



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
SESTA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica nella persona del Giudice dott.ssa Chiara Salvatori,
nella causa civile di primo grado iscritta al n. 24267 del R.G.A.C.C. dell'anno 2016, trattenuta in
decisione all'udienza del 5.4.2019 e vertente

TRA

FALLIMENTO N. [REDACTED]/2005 [REDACTED] S.R.L. IN LIQUIDAZIONE,
in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Roma al viale
[REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende
giusta procura a margine dell'atto di citazione.

– ATTORE –

E

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Roma alla via [REDACTED]
presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende giusta procura in calce
alla comparsa di costituzione e risposta.

– CONVENUTA –

E

[REDACTED] INC., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, non costituita.

– CONVENUTA –



estremo subordine dalla domanda — ovvero nella diversa misura ritenuta di giustizia, sino all'effettivo soddisfo, oltre rivalutazione ed interessi legali; ▽ in via subordinata, accertata la mala fede della Sig.ra [REDACTED] nella sottoscrizione del contratto di locazione ultranovennale con la [REDACTED] Inc., dichiarare opponibile alla medesima la simulazione assoluta del contratto di compravendita in data 01.08.1997 tra la [REDACTED] Inc. e la [REDACTED] come dichiarato con sentenza n. 5960/2015, emessa dalla Corte di Appello di Roma in data 29.10.2015; e per l'effetto: ▽ condannare la Convenuta [REDACTED] alla restituzione degli immobili sopra descritti; □ condannare la convenuta [REDACTED] al risarcimento di tutti i danni da illecito civile dalle stesse perpetrato, da parametrarsi all'effettivo valore locatizio degli immobili dalla data della scrittura privata (1.12.1997) — ovvero in subordine dalla data di dichiarazione di Fallimento (6.4.2005), ovvero in estremo subordine dalla domanda — ovvero nella diversa misura ritenuta di giustizia, sino all'effettivo soddisfo, oltre rivalutazione ed interessi legali. Con ordine al Conservatore dei RR.II. di Roma 2 di trascrivere la relativa sentenza, esonerando il Fallimento da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.”

- Per la convenuta costituita, “Voglia il Tribunale adito: IN VIA PRELIMINARE: Dichiarare l'inesistenza della citazione nei confronti della [REDACTED] Inc. e per l'effetto pronunciare l'estinzione del presente giudizio. In subordine ordinare il rinnovo della notifica ex art. 291 c.p.c. per i motivi di cui in narrativa. NEL MERITO: Rigettare tutte le domande del fallimento attore in quanto infondate in fatto ed in diritto per i motivi di cui in narrativa. Con vittoria di spese competenze ed onorari del presente giudizio”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Il Fallimento della [REDACTED] s.r.l. in liquidazione conveniva in giudizio la [REDACTED] Inc. e [REDACTED], esponendo:

- che, in data 1°8.1997, con atto a rogito notaio [REDACTED] rep. 1613/553, la Sirio Inc. aveva acquistato dalla [REDACTED] s.r.l. *in bonis* il compendio immobiliare sito nel Comune di Rocca di Papa, loc. Casalaccio, via [REDACTED] int. 1 e 2, con annessa corte circostante, per poi locarlo a [REDACTED] a fini abitativi, con scrittura privata del 1°12.1997, registrata il successivo 11.12.1997 e trascritta in data 2.3.1998 al n. 4041 di formalità;
- che il contratto di compravendita era stato impugnato dinanzi al Tribunale di Roma, il quale, rigettando la domanda principale di simulazione, aveva accolto la domanda subordinata di risoluzione per inadempimento, con sentenza n. 19396/2011, riformata dalla sentenza n. 5960/2015 della Corte d'Appello di Roma, la quale – in accoglimento



dell'appello incidentale proposto dalla Curatela – aveva dichiarato la natura simulata del contratto di compravendita;

- che, analogamente al contratto di compravendita, anche il contratto di locazione era da considerarsi inefficace per intervenuta simulazione, come dimostrato da una pluralità di elementi;
- che, in subordine, alla sig.ra [REDACTED] era opponibile la simulazione del contratto di compravendita, riconosciuta dalla Corte d'Appello;
- che, pertanto, la convenuta [REDACTED] andava condannata a restituire il compendio immobiliare ed a risarcire il danno, eventualmente in solido con la convenuta [REDACTED] Inc.,

e rassegnando le conclusioni *supra* trascritte.

