

Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Tribunale di Milano
SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

in composizione monocratica nella persona della dott.ssa Roberta Sperati ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale 11249 /2020, promossa con atto di citazione notificato

DA
PARTE ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] entrambi elettivamente domiciliati presso lo studio in Milano, [REDACTED] presso lo studio [REDACTED] che li rappresenta e difende, come da procura in atti.

PARTE ATTRICE

[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED], che la rappresenta e difende, come da procura in atti.

PARTE CONVENUTA

Oggetto: Occupazione senza titolo di immobile

CONCLUSIONI: All'udienza di discussione in data 20/07/2021 i procuratori delle parti precisano come da verbale d'udienza.

Parte attrice:

Nel merito:

1. accertare e dichiarare che i signori [REDACTED] con i loro bambini occupano attualmente senza titolo l'unità immobiliare di proprietà dell'attrice, [REDACTED] sito a Milano, in Via [REDACTED] identificato al catasto foglio 231, particella 432, sub 707, categoria A/3, classe 2, vani 2,5 piano III, per l'effetto:
2. condannare i signori [REDACTED], insieme ai loro figli, a rilasciare libero e sgombero da sé, persone e cose l'immobile sito a Milano [REDACTED], piano III, rimettendolo nel pieno e legittimo possesso della

signora [REDACTED] fissando contestualmente la data di esecuzione per il rilascio;
3. condannare i signori [REDACTED] al pagamento della indennità di occupazione da agosto 2017 e sino all'effettivo rilascio, nella somma ritenuta di giustizia in relazione al valore di locazione inerente l'immobile occupato come da dati catastali e di metratura che si richiamano come da atto di rogito prodotto.

Con sentenza esecutiva *ex lege*.

In via istruttoria:

Con ogni più ampia riserva di articolare capitoli di prova e produrre documenti nei termini ex art. 183, comma 6 c.p.c.

Firmato

parte convenuta:

Disattesa ogni contraria istanza, eccezione o difesa:

- In via principale dichiarare l'infondatezza delle domande della [REDACTED] [REDACTED] tutti i motivi esposti in narrativa e *In ogni caso*

Con vittoria di spese diritti e onorari di causa, da distrarsi in favore del procuratore antistatario.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato alla controparte la parte attrice citava la parte convenuta allegando l'illegittima occupazione dell'immobile sito in Milano, [REDACTED]

Ciò premesso concludeva come in epigrafe:

Si costituiva la parte convenuta eccependo che il comodato aveva avuto inizio per accordo intervenuto tra le parti e che l'immobile era destinato ad abitazione familiare.

Ciò premesso concludeva come in epigrafe.

Senza svolgere attività istruttoria, il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la discussione ex art. 281 *sexies* c.p.c. all'odierna udienza, il Giudice decide ora dando lettura della presente sentenza con motivazione contestuale ex art. 281 *sexies* c.p.c., la quale costituisce parte integrante del verbale d'udienza.

La domanda deve essere accolta nei termini di seguito esposti.

In primoluogo occorre rilevare che la fattispecie per cui è causa va qualificata quale occupazione sine titolo, non avendo la convenuta fornito alcuna prova dell'attualità o pregressa esistenza di un titolo legittimante la detenzione dell'immobile.

Appare del tutto insufficiente, infatti, a provare l'esistenza di un pregresso contratto

di comodato la produzione documentale di parte convenuta, la quale si è limitata a produrre alcuni estratti conto spese condominiali intestati all'attrice, ed alcuni pagamenti effettuati dalla convenuta.

In ogni caso, anche laddove si volesse ravvisare resistenza di un pregresso rapporto di comodato, va rilevato quanto segue.

Va in primo luogo precisato che il contratto di comodato è il contratto in base al quale : " una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito. "

Nel caso in cui il comodato non preveda una determinata durata, la legge dispone che il comodatario debba restituire il bene non appena il comodante lo richiede (cd. Comodato precario).

Diversamente, nel cd. comodato ordinario, la richiesta di restituzione è subordinata al sopravvenire di un bisogno urgente ed imprevisto ex art. 1809, co. 2, c.c. L'orientamento prevalente in giurisprudenza rileva che il comodato di un immobile adibito a casa familiare un comodato ordinario, in quanto il provvedimento del Giudice di assegnazione dell'immobile al coniuge affidatario, emesso a seguito di giudizio di separazione o divorzio, non modifica la natura ed il contenuto del titolo di godimento sull'immobile, semplicemente determina la concentrazione dello stesso nella persona dell'assegnatario.

In sostanza, laddove nel contratto sia previsto un vincolo implicito di destinazione alle esigenze abitative dei familiari, che prescinde dalla durata del rapporto coniugale, il rilascio dell'immobile non può essere richiesto finché durano le esigenze abitative familiari a cui esso è destinato, fatta eccezione per i casi di urgente ed imprevisto bisogno, ex art. 1809 co2 c.c., in cui potrà avanzare richiesta di restituzione (cfr., tra le altre, Cass. n. 8571/2018; Cass. n. 9796/2019).

