalle fotografie di cui al DVD prodotto agli atti di causa (vedi il doc. n. 8 fascicolo parte attrice): tale circostanza può dirsi acclarata stante le deposizioni dei testi escussi in udienza e le dichiarazioni proferite dal teste [redacted], ufficiale giudiziario che ha posto in essere lo sgombero dei locali e che ha vidimato sul retro le predette fotografie;
- 5) da segnalare infine che nelle more del presente giudizio i signori [redacted], proprietari del capannone contiguo a quello di proprietà dell'odierna attrice, hanno citato in giudizio la [redacted] e la [redacted] al fine di ottenerne la condanna sia al pagamento dell'indennità di occupazione relativa al periodo in cui avevano occupato il capannone, sia al risarcimento del danno derivante dal pessimo stato in cui il predetto capannone era stato relitto al momento del rilascio: le domande sono state accolte dal Tribunale di Milano con sentenza n. 5456 del 24 aprile del 2014 (doc. n. 29 fascicolo attore) successivamente confermata dalla locale Corte d'Appello con sentenza n. 3109 del 2016 (doc. n. 30 fascicolo attore).



Con il presente giudizio la [redacted] di [redacted], sulla premessa di essere proprietaria dell'immobile ad uso industriale ubicato nel Comune [redacted] alla Via [redacted] e [redacted], ha evocato in giudizio la [redacted] [redacted] e la [redacted] chiedendo che il Tribunale condannasse le predette società convenute sia al pagamento dell'indennità di occupazione relativa al periodo in cui avevano occupato il capannone di proprietà, sia al risarcimento del danno derivante dal pessimo stato in cui le convenute avevano abbandonato il predetto capannone al momento del rilascio avvenuto in data 29 settembre 2009 e dalla mancata locazione dell'immobile e conseguente perdita dei canoni locativi in ragione di un anno a causa delle riparazioni che aveva dovuto fare in economia e che si erano protratte sino alla fine del 2010.

Si è costituita in giudizio la [redacted] eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva per il fatto che l'asserito stato di degrado in cui era stato relitto il capannone di proprietà dell'attrice era, se del caso, da ascrivere a responsabilità della [redacted] con cui la [redacted] di [redacted] aveva concluso il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile ad uso industriale ubicato nel Comune di [redacted] e per il fatto di non avere mai occupato il capannone se non per effettuare le operazioni di sgombero all'esito del procedimento esecutivo di rilascio che la proprietaria odierna attrice aveva intrapreso avverso la originaria ed unica conduttrice [redacted]: nel merito ha dedotto la infondatezza delle pretese di parte attrice stante la mancata prova del danno sofferto e della sua imputabilità alla propria sfera giuridica soggettiva concludendo per il rigetto delle avverse domande.

Si è costituita in giudizio la [redacted] - già [redacted] - contestando in fatto e diritto il merito delle pretese di parte attrice ed evidenziando di essere una società consorziata della [redacted] per [redacted] e di avere unicamente a tale titolo effettuato alcune lavorazioni relative all'attività di legatoria e cellofanatura sulla base di accordi negoziali intercorsi con la consorziate [redacted]: per tale motivo la [redacted]



convenuta eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva e chiedeva il rigetto delle domande della [redacted] di [redacted] attrice.

Instaurato il contraddittorio tra le parti di causa ed escussi i testi in udienza, la causa è giunta al naturale epilogo dopo il deposito degli scritti difensivi di cui all'art. 190 del codice civile.

Questi i fatti di giudizio e le rispettive posizioni difensive delle parti, reputa il Tribunale che le domande formulate dalla [redacted] di [redacted] attrice avverso le convenute [redacted] [redacted] [redacted] e [redacted] debbano trovare accoglimento nei limiti di seguito indicati.

