RG n. 46053/2

N. R.G. 46053/2016

SENTENSA 10003 2018



REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 46053/2016 promossa da:

con il patroc	inio	dell'avv. 🛏	LICHARGI
			ANICO 20
presso il difensore avandi l'il di l'alla di l		7, 20, 20140	CIA III
DEPORT CALLETTO (CT. 1707)			
(con	il	patrocinio	dell'avv
Division of action of the control of		TOLO TIL	
elettivamente domiciliato in V		THE DIAME	19
		1	

ATTORI

Contro

3 (Carlo), conjunt

CONVENUTA

CONCLUSIONI

Gli attori hanno precisato le conclusioni come da foglio depositato in via telematica.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

qualità di sorella di Calinitto, proprietari di un appartamento stroit. Consideratione di Calinitto, proprietari di un appartamento stroit. Consideratione di 2/4 il padre e di 1/4 per ciascuna le figlie, hanno convenuto in giudizio Calinitto, per sentirla condannare al risarcimento dei danni per avere occupata in via esclusiva l'anzidetto appartamento, escludendone i comproprietari e non pagando corrispettivo alcuno per il godimento dell'appartamento.

Îstruita la causa mediante prova orali, all'udienza del 4.7.2018 sono state precisate le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione.

La domanda degli attori è fondata e va accolta nei limiti di quanto di seguito precisato. Gli attori hanno dimostrato che di cui è causa dal gennaio (avendolo inizialmente condiviso con la madre, successivamente deceduta, e con la sorella, che tuttavia ha dovuto lasciarlo nella primavera del poiché in esso si è trasferito il marito di en ed i figli e che da tale data l'appartamento è utilizzato esclusivamente da quest'ultima e dalla sua famiglia (cfr dep Gluseppo Tesi). Gli attori non hanno mai chiesto di fare uso dell'anzidetto appartamento o il suo rilascio per venderlo o locarlo fino alla lettera invita dal legale degli attori il. 2014 (cfr doc. 7), con ciò dimostrando acquiscenza all'uso esclusivo dell'appartamento da parte della convenuta. In diritto si osserva che , a norma dell'art. 1102 c.c.," l'uso diretto del bene comune da parte di un comproprietario, altro non è che l'attuazione del diritto dominicale, salvo l'obbligo di questi di non alterare la destinazione economica del bene e di non impedire agli altri condividenti l'eguale e diretto uso ovvero di trarre dal bene i frutti civili. Sicchè, il semplice godimento esclusivo del bene ad opera di uno dei comproprietari, in via di principio, non assume l'idoneità a produrre un qualche pregiudizio in danno degli altri comproprietari, e, ancor meno, in danno di coloro che abbiano mostrato acquiescenza all'altrui uso esclusivo. Di conseguenza colui che utilizza in via esclusiva il bene comune non è, tenuto a corrispondere alcunchè al comproprietario pro indiviso che rimanga inerte e a maggior ragione se, abbia consentito, in modo certo ed inequivoco, detto uso esclusivo "(Cass. 2423/2015).

Dunque, per quanto la convenuta abbia occupato in via esclusiva l'appartamento di cui è causa dalla primavera dal 2002, tale occupazione non è illegittima, avendo quest'ultima diritto di utilizzare l'immobile in via diretta, nella sua qualità di comproprietaria.

Gli attori, che fino alla lettera inviata dal legale in data 2500.014 (cfr doc.) non hanno dimostrato di avere mai chiesto di fare uso diretto o indiretto dell'appartamento di cui erano proprietari né ne hanno mai chiesta la restituzione alla convenuta, hanno tenuto una condotta che dimostra in modo inequivoco che hanno consentito all'uso esclusivo dell'appartamento di quest'ultima.

Dunque nulla è dovuto a titolo di risarcimento dei danni fino a tutto il mese di luglio 2014. Viceversa con la lettera del 2014 gli attori hanno manifestato l'intenzione di vendere l'immobile, invitando la convenuta ad acquistarlo, liquidando le quote di pertinenza del padre e della sorella, oppure a liberarlo, così da poterlo vendere a terzi.

La convenuta non ha acquistato l'appartamento né lo ha rilasciato, neppure a seguito del sollecito di cui alla lettera del 10.11.2014 (cfr doc. 4).

Pertanto, a partire dal mese di agosto 2014, che gode in modo esclusivo dell'appartamento, impedendone il pari uso da parte comproprietari, che ne hanno chiesto il rilascio, è tenuta al pagamento della corrispondente quota di frutti civili traibili dal godimento indiretto dell'immobile, avendo i comproprietari manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera indiretta, vendendolo a terzi, e non essendo stato loro consentito tale uso in ragione della condotta della convenuta.

Essendo l'immobile un bene fruttifero , il danno subito dal proprietario privato del godimento del bene è un danno " in re ipsa " che discende direttamente dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità da esso ricavabile. La liquidazione del danno può essere operata dal giudice sulla base di presunzioni semplici, con riferimento al cosiddetto danno figurativo, qual è il valore locativo del bene usurpato. (Cass.9137/2013; Cass. 10498/2006).

Dunque, sebbene gli attori non abbiano fornito la prova di avere messo sul mercato l'appartamento occupato dalla convenuta, agli stessi compete il risarcimento del danno, dovendosi ritenere provato, in via presuntiva, che, se l'immobile fosse stato libero, lo avrebbero potuto locare ad un prezzo di mercato ed il danno consiste appunto nella privazione di tale corrispettivo per la quota di proprietà di competenza di ciascuno.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione dell'appartamento in zona centrale del comune di Corsico, della tipo di abitazione – ubicata in una vecchia costruzione senza ascensore e riscaldamento (cfr atto di compravendita) – della categoria catastale (41) e delle dimensioni – due locali intercomunicanti della grandezza di 18 mg – si determina, sulla base delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, il canone mensile nella somma di euro 200,00 per un valore annuo di euro 3.456, 12 Pertanto, per il periodo intercorso tra l'agosto 2014 e l'ottobre 2018, il canone complessivo è pari alla somma di euro 14.688,00.

Tuttavia, essendo la convenuta proprietaria di 1/4 e gli attori dei 3/4 restanti, il danno che compete agli attori va rapporto alla privazione di godimento della sola quota di loro proprietà e corrisponde pertanto alla somma di euro 11.016,00.

Va precisato che, come riferito dal difensore degli attori con istanza depositata il 14.9.2018, successivamente alla precisazione delle conclusioni, in data 17.8.2018, è deceduta.

Contenuta pell'art 300 ultimo conte

contenuta nell'art. 300 ultimo comma c.p.c. (cfr Cass. 15699/2007) e dunque la sentenza viene emessa tra le parti originaria. Tuttavia, il decesso di Calzinata Olimbia comportato che l'attrice e la convenuta, se hanno accettato l'eredità, sono diventate proprietarie nella misura della metà ciascuna dell'appartamento di cui è causa e, la posizione creditoria dell'attrice nei confronti della convenuta corrisponde al 50% del danno complessivo, essendo entrambe subentrate, nella loro qualità di eredi, nel credito risarcitorio del padre.

Le spese del giudizio vanno poste carico della convenuta in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

condanna Sonia Colorium a pagare agli attori, in via solidale, la somma di euro 11.016,00, oltre interessi dalla mora al saldo;

RG n. 46053/2

condanna la convenuta a rifondere agli attori le spese del giudizio, che liquida in euro per compensi ed euro per spese, oltre al rimborso forfettario del 15% per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, 8 ottobre 2018 Il Giudice dott. Caterina Spinnler