



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI CROTONE

sezione civile, in composizione monocratica, nella persona del giudice dott.ssa
Alessandra Angiuli, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1828/2019 R.G. proposta

da

██████████ ██████████ cod. fisc. ██████████ nato a Crotone il
██████████ elettivamente domiciliato in Crotone, alla ██████████ presso lo
studio dell'avv. ██████████ (cod. fisc. ██████████ - pec: ██████████
██████████), che lo rappresenta e difende per mandato in calce
all'atto di citazione;

- attore -

contro

██ nata a Corigliano
Calabro ██████████ elettivamente domiciliata in Catanzaro, alla via ██████████ n.
27/A, presso lo studio dell'avv. ██████████ (cod. fisc. ██████████
██████████) che la rappresenta e difende per mandato in
calce alla comparsa di costituzione;

- convenuta e attrice in riconvenzionale -



nonchè

██████████ nato a Crotona il
██████████ elettivamente domiciliato in Catanzaro, alla Via ██████████ presso lo
studio dell'avv. ██████████ (cod. fisc.: ██████████) - pec: avvocato-
██████████ che lo rappresenta e difende per mandato in calce alla
comparsa di costituzione;

- convenuto e attore in riconvenzionale -

OGGETTO: occupazione *sine titulo* di immobile - domanda riconvenzionale di
simulazione - eccezione di simulazione.

CONCLUSIONI: all'udienza di precisazione delle conclusioni del 29.3.2021, le
parti precisavano le conclusioni, riportandosi agli atti ed ai verbali di causa, e la
causa era trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Per quanto strettamente rileva ai fini della decisione, giusta il disposto
degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., le posizioni delle parti e l'*iter* del pro-
cesso possono riassumersi come segue.

Con atto di citazione ritualmente notificato, ██████████ esponeva:
di essere proprietario dell'appartamento posto al primo piano del fabbricato si-
to in Crotona, alla via ██████████ n. 90, già via ██████████ n. 334, giusta de-
creto di trasferimento del G.E. del Tribunale di Crotona dell'1.12.2015 (*rectius*,
2005); che dal 17.1.2006 tale unità immobiliare era nella disponibilità di ██████████
██████████ che la occupavano senza il suo con-
senso e senza corrispondere alcuna indennità; che era stato chiesto, mediante
invio di regolare diffida, il rilascio dell'immobile, senza alcun esito. Chiedeva,



pertanto, l'accertamento che l'immobile di sua proprietà (in Catasto del Comune di Crotone, al Foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub 4), era occupato senza titolo dai convenuti e la condanna degli stessi al rilascio dell'immobile; la condanna dei convenuti al pagamento di un'indennità di occupazione per € 608,30 al mese dal 1.12.2015 all'effettiva restituzione.

Con separate comparse entrambe depositate il 26.11.2019 si costituivano [REDACTED] deducendo: che in realtà l'attore non era proprietario dell'appartamento oggetto di causa, in quanto i convenuti, debitori e pertanto impossibilitati a partecipare all'asta, avevano fornito all'attore il denaro per partecipare all'asta e l'acquisto in capo a [REDACTED] [REDACTED] era stato pertanto simulato; che i convenuti erano i genitori dell'attore ed avevano sempre abitato l'immobile. Chiedevano, pertanto, il rigetto della domanda attorea e in via riconvenzionale l'accertamento della simulazione dell'acquisto in capo all'attore.

Eccepita l'improcedibilità della domanda ed avviate le parti al tentativo di mediazione obbligatorio con riferimento sia alla domanda principale che a quella riconvenzionale, solo l'attore avviava il tentativo di mediazione obbligatorio, che aveva esito negativo.

Dopo la concessione dei termini di cui all'art. 183 c.p.c., l'attore eccepiva l'improcedibilità della domanda riconvenzionale di simulazione formulata da entrambi i convenuti in quanto gli stessi non avevano avviato il tentativo di mediazione obbligatorio e comunque la domanda di simulazione non era stata affrontata nell'ambito del tentativo di mediazione avviato dall'attore.

Il giudice, pertanto, con provvedimento del 14.12.2020, revocava la precedente ordinanza ammissiva dei mezzi di prova, ammetteva i mezzi di prova proposti da parte attrice e riteneva fondata l'eccezione di improcedibilità della domanda riconvenzionale dei convenuti.

Svolta l'attività istruttoria, all'udienza del 29.3.2021 le parti precisavano le conclusioni, riportandosi agli atti ed ai verbali di causa, e la causa era trattata in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c.



* * * *

Dev'essere preliminarmente dichiarata l'improcedibilità della domanda riconvenzionale di simulazione, formulata da entrambi i convenuti.

Alla prima udienza, infatti, considerato che l'eccezione di improcedibilità per omesso avvio del tentativo di mediazione obbligatoria era stata formulata dai convenuti in relazione alla domanda attorea e che vi era una domanda riconvenzionale da parte di entrambi i convenuti, il giudice aveva assegnato il termine per avviare il tentativo di mediazione, che poi è stato compiuto solo dall'attore, né risulta che nell'ambito del tentativo di mediazione sia stata discussa la questione della domanda riconvenzionale di simulazione.