Può dirsi pacificamente assodato che la [redacted] [redacted] [redacted] abbia svolto all'interno del compendio immobiliare ubicato nel Comune [redacted] alle Vie [redacted] e [redacted] – parte di proprietà di soggetti terzi rispetto all'odierna attrice [redacted] di [redacted] [redacted] – l'attività industriale di imballaggio, legatoria e confezionamento direttamente o per il tramite delle proprie consorziate tra cui la [redacted] [redacted] [redacted] già [redacted] [redacted] quanto meno a far data dal gennaio 2008: depongono a tale soluzione una molteplicità di elementi di seguito elencati:

- 1) innanzitutto il filmato scaricato dal sito istituzionale della [redacted] [redacted] [redacted] (doc. n. 13 fascicolo attore) da cui si evince che le maestranze della predetta società hanno svolto alacremente le proprie mansioni all'interno del capannone per cui è lite: la relazione del commissario giudiziale nominato in seno al procedimento di concordato preventivo della [redacted] in liquidazione ha del resto evidenziato che la predetta società aveva in carico unicamente un dipendente salvo avvalersi delle maestranze della [redacted] [redacted] [redacted] pari a circa 140 unità (doc. n. 21 fascicolo attore);
- 2) nel "contratto specifico tra [redacted] e [redacted]" datato 31 dicembre 2007 (per reperire il quale vedi il doc. n. 2 fascicolo [redacted] [redacted]) intercorso tra la [redacted] [redacted] [redacted] e la



██████████ sta espressamente scritto che “*il presente contratto avrà validità dal 02/01/2008 e sino a tutto il 31/12/2010*” e che “*Le prestazioni verranno rese da ██████████ presso le aree sopra identificate; la stessa dichiara di essere a conoscenza che le medesime sono detenute da ██████████ a titolo di comodato d'uso concedibile alle Società ad essa consorziate*”: tale documento, ad avviso di chi scrive di vitale importanza ai fini del decidere, attesta che la ██████████ deteneva il capannone per cui è lite quanto meno a far data dal gennaio 2008 a titolo di comodataria, e che il godimento del cespite poteva essere da quest'ultima concesso a terzi – cioè alle consorziate – in spregio a quanto previsto dall'art. 1804, secondo comma, c.c. che consente la concessione di un bene in comodato a terzi unicamente con il consenso del comodante; tale circostanza faceva della ██████████ per Azioni l'effettivo detentore del cespite di proprietà dell'attrice atteso che poteva di volta in volta farlo utilizzare *ad libitum* alle consorziate a seconda del processo produttivo da intraprendere;

- 3) le dichiarazioni dei testi escussi in udienza depongono in tal senso: a tal proposito questo Giudice ritiene attendibile e pregnante la deposizione del proprietario del capannone attiguo a quello di proprietà dell'odierna attrice ██████████ di ██████████ di ██████████ che ha confermato la presenza di lavoratori all'interno del capannone, mentre ritiene inattendibile il teste di parte convenuta ██████████ il quale ha escluso categoricamente la presenza delle maestranze della ██████████ per ██████████ all'interno del capannone pur avendo riferito di essere andato *in loco* soltanto una volta in un anno;
- 4) acclara la ricostruzione sopra palesata il fatto che mentre la conduttrice ██████████ aveva un unico dipendente, la “comodataria” ██████████ disponeva di circa 140 addetti, il che dice da chi effettivamente fosse utilizzato il capannone per cui è lite sotto le spoglie del contratto di locazione intercorso tra la parte attrice e la ██████████ conduttrice;



5) infine milita nel senso sopra evidenziato il fatto che la [redacted] [redacted] sia subentrata, in qualità di affittuaria, nella conduzione del cespite aziendale della [redacted] ormai in fase di predecozione al fine della continuità del processo produttivo in corso, e che essa abbia presenziato nelle fasi di sgombero delle attrezzature e dei macchinari presenti *in loco* sino al definitivo rilascio avvenuto nel settembre del 2009.

Analogo discorso può essere fatto con riguardo alla [redacted] [redacted] - già [redacted] [redacted] Società Cooperativa - che ha occupato quale comodataria "derivata" il capannone di proprietà attrice quanto meno a far data dal gennaio 2008, come si evince dalle risultanze del più volte menzionato "contratto specifico tra [redacted] e [redacted]" datato 31 dicembre 2007 concluso con la consorziate partecipata [redacted] [redacted] a seguito della conclusione del quale la [redacted] Società Cooperativa si è obbligata "a farne uso con la diligenza del buon padre di famiglia": sia l'una che l'altra società convenuta hanno utilizzato il suddetto capannone quali effettive titolari per il perseguimento dei rispettivi fini imprenditoriali sotto il paravento del contratto di locazione stipulato tra la proprietà e la [redacted] conduttrice.

