

2048

2048/08



R.G. 3666/04

SENT. N. 2048/08

REP. N. 1900/08

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO  
SEZIONE TERZA CIVILE

*7/1/08*  
CONTRIBUTO UNIFICATO  
*Maurante*

riunita in Camera di Consiglio nelle persone dei Signori Magistrati :

- |                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Dr. ALIQUO' MAZZEI Paolo | Presidente       |
| Dr. ROGGERO Paolo        | Consigliere      |
| Dr.ssa MONTORO Assunta   | Consigliere rel. |

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile discussa e decisa nell'udienza collegiale del giorno 26/6/2007, promossa in grado d'appello con atto notificato il giorno 14/7/2004, a ministero dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notificazioni presso la Corte d'Appello di Milano, da :

*[Signature]*

12

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) rappresentato e difeso, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta in primo grado, dal Proc. dom. Avv. Silvio Rezzonico di Milano, via Rossetti n. 17,

**APPELLANTE**

**CONTRO**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

rappresentati e difesi, per delega a margine dell'atto di citazione in primo grado, dal Proc. dom. Avv. Enrico M. Asti del Foro di Milano, C.so di Porta Vittoria n. 28,

**APPELLATI**

**OGGETTO:** Liquidazione risarcimento danni da ritardato trasferimento del diritto di proprietà -

**CONCLUSIONI :** come da foglio separato allegato al verbale d'udienza 4/4/2007, rispettivamente :

- per l'Appellante Allegato 1 -
- per gli Appellati Allegato 2 -



**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 7.5.1999, [redacted] convenivano in giudizio [redacted] per ottenere la liquidazione dei danni cui il convenuto era stato condannato in via generica con sentenza del Tribunale di Milano n. 2912/98 a seguito del ritardato trasferimento di alcuni immobili siti in Milano, [redacted]



Gli attori esponevano che, nel corso di una divisione ereditaria pendente tra le stesse parti, era intervenuta una transazione, in adempimento della quale [redacted] avrebbe dovuto trasferire agli attori la proprietà esclusiva dell'immobile di cui sopra.

Essi riferivano inoltre che, stante l'inadempimento di tale obbligo da parte del convenuto, era stato promosso giudizio per l'esecuzione in forma specifica, a conclusione del quale il Tribunale di Milano, in accoglimento delle domande di parte attrice, aveva emesso sentenza ex art. 2932 c.c., trasferendo in favore degli attori le porzioni immobiliari oggetto della transazione non eseguita e condannando in via generica il convenuto al risarcimento dei danni per il ritardo trasferimento, da liquidarsi in separato giudizio.

Il convenuto si costituiva eccependo che il risarcimento dei danni richiesto *ex adverso* e costituito dal valore locativo dell'immobile era ricollegabile al trasferimento del possesso del bene e non a quello della sua proprietà, per il quale gli attori avevano agito in giudizio, deduceva quindi l'insussistenza del nesso di causalità tra i danni lamentati e il proprio inadempimento all'obbligo di trasferire la proprietà dell'immobile, rilevando di aver immesso la controparte nel possesso dell'appartamento quantomeno dal

6

6.6.96, con la consegna delle chiavi: eccepiva inoltre che nella produzione dei danni era intervenuto il concorso colposo degli attori i quali dal momento della consegna delle chiavi non si erano attivati per lo sgombero dei locali e la loro locazione o vendita.

Disposta ed esperita una C.T.U. per la quantificazione del valore locativo dell'immobile oggetto di causa, respinte le ulteriori istanze istruttorie e precisate le conclusioni, il Tribunale di Milano, con sentenza 3/7-13/8/2003 n. 11470/03, così decideva :

*"1) Condanna [redacted] a pagare agli attori la somma di € 20.828,95, da maggiorarsi della rivalutazione monetaria, calcolata, in base agli indici Istat-costi della-svita, sui singoli canoni annuali quantificati dal c.t.u., e dagli interessi legali, del pari computati anno per anno sui singoli importi come sopra rivalutati, fino al saldo.*

*2) Condanna, inoltre, il convenuto a rifondere agli attori le spese di giudizio....."*

Avverso tale pronuncia proponeva appello il soccombente deducendo l'erroneità della decisione del primo giudice e riproponendo le proprie difese.