Sul punto, sussistono due orientamenti in giurisprudenza: secondo una prima opinione la mediazione obbligatoria non si estende alle domande riconvenzionali sollevate dal convenuto o proposte da eventuali terzi intervenuti in quanto le disposizioni che prevedono condizioni di procedibilità sarebbero di stretta interpretazione, poiché introducono limitazioni all'esercizio del diritto di agire in giudizio, garantito dall'art. 24 Cost., con la conseguenza che la locuzione "chi intende esercitare in giudizio un'azione", contenuta nel comma 1, art. 5, d.lgs. n. 28/2010, sarebbe da intendersi come "chi intende instaurare un giudizio" e, quindi, riferita al solo attore; secondo altro orientamento giurisprudenziale, invece, ogni domanda proposta in giudizio - non solo la domanda introduttiva ma anche quelle successive - se avente ad oggetto una delle materie di cui all'art. 5, comma 1-bis, d.lgs. n. 28/2010, è soggetta alla condizione di procedibilità ivi prevista.

Il secondo orientamento, peraltro condiviso dalla Corte di Cassazione (Cass. 18 gennaio 2006, n. 830) appare maggiormente condivisibile, in quanto ove una domanda giudiziale rientri nell'ambito delle materie di cui all'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010 il tentativo obbligatorio di mediazione dev'essere avviato anche se la stessa sia proposta in via riconvenzionale, rivestendo il convenuto che



proponga domanda riconvenzionale la veste sostanziale di attore.

Tuttavia, al fine di evitare dilatazione dei tempi del giudizio, appare conforme alla *ratio* dell'economia processuale sostenere che il tentativo di mediazione, ove avviato in corso di causa sull'eccezione di parte o rilievo officioso del giudice, quindi dopo l'instaurazione del contraddittorio e la proposizione della domanda riconvenzionale, non debba essere nuovamente avviato sulla domanda riconvenzionale, ma possa essere esperito da entrambe le parti nel termine assegnato dal giudice e possa avere ad oggetto entrambe le domande principale e riconvenzionale.

Considerato che nel caso di specie, in quanto avente ad oggetto beni immobili, la domanda di simulazione era da intendere come soggetta al tentativo di mediazione obbligatorio e che il giudice aveva assegnato il termine perentorio per avviare la mediazione obbligatoria a tutte le parti, ne deriva l'improcedibilità della domanda di simulazione in quanto le parti convenute non hanno rispettato tale termine.

Nel merito, deve rilevarsi che l'attore chiede l'immediato rilascio del bene per cui è causa, detenuto senza titolo dai convenuti.

Gli stessi si difendono sostenendo che in realtà l'immobile era sempre stato di loro proprietà, che in realtà loro avevano consegnato il denaro al figlio (odierno attore) per acquistare l'immobile e che l'avevano sempre abitato; che pertanto la domanda era infondata.

La domanda è qualificabile come azione personale di restituzione dell'immobile, non anche come *reivindicatio*, avendo l'istante affermato la proprietà del bene in suo favore, specificando tuttavia che il bene – divenuto di sua proprietà dal 1.12.2005 con decreto di trasferimento del Tribunale di Crotone – era detenuto dai convenuti sin dal 17.1.2006.

Peraltro, come dedotto dai convenuti e come evincibile dall'analisi del decreto di trasferimento allegato, il bene immobile oggetto di causa era di proprietà dei convenuti, debitori nella procedura di espropriazione immobiliare che ha condotto alla vendita all'asta del bene, aggiudicato dall'odierno attore,



figlio dei convenuti.

Sul punto, pur essendo improcedibile la domanda riconvenzionale di simulazione, la questione è esaminabile in via di eccezione, essendo ammissibile l'eccezione di simulazione.

Tuttavia, costituisce principio consolidato quello per cui la prova della simulazione, nell'interposizione fittizia di persona, non può essere fornita per testimoni, come hanno tentato di fare i convenuti.

Peraltro, le circostanze di fatto come indicate dai convenuti non sono di per sé sole idonee a dimostrare la esistenza del dedotto accordo simulatorio, secondo il quale il figlio ██████████ avrebbe acquistato l'immobile all'asta per conservarlo nella disponibilità dei suoi genitori.

In tale materia non potevano, d'altra parte, essere accolte le istanze di prova testimoniale articolate dai convenuti, in quanto esse sono da ritenersi inammissibili. Ed invero, nel caso di allegazione della simulazione relativa per interposizione fittizia di persona di un contratto necessitante la forma scritta *ad substantiam*, la dimostrazione della volontà delle parti di concludere un contratto diverso da quello apparente incontra non soltanto le normali limitazioni legali dell'ammissibilità della prova testimoniale e per presunzioni, ma anche quella più rigorosa, derivante dal disposto degli artt. 1414, secondo comma, e 2725 cod. civ., di provare la sussistenza dei requisiti di sostanza e forma del contratto diverso da quello apparentemente voluto e l'esistenza, quindi, di una controdi-chiarazione, dalla quale risulti l'intento comune dei contraenti di dare vita ad un contratto soggettivamente diverso da quello apparente.