Tanto premesso, ~~devesi~~ convenire con la prospettazione di parte attrice che ha rivendicato la debenza dell'indennità di occupazione a carico di entrambe le convenute [redacted] [redacted] Società Consorziate [redacted] e [redacted] Società Cooperativa in quanto effettive detentrici del cespite per cui è lite: tale situazione fattuale può tranquillamente essere fatta risalire quanto meno alla data del gennaio 2008, di talché a far data da tale momento le due predette convenute dovranno ristorare la parte attrice circa l'uso del cespite fruito in mancanza di alcun titolo giuridico alcuno; posto che la domanda di corresponsione dell'indennità di occupazione della [redacted] di [redacted] di [redacted] può essere accolta soltanto dal momento in cui l'originaria conduttrice [redacted] ha interrotto il pagamento dei canoni di locazione dovuti, vale dire a far data dal mese di luglio del 2008 sino al definitivo rilascio avvenuto nel settembre del 2009, il dovuto a carico delle società convenute può essere quantificato in Euro [redacted] a



trimestre per i cinque trimestri che vanno dal luglio 2008 sino al settembre 2009, vale a dire nel complessivo importo di Euro [redacted] (Euro [redacted] moltiplicato 5 = Euro [redacted]) liquidato in moneta attuale.

Non può essere condiviso l'assunto difensivo delle società convenute che hanno eccepito il proprio difetto di legittimazione passiva stante il fatto che la parte [redacted] di [redacted] di [redacted] & C. odierna attrice avrebbe intrattenuto il rapporto giuridico locativo unicamente con la conduttrice [redacted]: il discorso non regge per il semplice fatto che la parte attrice non ha invocato, ai fini dell'ottenimento della condanna delle convenute, il titolo locativo instaurato con la [redacted] ma un'autonoma situazione giuridica data dalla pregnante relazione fattuale *sine titulo* che le due convenute hanno avuto con il cespite per cui è causa – cespite in relazione al quale, lo si ricorda, le due convenute su erano unilateralmente autoproclamate “comodatarie” – e che tutte le risultanze di causa hanno pienamente confermato.

Al contrario il Tribunale ritiene di dover disattendere la domanda azionata dalla [redacted] di [redacted] di [redacted] & C. avente ad oggetto il risarcimento del danno scaturente dal pessimo stato in cui è stato relitto il capannone per cui è lite dalle società convenute: in assenza di un accertamento tecnico preventivo instaurato subito dopo il rilascio del cespite non è infatti possibile acclarare né l'entità dei lavori resasi effettivamente necessaria a seguito del cattivo stato manutentivo in cui è stato relitto il bene, né le somme realmente sostenute dalla [redacted] di [redacted] & C. per le opere di rifacimento e ripristino, né infine a quale sfera giuridica soggettiva sostanziale potere imputare gli asseriti danni, se alla [redacted] [redacted] [redacted] od alla [redacted] [redacted] od alle eventuali altre consorziate del gruppo che si sono susseguite nella detenzione del cespite per cui è lite: si consideri che gli asseriti lavori di ristrutturazione posti in essere dall'attrice dalla [redacted] di [redacted] [redacted] per le opere di rifacimento e ripristino del capannone si sono protratti sino alla fine del 2012 (si vedano a tal uopo le fatture di cui al doc. n. 12 fascicolo parte attrice), il che rende assai arduo discernere quali opere si siano rese necessarie per



ovviare ai danni cagionati dalle condotte negligenti delle due odierne convenute e quali no.

Consegue in definitiva unicamente l'accoglimento della domanda di parte attrice [redacted] di [redacted] volta all'ottenimento, nei confronti delle convenute [redacted] Società Consortile [redacted] e [redacted] Cooperativa, dell'indennità di occupazione per l'importo sopra quantificato.

Le spese seguono la soccombenza e vanno addossate in via solidale a carico delle parti convenute nella misura di cui al dispositivo.

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) condanna le convenute [redacted] e [redacted] al pagamento in solido, a favore della parte attrice [redacted] di [redacted], dell'importo di Euro [redacted] liquidato in moneta attuale;
- 2) Rigetta la domanda di risarcimento del danno azionata dalla parte attrice [redacted] di [redacted] avverso le convenute [redacted] per [redacted];
- 3) Condanna le convenute [redacted] e [redacted] al pagamento, a favore della parte attrice [redacted] di [redacted], delle spese di lite liquidate in Euro [redacted] per spese ed Euro [redacted] per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 15 %, i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Milano, 10 dicembre 2016

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

E' Copia Conforme  
 X USA VST 10  
 Autografo del 10 DIC. 2016  
 Milano IL CANCELLI  
 [Signature]

