



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott.ssa Arianna Chiarentin, *ex art. 429 c.p.c.*
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

OMISSIS

RICORRENTE

contro

OMISSIS

RESISTENTE CONTUMACE

CONCLUSIONI: parte ricorrente, a seguito di discussione orale, ha concluso come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Parte ricorrente ha provato, sulla base della documentazione prodotta agli atti di causa:

1. di avere concesso in comodato gratuito al resistente contumace OMISSIS
bene ubicato in OMISSIS (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte
ricorrente);

2. che nel predetto contratto di comodato era stata pattuita tra le parti, all'art. 3 del testo contrattuale, la durata illimitata, fatta salva la cessazione del contratto *"nel momento in cui il comodante ne chiederà la restituzione"*;
3. che, a seguito della richiesta di restituzione da parte del OMISSIS nel febbraio 2017, l'immobile è stato restituito dal resistente solamente in data 9 gennaio 2018, dopo l'instaurazione del presente giudizio.

Deve, dunque, essere dichiarata la cessazione della materia del contendere sul rilascio.

Non risulta suscettibile di accoglimento l'ulteriore domanda formulata dal ricorrente relativa alla condanna del resistente al pagamento di un'equa indennità per l'occupazione dell'alloggio per il periodo decorrente dal 15 marzo 2017 sino all'effettivo rilascio in quanto domanda non sufficientemente provata.

Questo giudice condivide, infatti, l'orientamento espresso dalla Suprema Corte con sentenza n. 5058 del 29 Marzo 2012, la quale, riprendendo il principio già sancito dalla stessa Corte con sentenza n. 378 del 2005, ha affermato che *"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 cc, 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"* (cfr, nello stesso senso, Cass. n. 15757/2015).

Per effetto del danno evento da occupazione, diversa è infatti la situazione del titolare che godeva direttamente dell'immobile svolgendovi un'attività e che, dunque, vede preclusa la continuazione di tale possibilità, da quella del titolare che non svolgeva alcuna attività sull'immobile, cioè non esercitava un godimento diretto su di esso e nemmeno lo godeva indirettamente, cioè riscuotendo un'utilità economica da un terzo (ad esempio, un conduttore), cioè frutti civili, oppure soddisfaceva un'esigenza affettiva o amicale (come nel caso di utilizzazione gratuita da parte di un figlio o di un amico).

È proprio in relazione all'atteggiarsi del godimento al momento dell'occupazione altrui che, per il suo protrarsi, potrà emergere o meno un danno conseguenza in relazione all'esistenza o meno di una privazione della facoltà di godimento com'era in atto: a seconda dei casi si potrà dare l'esistenza di un danno emergente, come tale suscettibile di valutazione economica secondo le circostanze del caso. Ed il titolare dovrà allegarlo.

Se invece un godimento diretto non vi era e nemmeno ve n'era uno indiretto fonte di utilità, allora non si configurerà danno conseguenza per effetto della privazione.

La situazione del godimento del titolare resta, infatti, immutata ed egli non riceve danno conseguenza per effetto della privazione del godimento com'era.

Semmai, non diversamente da come potrebbe riceverlo anche il titolare che goda direttamente del bene, in questo caso si potrà verificare un danno derivante dalla impossibilità di realizzare una modalità di godimento diretto che era stata programmata prima dell'occupazione o una modalità di godimento indiretto che si presenti (come nel caso in cui un terzo presenti un'offerta locativa, che non possa essere soddisfatta per l'occupazione del bene); in tali casi si tratterà di danno da lucro cessante e parimenti la situazione determinativa del danno andrà allegata e dimostrata.

Invero, il carattere abusivo dell'occupazione, quando determina la privazione del godimento diretto o di quello che di certo vi sarebbe stato ma è stato precluso, risolvendosi nella perdita di *un'utilitas*, è stimabile economicamente e può essere commisurato a quanto si sarebbe potuto lucrare attraverso la concessione a titolo oneroso del godimento del bene.

Nel caso, invece, di occupazione in situazione di mancanza di godimento diretto e di mancanza di dimostrazione di un progetto di godimento che non si è potuto realizzare per l'occupazione, il criterio di liquidazione non è possibile in quanto viene a mancare la situazione di danno emergente.

E' dunque onere del danneggiato dare la specifica prova di una effettiva lesione del patrimonio consistente, per esempio, nel non aver potuto dare in locazione il bene, nel non aver potuto utilizzarlo direttamente e tempestivamente, nella perdita di occasioni di vendita a un prezzo conveniente o in altre analoghe situazioni pregiudizievoli.

Ovviamente potrà farsi ricorso a presunzioni, allorché esse abbiano le caratteristiche della gravità, precisione e concordanza.

Nel caso di specie, sarebbe stato preciso onere del ricorrente, che non godeva direttamente del bene al momento dell'occupazione da parte del resistente - il quale lo occupava a titolo gratuito - quantomeno allegare le situazioni fattuali dimostrative dell'esistenza del danno conseguenza e dimostrare che la mancata disponibilità dell'immobile oggetto del contratto di comodato gli avrebbe procurato un lucro cessante (per mancata percezione di canone locativo o per perdita di vantaggiose e concrete occasioni di vendita), provando l'utilizzazione che di detto immobile avrebbe fatto durante l'occupazione da parte del resistente.

In ogni caso, non risultano nemmeno allegati dal ricorrente elementi idonei a riscontrare concretamente detto danno sotto il profilo del "quantum".

Invero, ad eccezione del riferimento all'ubicazione ed al numero dei vani, nessuna specifica descrizione dell'immobile e delle sue caratteristiche è stata fornita (vetustà, tipologia, stato conservativo), sì da non potersi far luogo alla predetta liquidazione del danno.

Del pari da rigettare è la domanda di condanna al risarcimento di "eventuali danni da accertare", in quanto del tutto esplorativa e rimasta del tutto sfornita di prova.

El Haimar Ahmed deve essere, infine, condannato al pagamento delle spese del giudizio a favore di parte ricorrente - ivi comprese quelle sostenute per la mediazione - nella misura indicata in dispositivo, secondo la regola della soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, Sezione XIII Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1. dichiara cessata la materia del contendere sul rilascio;
2. rigetta ogni altra domanda;
3. condanna il resistente contumace OMISSIS alla rifusione, a favore di OMISSIS delle spese processuali, liquidate in € 191,95 per spese documentate ed € 2.468,52 per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano, lì 14/03/2018