Si costituiva in giudizio [REDACTED], eccependo la nullità della *vocatio in jus* dell'altra convenuta [REDACTED] Inc., contestando la domanda principale della simulazione del contratto di locazione, voluto nei suoi effetti ed al più integrante una frode ai creditori, nonché la domanda subordinata di opponibilità alla comparente della simulazione del contratto di compravendita, essendo ancora *sub judice* il relativo accertamento, per essere pendente ricorso per Cassazione avverso la pronuncia della Corte territoriale; spiegando, per l'effetto, le richieste suindicate.

Fatta rinnovare la notifica nei confronti della convenuta costituita, ne veniva dichiarata la contumacia all'udienza del 18.5.2017; all'esito della regolare instaurazione del contraddittorio e del deposito delle memorie di cui all'art. 183, VI comma c.p.c., la causa, ritenuta matura per la decisione, era rinviata per la precisazione delle conclusioni dinanzi alla scrivente, subentrata in fase decisoria all'originario istruttore.

* * * * *

1. In via pregiudiziale, va deliberata l'eccezione di nullità della notifica eseguita nei confronti della Sirio Inc., rimasta contumace nel presente giudizio.

Sebbene la questione costituisca, rispetto all'altra convenuta che l'ha espressamente rilevata, eccezione *de jure tertii*, la stessa deve essere esaminata d'ufficio dal Tribunale.

La documentazione acquisita in giudizio dimostra che la notifica alla convenuta non costituita è stata validamente eseguita nei confronti del procuratore generale [REDACTED]

Come noto, ai sensi dell'art. 145 c.p.c. *“La notificazione alle persone giuridiche si esegue nella loro sede, mediante consegna di copia dell'atto al rappresentante o alla persona incaricata di ricevere le notificazioni o, in mancanza, ad altra persona addetta alla sede stessa ovvero al portiere dello stabile in cui è la sede. La notificazione può anche essere eseguita, a norma degli articoli 138, 139 e 141, alla persona fisica che*



rappresenta l'ente qualora nell'atto da notificare ne sia indicata la qualità e risultino specificati residenza, domicilio e dimora abituale. [...] Se la notificazione non può essere eseguita a norma dei commi precedenti, la notificazione alla persona fisica indicata nell'atto, che rappresenta l'ente, può essere eseguita anche a norma degli articoli 140 o 143”.

Il Fallimento ha documentato di avere tentato una prima notifica alla [REDACTED] Inc., non andata a buon fine, e di avere in data 21.1.2017 rinnovato la notifica al legale rappresentante, nelle forme dell'art. 140 c.p.c., specificandone nell'atto da notificare le generalità e la residenza; correttamente, quindi, all'udienza del 18.5.2017, il precedente istruttore dichiarava la contumacia della società.

La pretesa assenza, in capo al sig. [REDACTED] della facoltà di ricevere le notifiche per conto della società è smentita dalla procura generale del 18.3.1998, prodotta quale all. 21 all'atto di citazione, che conferisce al predetto i più ampi poteri; ad ogni modo, se l'art. 77, I comma, richiamato dalla convenuta, dispone che *“Il procuratore generale e quello preposto a determinati affari non possono stare in giudizio per il preponente, quando questo potere non è stato loro conferito espressamente per iscritto, tranne che per gli atti urgenti e per le misure cautelari”*, il secondo comma della ridetta disposizione si perita di precisare che *“Tale potere si presume conferito al procuratore generale di chi non ha residenza o domicilio nello Stato e all'istitutore”*: la norma è sicuramente applicabile al caso di specie, avendo sede la [REDACTED] Inc. in uno Stato estero (le British Virgin Islands). Non pare poi ultroneo rilevare che lo stesso sig. [REDACTED] ha dichiarato di agire quale legale rappresentante della Sirio Inc. tanto nell'atto di appello avverso la sentenza n. 19396/2011 del Tribunale di Roma (cfr. all. 11 all'atto di citazione), quanto nel ricorso per Cassazione avverso la sentenza emessa dalla Corte d'Appello di Roma in data 29.10.2015 con il n. 5960 (cfr. all. 21 alla memoria depositata dall'attore ex art. 183, VI comma, n. 2 c.p.c.).

