

Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Milano
Sezione XIII civile

in composizione monocratica nella persona della dott.ssa [REDACTED], ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale 5331/2020, promossa con atto di citazione notificato

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED], presso lo studio dell'avv [REDACTED], che lo rappresenta e difende, unitamente all' avv [REDACTED], come da procura in atti

PARTE ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

PARTE CONVENUTA CONTUMACE

OGGETTO: Occupazione senza titolo di immobile

CONCLUSIONI: all'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti precisavano come da fogli allegati depositati telematicamente.

Parte attrice:

“Voglia il Tribunale adito così giudicare. Nel merito:

- 1- Dichiarare che il convenuto Sig. [REDACTED] occupa abusivamente e senza titolo il solaio già contraddistinto con il n. 18 al piano 4° dello stabile sito in [REDACTED] Milano di proprietà dell'attrice [REDACTED], meglio descritto nella narrativa dell'atto introduttivo del giudizio e nella documentazione prodotta in giudizio.*
- 2- Condannare, conseguentemente, il convenuto a liberare immediatamente da persone e cose il suindicato bene immobile e, quindi, a consegnarlo all'attrice.*
- 3- Condannare, inoltre, il convenuto a risarcire il danno subito dalla convenuta a causa dell'occupazione abusiva di cui sopra, per non aver potuto utilizzare l'immobile di cui trattasi direttamente, e nel non averlo potuto dare in locazione, o nella perdita di occasioni di vendita dell'immobile ad un prezzo conveniente. Danno che si quantifica in euro 5.000,00=, o nella maggior o minor somma che sarà determinata anche in via equitativa.*
- 4- Condannare, inoltre, la parte convenuta alla rifusione in favore della parte attrice delle spese, dei diritti e degli onorari di giudizio.*

In via istruttoria(occorrendo):

Ammettersi la prova per interrogatorio formale del convenuto e per testi sui capitoli dedotti con la memoria istruttoria di parte attrice datata 24 settembre 2020."

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato alla controparte, la parte attrice adiva questo Tribunale esponendo:

- Che la parte convenuta occupava abusivamente il solaio di proprietà sito in Milano [REDACTED];
- Che vane risultavano le richieste di restituzione.

Ciò premesso concludeva come in epigrafe.

Nonostante la regolarità della notifica, non si costituiva la parte convenuta, che pertanto veniva dichiarata contumace.

Esaurita la trattazione ed istruzione della controversia le parti venivano invitate a precisare le conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione.

La domanda deve trovare accoglimento nei termini di seguito esposti.

La parte attrice ha provato di essere proprietaria dell'immobile per cui è causa, come risulta dall'atto di compravendita prodotto sub doc. 1.

L'attrice ha altresì allegato l'illegittima occupazione del bene da parte del convenuto il quale, rimando contumace non ha favorito prova contraria di detta allegazione.

In assenza di un titolo legittimamente, l'attuale occupazione da parte del convenuto, confermata anche testimonialmente, deve pertanto considerarsi abusiva.

[REDACTED] deve pertanto essere condannato all'immediato rilascio del solaio contraddistinto al n.18, [REDACTED], dello stabile sito a [REDACTED]

Quanto alla domanda di risarcimento, 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 chiedi 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 inverso sostenere ciò significa affermare la sussistenza di una presunzione di base alla quale, una volta verificatosi 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 non avrebbe dovuto affrontare, l'aver avuto concreta intenzione nel frattempo di venderlo."* (cfr. Cass. 19938/2018)

La sentenza n. 19938/2018 appena richiamata, ha chiaramente affermato che proprio nella ipotesi di occupazione *sine titolo*, riconoscere in ogni caso il risarcimento costituisce canno punitivo allorquando non vi sia allegazione sulla intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto.

Nel caso di specie, la parte attrice ha genericamente fatto riferimento alla *"impossibilità di utilizzare l'immobile direttamente, sia nel non poterlo dare in locazione, sia nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente"*, senza tuttavia fornire alcuna prova della concreta intenzione di destinare il bene a tali finalità.

Anche in relazione agli esborsi per spese condominiali asseritamente sostenute, non vi è alcuna prova dei pagamenti effettuati sia in punto di an che in punto di quantum.

La domanda di risarcimento, pertanto, deve essere rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate direttamente in dispositivo e come da nota spese, in quanto conforme ai parametri di cui al DM 55/2014.

P.Q.M.

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

1) condanna [redacted] all'immediato rilascio in favore di [redacted] [redacted] dell'immobile costituente solaio identificato al n.18, piano quarto [redacted] [redacted]

3) condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] delle spese processuali che liquida in € 264,00 per spese, € 2.580,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, C.P. A. ed %, I.V.A. come per legge.

Sentenza per legge esecutiva.

Milano, 07/09/2021

Il Giudice

Dott. [redacted]