[redacted] si costituivano in giudizio eccependo preliminarmente l'omessa citazione di [redacted] e chiedendo che venisse integrato il contraddittorio nei suoi confronti.

Disposta l'integrazione, anche [redacted] si costituiva, facendo proprie le difese già svolte dalle sue congiunte e chiedendo il rigetto dell'appello.

Precisate infine le conclusioni come trascritte in epigrafe, la causa è stata rimessa in decisione e, decorsi i termini fissati ex art.190 c.p.c. per il deposito della comparse conclusionali e delle memorie di replica, è stata discussa nell'odierna udienza in camera di consiglio.

Corte d'Appello di Milano-Sezione Terza Civile

R.G. 3666/04 [redacted]



4

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con i primi due motivi d'appello, [REDACTED] censura la decisione di primo grado lamentando che non sussisterebbero, nè in fatto nè in diritto, i presupposti invocati dal primo giudice a fondamento della condanna al risarcimento dei danni per ritardato trasferimento dell'immobile; in particolare, l'appellante rileva che i danni lamentati deriverebbero dal mancato possesso del bene da parte degli appellati, e dalla conseguente impossibilità per gli stessi di godere dei relativi frutti, individuabili, nella specie, in canoni di locazione; a tale proposito, premessa la distinzione tra diritto di proprietà e possesso, richiama alcune sentenze della Corte di legittimità in tema di compravendita, a sostegno della tesi per cui nel negozio traslativo della proprietà non sarebbe ravvisabile un costituito possessorio implicito e lamenta quindi che il primo giudice avrebbe erroneamente omissso di verificare se la prosecuzione dell'esercizio del potere di fatto sulla cosa da parte dell'alienante fosse stato effettivamente accompagnato dall'*animus rem sibi habendi* ovvero si fosse configurata come una mera detenzione *nomine alieno*, negando che il ritardato trasferimento della proprietà abbia impedito, come affermato dal primo giudice, l'acquisizione da parte del titolare "di tutte le facoltà e diritti tipici della proprietà, primo tra tutti il possesso".

Con ulteriori argomentazioni, poi, a sostegno del secondo motivo d'appello, l'appellante ribadisce che non sarebbe dovuto alcun risarcimento del danno, deducendo in particolare l'insussistenza del danno e comunque del nesso causale tra danno e inadempimento dell'obbligo di trasferire la proprietà del bene, nonché rilevando che nel caso di specie vi sarebbe stato un concorso di



colpa del danneggiato nella produzione e nell'aggravamento del pregiudizio (art. 1227 c.c.).

In considerazione della circostanza che con entrambi i motivi si censura l'impugnata sentenza con riferimento all'*an* del risarcimento, la Corte ritiene di procedere congiuntamente al loro esame, rilevando in primo luogo che la risarcibilità del danno *de quo* all'esito di un separato giudizio è stata affermata dal Tribunale di Milano con sentenza n. 2912/98 ormai passata in giudicato (cfr. doc. 2 fascicolo primo grado parte appellata) che ha dato luogo ex art. 2932 c.c. al trasferimento di proprietà dell'immobile in contestazione, accertando inoltre il diritto degli odierni appellati e il corrispondente obbligo del convenuto [REDACTED] al risarcimento dei danni *"per il ritardato trasferimento degli immobili, con determinazione da effettuarsi in separato giudizio."*

Occorre dunque in primo luogo ricordare il principio secondo il quale il passaggio in giudicato della decisione fa stato ad ogni effetto tra le parti in ordine all'accertamento del diritto controverso ed è preclusivo di diverso accertamento in un giudizio successivo (Cass., sez. III, 15.1.2003 n. 475), nè può ritenersi rilevante in proposito quanto sostenuto dall'appellante circa la possibilità che nel giudizio per la liquidazione del danno possa negarsi il fondamento della domanda risarcitoria *"alla stregua della contestazione che il danno non si sia in effetti prodotto"*.