L'interposizione fittizia di persona comporta che il contratto realmente voluto dalle parti produce effetto non verso uno dei contraenti formali, che risulta mera parte interposta, ma tra l'interponente ed il terzo (quale acquirente effettivo), distinguendosi dall'interposizione reale per il fatto che, in questo caso, l'interposto è l'effettivo destinatario degli effetti negoziali ed è tenuto a riversarli alla parte che, in base agli accordi, è destinata a beneficiarne.

Ne consegue che in tema di compravendita immobiliare, la prova



dell'interposizione fittizia di persona è soggetta ai limiti di cui all'art. 1417 c.c., rientrando pur sempre fra i casi di simulazione relativa, sicché l'accordo simulatorio deve necessariamente risultare da atto scritto (salvo la perdita incolpevole del documento ai sensi dell'art. 2724 c.p.c., n. 3) se fatto valere nei rapporti tra le parti, mentre può essere provato mediante testimoni o presunzioni, se fatto valere da terzi o da creditori, oppure se viene dedotta l'illiceità del negozio dissimulato (Cass. 13634/2015; Cass. 7740/1999; Cass. 5550/1989).

Considerato che nel caso di specie la deduzione è soltanto genericamente proposta, l'eccezione deve essere rigettata e la domanda dell'attore accolta.

Non sussiste alcun dubbio infatti che dal 2005 il bene sia divenuto di proprietà dell'attore e che pertanto lo stesso abbia diritto alla consegna dell'immobile di sua proprietà.

Quanto alla domanda di corresponsione dell'indennità di occupazione, l'attore chiede il pagamento della somma di € 608,30, quantificata secondo le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con decorrenza 1.12.2015.

Con sentenza n. 5028/2011, confermando il suo consolidato orientamento, la Corte di Cassazione ha specificato che nelle fattispecie "concernenti occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, il danno per il proprietario usurpato è *in re ipsa*, ricollegandosi al semplice fatto della perdita della disponibilità del bene da parte del *dominus* ed alla impossibilità per costui di conseguire l'utilità anche solo potenzialmente ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso (v. Cass., 8 marzo 2010, n. 5568; Cass., 11 febbraio 2008, n. 3251; Cass., 8 maggio 2006, n. 10498)". La determinazione del danno ben può essere effettuata allora dal giudice sulla base di elementi presuntivi semplici, facendo riferimento al c.d. danno figurativo e, quindi, con riguardo al valore locativo del cespite usurpato (Cass. 7.6.2001, n. 7692).

Al proprietario dell'immobile, odierno attore, spetta dunque il risarcimento del danno, derivando da quanto fin qui osservato la condanna dei convenuti, in solido, a pagare all'attore una somma pari a tante mensilità quante



sono quelle in cui non ha potuto disporre liberamente della propria unità immobiliare, tuttavia con decorrenza dal mese di giugno 2018 e fino alla data dell'effettivo rilascio oltre interessi legali.

La quantificazione può essere effettuata come da indicazioni fornite dall'attore, sulla base dei valori dell'OMI.

La soccombenza conduce, in punto di spese di lite, alla condanna dei convenuti a rifonderle all'attore, spese liquidate in dispositivo tenendo conto del D.m. n. 55/2014, e considerando il valore della controversia nei limiti dell'accertato, ossia applicando lo scaglione da a € 5.201,00 a € 26.000,00, nei valori medi opportunamente ridotti, data la semplicità delle questioni giuridiche controverse.

P.Q.M.

il Tribunale di Crotona, sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta con atto di citazione ritualmente notificato in data 10.7.2014 da [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nato a Crotona il [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nato a Crotona il [REDACTED] così provvede:

- a) **Dichiara improcedibile** la domanda riconvenzionale di simulazione formulata da entrambi i convenuti;
- b) **Ordina** l'immediato rilascio, a carico dei convenuti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] dell'appartamento posto al primo piano del fabbricato sito in Crotona, alla via [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED] già via [REDACTED] n. 334 (in Catasto del Comune di Crotona, al Foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub 4);
- c) **Condanna** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in solido al pagamento in favore di [REDACTED] [REDACTED] dell'indennità di occupazione



per le mensilità comprese da giugno 2018 e fino all'effettivo rilascio, pari ad € 608,30 mensili, oltre agli interessi legali dalle singole scadenze all'effettivo pagamento;

- d) **Condanna** [REDACTED] e [REDACTED] in solido, al pagamento delle spese del giudizio in favore dell'attore, che liquida in € 2.738,00 per compensi, oltre I.V.A. e C.A.P. e rimborso forfettario del 15%, da corrispondersi direttamente in favore dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dichiaratasi anticipataria.

Così deciso in Crotona, il 16 agosto 2021.

Il Giudice

dott.ssa Alessandra Angiuli