2. Ancora in via pregiudiziale, va delibata la richiesta di sospensione del giudizio prospettata dalla convenuta con riferimento al giudizio, attualmente pendente dinanzi la Corte di Cassazione, avente ad oggetto la domanda di accertamento della simulazione proposta dalla Curatela con riguardo al contratto di compravendita degli immobili locati.

La richiesta va disattesa, per le ragioni che si evidenziano di seguito.

Secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale (cfr., *ex multis*, Cass. 13823/2016; Cass. 13035/2013; Cass. 375/2013; Cass., sez. unite, n. 10027/2012), qualora tra due giudizi esista rapporto di pregiudizialità e quello pregiudicante sia stato definito con sentenza non passata in giudicato (come la stessa istante assume essere avvenuto nel caso di specie), la



sospensione del giudizio pregiudicato è possibile solo ai sensi dell'art. 337, II comma, c.p.c. (*“Quando l'autorità di una sentenza è invocata in un diverso processo, questo può essere sospeso se tale sentenza è impugnata”*), sicché, ove il Giudice disponga la sospensione del processo per le ragioni previste dall'art. 295 c.p.c., il relativo provvedimento è per ciò solo illegittimo e deve dunque essere annullato, restando al Giudice del merito di tornare a valutare se la sospensione possa essere ordinata in applicazione dell'art. 337 richiamato.

Ebbene, il Tribunale non ritiene di dover esercitare la facoltà prevista dalla norma, non emergendo, dal ricorso per Cassazione proposto avverso la pronuncia della Corte territoriale, valide ragioni per le quali ipotizzare una riforma della sentenza d'appello: ragioni che presuppongono un'espressa valutazione di plausibile controvertibilità (e quindi di non condivisione) della pronuncia soggetta a gravame (cfr. Cass. 16142/2015 e la già ricordata Cass., sez. unite, 10027/2012: *“Sahì soltanto i casi in cui la sospensione del giudizio sulla causa pregiudicata sia imposta da una disposizione specifica ed in modo che debba attendersi che sulla causa pregiudicante sia pronunciata sentenza passata in giudicato, quando fra due giudizi esista rapporto di pregiudizialità, e quello pregiudicante sia stato definito con sentenza non passata in giudicato, è possibile la sospensione del giudizio pregiudicato soltanto ai sensi dell'art. 337 cod. proc. civ., come si trae dall'interpretazione sistematica della disciplina del processo, in cui un ruolo decisivo riveste l'art. 282 cod. proc. civ.: il diritto pronunciato dal giudice di primo grado, invero, qualifica la posizione delle parti in modo diverso da quello dello stato originario di lite, giustificando sia l'esecuzione provvisoria, sia l'autorità della sentenza di primo grado. Pertanto, allorché penda, in grado di appello, sia il giudizio in cui è stata pronunciata una sentenza su causa di riconoscimento di paternità naturale e che l'abbia dichiarata, sia il giudizio che su tale base abbia accolto la domanda di petizione di eredità, ed entrambe le sentenze siano state impugate, il secondo giudizio non deve di necessità essere sospeso, in attesa che nel primo si formi la cosa giudicata sulla dichiarazione di paternità naturale, ma può esserlo, ai sensi dell'art. 337 cod. proc. civ., se il giudice del secondo giudizio non intenda riconoscere l'autorità dell'altra decisione. Non ostante, a tale conclusione, le disposizioni degli artt. 573 e 715 cod. civ., non essendo in questione il momento dal quale si producono gli effetti della dichiarazione di filiazione naturale, ma il potere del giudice, cui la seconda domanda sia proposta, di conoscerne sulla base della filiazione naturale già riconosciuta con sentenza, pur non ancora passata in giudicato”*).