Ritiene infatti questa Corte che le ipotesi prese in considerazione dalle pronunce della Corte di Cassazione richiamate dall'appellante a sostegno della propria interpretazione non siano assimilabili alla fattispecie qui in esame: in quella pronunce, infatti la negazione del risarcimento del danno non scaturiva da un nuovo giudizio sulla sussistenza o meno del diritto al



9

risarcimento ma da un giudizio di accertamento della mancanza in concreto di un danno e della conseguente impossibilità di una sua liquidazione.

Appare opportuno ricordare ancora che il giudicato si forma e fa stato tra le parti non solo sulla statuizione finale ma su tutto ciò che ha formato oggetto della decisione, in particolare sull'attribuzione del bene della vita (*petitum*) e sulla ragione giuridica della stessa (*causa petendi*), tuttavia l'accertamento dei fatti operato dal giudice non è preclusivo di un diverso accertamento, in un giudizio successivo, su circostanze che siano rimaste escluse dalla precedente decisione; è dunque possibile che in un primo giudizio sull'*an* venga affermato in via generale e potenziale il diritto al risarcimento dei danni e che, formatosi il giudicato su tale pronuncia, in un successivo giudizio per la liquidazione del danno e del relativo risarcimento si accerti l'inesistenza in concreto di un qualsivoglia danno, senza che possa dunque farsi luogo ad alcuna liquidazione del risarcimento astrattamente dovuto.

Nella fattispecie in esame tuttavia tali circostanze non ricorrono, posto che nel presente giudizio proposto per la determinazione del risarcimento è stato possibile verificare e quantificare non solo la sussistenza del danno ma anche l'ammontare del risarcimento dovuto.

Costituisce infatti circostanza pacifica che gli odierni appellati non abbiano potuto percepire dei canoni di locazione nel periodo compreso tra la data in cui avrebbe dovuto farsi luogo al trasferimento della proprietà dell'immobile per atto pubblico e la data in cui sono entrati nell'effettivo possesso del bene e, quanto al valore locativo dell'immobile, esso è stato accertato mediante una C.T.U., tenuto conto del canone di mercato vigente nel periodo considerato.

L'appellante, tuttavia, con ulteriore motivo d'appello lamenta che il giudice di primo grado avrebbe erroneamente individuato il periodo in cui gli



10

appellati avrebbero potuto percepire i frutti del loro diritto di proprietà se questa fosse stata loro tempestivamente trasferita e ciò in quanto il termine finale del periodo compreso tra la data in cui avrebbe dovuto essere effettuato il trasferimento e quella in cui gli attori sarebbero entrati effettivamente nel possesso del bene sarebbe stato erroneamente individuato dal primo giudice.

Eccepisce infatti l'appellante che il giudice di prime cure avrebbe ritenuto che il momento dell'effettiva immissione degli appellati nel possesso del bene coincidesse con la data del 7.4.1999, allorché l'appellante, con dichiarazione rilasciata in udienza, autorizzò espressamente controparte a prendere possesso dell'appartamento anche ricorrendo eventualmente all'ausilio di un fabbro per forzare le serrature delle porte di accesso, laddove tale momento avrebbe dovuto correttamente essere individuato nella data del 5.6.1996, poiché in quella data egli avrebbe consegnato le chiavi dei locali in contestazione agli appellati così di fatto immettendoli nel possesso del bene.

Il motivo è infondato: occorre infatti evidenziare che la circostanza anzidetta, pur accertata in giudizio, non è sufficiente a costituire il *dies a quo* del possesso del bene da parte degli odierni appellati, poiché [REDACTED] si limitò a consegnare un solo mazzo di chiavi dell'appartamento ma ne trattenne un altro per sé, né provvide a liberare l'immobile degli arredi di sua proprietà, impedendo così il possesso esclusivo del bene da parte degli aventi diritto.