Orbene, nel caso in esame la parte convenuta non ha fornito alcuna prova del vincolo di destinazione dell'immobile condotto in comodato, omettendo l'articolazione di qualsivoglia mezzo istruttorio e limitandosi a produrre documentazione attestante il pagamento, da parte del comodatario, delle spese di godimento del bene, come peraltro previsto dall'art. 1808 c.c. Dunque, la richiesta di restituzione *ad nutum* da parte dell'attrice deve ritenersi assolutamente legittima, salvo quanto prima dedotti io

in materia di qualificazione della fattispecie quale occupazione *sine titulo*.

Quanto alla domanda di condanna della resistente al pagamento dei canoni di occupazione *sine titulo* dell'immobile a far data dalla scadenza del contratto di comodato, si osserva.

Nell'ipotesi di occupazione senza titolo di bene immobile non può ritenersi sussistente un danno in re ipsa per il proprietario del bene (in quanto ammetterlo equivarrebbe ad introdurre una rigida presunzione a favore del medesimo, che prescinde e lo esonera dall'allegazione e dalla prova dei fatti in cui consisterebbe il danno).

Infatti: *“ Il danno da occupazione abusiva di immobile non può ritenersi sussistente "in re ipsa" e coincidente con l'evento, che è viceversa un elemento del fatto produttivo del danno, ma, ai sensi degli artt. 1223 e 2056 cod. civ., trattasi pur sempre di un danno-conseguenza, sicché il danneggiato che ne chieda in giudizio il risarcimento è tenuto a provare di aver subito un'effettiva lesione del proprio patrimonio per non aver potuto ad esempio locare o altrimenti direttamente e tempestivamente utilizzare il bene, ovvero per aver perso l'occasione di venderlo a prezzo conveniente o per aver sofferto altre situazioni pregiudizievoli, con valutazione rimessa al giudice del merito, che può al riguardo peraltro pur sempre avvalersi di presunzioni gravi, precise e concordanti...L'impostazione del danno in re ipsa non è sostenibile. Ed invero sostenere ciò significa affermare la sussistenza di una presunzione in base alla quale, una volta verificatosi l'inadempimento, appartiene alla regolarità causale la realizzazione del danno patrimoniale oggetto della domanda risarcitoria, per cui la mancata conseguenza di tale pregiudizio debba ritenersi come eccezionale. Così operando si pone a carico del convenuto inadempiente l'onere della prova contraria all'esistenza del danno in questione, senza che esso sia stato provato dall'attore ”(Cass. SU 26972/2008).*

Perciò: *“Il giudice di merito dovrà accertare se il proprietario dell'immobile abbia allegato e provato il danno-conseguenza che potrebbe essergli derivato dall'occupazione senza titolo del bene, come, a titolo esemplificativo, l'intenzione concreta di concederlo in locazione durante tale periodo, l'aver sostenuto spese per risiedere in altro immobile che altrimenti non avrebbe dovuto affrontare, l'aver avuto concreta intenzione nel frattempo di venderlo.”* (cfr. Cass. 19938/2018)

La sentenza n. 19938/2018 appena richiamata, pronunciata in una fattispecie analoga alla presente, ha chiaramente affermato che proprio nella ipotesi di occupazione *sine titulo*. riconoscere in ogni caso il risarcimento del danno facendo riferimento al criterio del canone locatizio per la durata dell'occupazione costituisce danno punitivo allorquando non vi sia allegazione sulla intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto.

Nel caso di specie, la parte attrice non solo non ha fornito alcuna prova circa il valore

locatizio dell'immobile, ma non ha neppure adeguatamente allegato e provato la propria volontà di mettere a reddito l'immobile locandolo a terzi o rivendendolo, ovvero di aver dovuto sopportare spese abitative per la mancata disponibilità dello stesso.

La domanda, pertanto, deve essere rigettata.

Le spese di lite, attesa l'integrale soccombenza di parte convenuta, vanno poste integralmente a suo carico e sono liquidate tenuto conto del valore della controversia e delle fasi svolte, (di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale), con applicazione dei parametri minimi attesa la bassa complessità delle questioni trattate.

P.Q.M.

il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- 1) Condanna [REDACTED] al rilascio dell'immobile sito in Milano [REDACTED] libero da persone e/o cose;
- 2) Fissa per l'esecuzione la data del 20/08/2021,
- 3) Rigetta nel resto;
- 4) Condanna [REDACTED], in solido La loro, alla refusione in favore di [REDACTED] delle spese processuali che liquida in € 3.284,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, CPA ed IVA come per legge, da distrarsi in favore dell'Erario..

Sentenza per legge esecutiva.

Sentenza resa ex art. 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti e deposito telematico immediato per l'allegazione al verbale.

Milano, 20/07/2021

Il Giudice

Dott.ssa [REDACTED]