Nel caso di specie, il Tribunale ritiene invece altamente condivisibile la decisione adottata dalla Corte d'Appello, dalla cui autorità non ravvisa motivi per discostarsi: la Corte, infatti, ha correttamente valutato la portata complessiva di plurimi indici della natura simulata del contratto di compravendita intercorso tra la [REDACTED] s.r.l. e la [REDACTED] Inc., non



dissimilmente da quanto si farà, nel paragrafo che segue, con riferimento al contratto di locazione a sua volta concluso dalla [REDACTED] Inc. con [REDACTED]

3. Sgombrato il campo dalle questioni preliminari, può passarsi ad esaminare il merito della controversia, principiando dalla domanda attorea di accertamento della simulazione assoluta del contratto di locazione intercorso tra la [REDACTED] Inc. e la sig.ra [REDACTED]

La domanda è fondata.

Come noto, laddove l'azione di simulazione sia esperita, ai sensi dell'art. 1415, II comma, c.p.c. da un soggetto terzo rispetto al negozio simulato, che assuma di esserne pregiudicato, la prova della simulazione, per espressa previsione dell'art. 1417 c.p.c., è ammissibile senza limiti; ciò implica che possa farsi ricorso anche a presunzioni, come affermato *ex multis* da Cass. 28.10.2014, n. 22801 e Cass. 26.11.2008, n. 28224, la quale ha osservato che *"In tema di simulazione assoluta del contratto, nel caso in cui la relativa domanda sia proposta da terzi estranei al negozio, spetta al giudice del merito valutare l'opportunità di fondare la decisione su elementi presuntivi, da considerare non solo analiticamente ma anche nella loro convergenza globale, a consentire illazioni che ne discendano secondo l' "id quod plerumque accidit", restando il relativo apprezzamento incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da adeguata e corretta motivazione sotto il profilo logico e giuridico"*. La pronuncia in esame, in particolare, ha ritenuto di non cassare il ragionamento seguito dal Giudice di merito nel considerare raggiunta la prova della simulazione assoluta di un contratto di vendita stipulato da una società, in seguito fallita, sulla base di plurimi indizi precisi e concordanti, quali: la notevole incongruità del prezzo di vendita; la mancata prova del pagamento del prezzo; la presenza dominante del socio della società acquirente nella gestione della società venditrice fallita; la contiguità temporale della rivendita del bene; l'inusitata dilazione del pagamento del prezzo, senza garanzie e malgrado la trasmissione del possesso; la coeva cessione alla sub acquirente dei locali dell'impresa.

Il *dictum* della Corte è stato condivisibilmente valorizzato dalla sentenza della Corte d'Appello che ha ritenuto simulato il contratto di compravendita del villino oggetto del presente giudizio, alienato dalla [REDACTED] *in bonis* in favore della [REDACTED] Inc.: e gli stessi indizi convincono il Tribunale della natura simulata dell'operazione con cui l'acquirente Sirio Inc. ha ceduto il godimento dell'immobile alla sig.ra [REDACTED]

Molteplici, invero, gli elementi – risultanti dalla documentazione prodotta dal Fallimento – che depongono in favore del riconoscimento della simulazione del contratto di locazione in analisi:



- i rapporti esistenti tra le parti dei contratti di vendita e di locazione degli immobili (la [REDACTED] in persona dell'allora amministratore unico e socio di maggioranza [REDACTED], alienava – senza peraltro mai ricevere il corrispettivo – il compendio immobiliare alla [REDACTED] Inc., della quale era procuratore generale, e quest'ultima, dopo quattro mesi, li concedeva in locazione a [REDACTED] moglie del predetto nonché socia di minoranza della [REDACTED], che ivi dimorava unitamente al coniuge, tanto che questi riceveva presso l'immobile locato la notifica dell'atto di citazione per il presente giudizio; inoltre, il procuratore speciale dell'acquirente/locatrice [REDACTED] Inc. per la stipula dei ridetti contratti era tale [REDACTED], che avrebbe in seguito rivestito la carica di liquidatore dell'alienante [REDACTED]): cfr. all. 3, 5, 9 all'atto di citazione;
- l'entità assolutamente irrisoria del corrispettivo della locazione (convenuto in lire 500.000,00 mensili, ossia € 258,00, a fronte di un valore di mercato stimato – dalla c.t.u. eseguita nel giudizio di simulazione del contratto di compravendita – in € 6.628,78 mensili per il periodo compreso tra il 1°8.1997 ed il 1°8.2005 e di € 9.248,32 mensili per il periodo compreso tra il 1°8.2005 ed il 1°4.2009): cfr. all. 5 all'atto di citazione;
- le anomale modalità di versamento del corrispettivo (del quale era previsto l'integrale pagamento anticipato, in merito alla cui effettiva esecuzione nessuna prova è stata offerta dalle parti convenute): in particolare, secondo l'art. 4 del contratto di locazione, *“il locatore dà atto, e con la sottoscrizione del presente atto ne rilascia quietanza, che il conduttore ha corrisposto l'intero canone di locazione decennale, pari a Lire 60.000.000 oltre IVA”*: cfr. all. 5 all'atto di citazione;
- la lunga durata del contratto (dieci anni, tacitamente rinnovabili per un ulteriore decennio): cfr. all. 5 all'atto di citazione, art. 3;
- il fatto che la locatrice, Sirio Inc., avesse acquistato il villino in data 1°8.1997, quattro mesi prima della locazione dalla società poi fallita, risalente al 1°12.1997, senza versarle il prezzo, peraltro stabilito in misura inferiore ai valori di mercato (come accertato dalla sentenza della Corte d'Appello: cfr. all. 13 all'atto di citazione, pag. 12);
- il fatto che, alla scadenza del contratto – fissata dall'art. 3 al 30.11.2007 –, non essendo stata data disdetta a termini di contratto, il nucleo familiare della conduttrice sia rimasto nel godimento dell'immobile senza che alcuna richiesta, da parte della locatrice [REDACTED] Inc., sia mai pervenuta per esigere il corrispettivo della pretesa locazione, come



affermato dalla parte attrice e non contestato dalla parte convenuta (sicché la circostanza può ritenersi provata a mente dell'art. 115 c.p.c.).

Tutti gli elementi evidenziati, considerati singolarmente e complessivamente, fondano il convincimento della natura simulata della locazione: questa, come affermato dall'art. 1571 c.c., è infatti il contratto con il quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo; nella vicenda che ci occupa, manca *in nuce* la previsione, effettiva e non fittizia, di un corrispettivo, di talché è carente in radice l'elemento qualificante del tipo contrattuale.

4. Accertata la simulazione assoluta del contratto di locazione, vanno poi esaminate le richieste accessorie formulate dall'attore, *in primis* la domanda di restituzione della cosa locata.

Come esposto *sub* 2, non sussistono i presupposti per sospendere il presente giudizio a mente dell'art. 295 c.p.c.; né la lettura della sentenza della Corte d'Appello, in punto di accertamento della natura simulata del contratto di compravendita dalla [REDACTED] s.r.l. alla [REDACTED] Inc., fa emergere criticità che inducano a soprassedere dalla decisione della presente controversia in attesa dell'esito del giudizio dinanzi la Corte di Cassazione, ai sensi dell'art. 337, II comma, c.p.c.

La sentenza che ha dichiarato la simulazione del contratto di compravendita in favore della [REDACTED] Inc., che quale proprietaria ha poi ceduto il compendio in locazione alla convenuta [REDACTED] riverbera dunque effetti nel presente giudizio, esercitandovi la propria autorità, di talché la domanda di restituzione va accolta nei confronti del Fallimento della [REDACTED] s.r.l.: ed infatti, essendo inefficace, a mente dell'art. 1414, I comma, c.p.c., la vendita conclusa tra la [REDACTED] s.r.l. *in bonis* e la [REDACTED] Inc., il compendio in contestazione si considera come mai fuoriuscito dal patrimonio dell'alienante (e, per l'effetto, del Fallimento), sicché è in favore di quest'ultimo che ne va ordinata l'immediata riconsegna.