Né rileva la circostanza che questi ultimi avrebbero potuto far sgomberare i locali dagli arredi e sostituire le serrature, dal momento che presupposto di tale condotta poteva essere solo il convincimento di essere effettivamente entrati nel possesso dell'immobile, condizione soggettiva che non poteva



11

evidentemente realizzarsi a fronte delle contestazioni del congiunto circa il loro diritto di proprietà sul bene, tanto più che anche durante la pendenza del del giudizio di accertamento del diritto di proprietà [redacted] eccepi la nullità dell'atto di transazione relativo alla divisione ereditaria (doc. 2 fascicolo di I grado) e venne comunicato agli odierni appellati che i beni collocati all'interno dell'immobile sarebbero stati rimossi solo a seguito dell'intervenuto accertamento giudiziale del diritto di proprietà



Tutte circostanze queste che, come già correttamente rilevato dal primo giudice, non consentono di poter affermare, contrariamente all'assunto dell'appellante, che gli appellati abbiano conseguito il possesso dell'immobile prima della data dell' espressa autorizzazione da parte di [redacted] resa in udienza.

X Quanto infine al motivo d'appello con cui si censura la decisione di utilizzare quale riferimento per la quantificazione del danno il canone di locazione vigente sul mercato all'epoca del ritardato trasferimento della proprietà dell'immobile poiché, secondo l'appellante, nel periodo considerato i locali non sarebbero stati agibili e dunque non avrebbero potuto essere oggetto di locazione a terzi, si osserva che tale circostanza è risultata smentita dagli accertamenti condotti dal C.T.U., dei quali non vè motivo di dubitare, pertanto anche tale motivo d'appello risulta infondato.

Sempre con riguardo al criterio di liquidazione del danno, l'appellante ha pure eccepito che non vi sarebbe stata comunque ragione di ritenere che gli appellati avrebbero locato l'immobile avvalendosi dei patti in deroga previsti dalla L. 359/92, dal momento che il comportamento "inerte ed omissivo" degli stessi avrebbe piuttosto dovuto indurre a considerare più verosimile il ricorso a locazioni ad "equo canone". La censura tuttavia è da ritenersi infondata, atteso che all'epoca dei fatti di causa già vigeva il regime di libera

11

12

determinazione dei canoni di locazione e non è emerso dall'istruttoria svolta alcun elemento per ritenere che gli odierni appellati non avrebbero ragionevolmente fatto ricorso ad un regime di locazione certamente più vantaggioso per i locatori. X

Conclusivamente, l'appello proposto va respinto sotto ogni profilo e, stante la soccombenza, vanno poste a carico del soccombente le spese del grado sostenute dai tre appellati che si liquidano complessivamente in Euro 8.800,00 , di cui € 6.600,00 per onorari, € 1.850,00 per diritti ed € 350,00 per spese, oltre rimborso spese generali, imposte e contributi di legge.



P.Q.M.

respinge l'appello proposto da [redacted] nei confronti di [redacted] contro la sentenza del Tribunale di Milano 3/7-13/8/2003, n. 11470/03, condanna l'appellante [redacted] alle spese del presente grado di giudizio, liquidate complessivamente in favore degli appellati in Euro 8.800,00 , oltre imposte, contributi e accessori di legge, ripartite come in motivazione

Milano, 26/6/07

Il Consigliere est.  
Dr.ssa A. Montoro

*A. Montoro*  
CORTE D'APPELLO DI MILANO  
IL CANCELLIERE C1S  
Dott.ssa Ines Donadio

**CORTE D'APPELLO DI MILANO**  
SEZIONE 3<sup>a</sup> CIVILE  
Resa pubblica mediante deposito in Cancelleria  
OGGI - 3 LUG. 2008  
IL CANCELLIERE C1S  
Dott.ssa Ines Donadio

Il Presidente  
Dr. P. Aliquò Mazzei  
*P. Aliquò Mazzei*

Corte d'Appello di Milano-Sezione Terza Civile

R.G. 3666/04 [redacted]