5. Anche la domanda del Fallimento di condanna al risarcimento dei danni è fondata.

Circa la sussistenza del diritto al risarcimento, giova osservare che l'accertamento dell'inefficacia della locazione, in virtù del riconoscimento della sua natura simulata, rende *sine titulo* l'occupazione posta in essere dalla sig.ra [REDACTED] – con il concorso del simulato locatore – in riferimento al compendio immobiliare in contestazione, a far data dal 1°12.1997. Dalla condotta illecita posta in essere dai convenuti deve dunque ritenersi derivato al Fallimento attore un danno economico; più precisamente, la perdita della disponibilità del bene da parte del *dominus* e l'impossibilità di costui di conseguirne l'utilità normalmente ricavabile dal bene



medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera dello stesso inducono a ritenere sussistente *in re ipsa* un pregiudizio di carattere patrimoniale, che può essere determinato, in via equitativa *ex artt.* 2056 e 1226 c.c., facendo riferimento al cosiddetto danno figurativo e, quindi, con riguardo al valore locativo del cespite usurpato (cfr., *e pluribus*, Cass. 10.2.2011 n. 3223; Cass. 19.11.2009 n. 24437; Cass. 6.11.2008 n. 26610).

Nel presente giudizio non è stata reiterata la consulenza disposta nel procedimento avente ad oggetto il contratto di compravendita, nel quale il valore locativo degli immobili veniva accertato in € 6.628,78 mensili per il periodo compreso tra il 1°8.1997 ed il 1°8.2005 e di € 9.248,32 per il periodo compreso tra il 1°8.2005 ed il 1°4.2009 (cfr. all. 17 all'atto di citazione): ma la predetta valutazione ben può essere tenuta ferma (fatto salvo l'aggiornamento del calcolo operato a pag. 17 dell'elaborato peritale, perché il danno da indebita occupazione va risarcito a partire dal 1°12.1997, data di inizio della locazione simulata), considerando che la convenuta [REDACTED] pur contestando l'opponibilità a sé dei risultati della consulenza, non ha instato per la ripetizione dell'accertamento sul punto, né mosso alcuna critica di ordine tecnico all'elaborato, che appare frutto di analisi accurate, motivato in maniera esaustiva e convincente e scevro da vizi logico-giuridici.

I convenuti vanno dunque condannati, in solido tra loro, a corrispondere al Fallimento attore l'ammontare di € 1.016.773,84 per il periodo di occupazione dal 1°12.1997 al 1°4.2009 [ossia € 406.926,08 per le 44 mensilità dal 1°8.2005 al 1°4.2009 ed € 609.847,76 per le 92 mensilità dal 1°12.1997 al 1°4.2009 (anziché 96 come computato dal consulente prendendo a riferimento la data del 1°8.1997 di stipula del contratto di compravendita, precedente di quattro mesi la conclusione del contratto di locazione)] e l'importo di € 9.248,32 mensili dal 1°5.2009 sino all'effettivo rilascio.

Solo per completezza, si chiarisce che non ci si discosta, nel commisurare il risarcimento al più elevato valore riconosciuto dalla sentenza del Tribunale di Roma rispetto all'importo liquidato dalla sentenza di secondo grado, dall'autorità di quest'ultima pronuncia (ché, ove così fosse, il Tribunale sarebbe tenuto a sospendere il giudizio *ex art.* 337 c.p.c.): è, invero, lo stesso Giudice d'appello a rilevare, a pag. 14 della decisione, che la rideterminazione del risarcimento in misura pari al canone concordato nel contratto di locazione discendeva dalla perdurante validità della relativa pattuizione in assenza dell'impugnativa del contratto; una volta esperita, ed accolta, tale impugnativa, non vi è motivo per ridurre l'entità del ristoro spettante al proprietario degli immobili, che, per effetto della perdita di disponibilità del bene, risente un



pregiudizio commisurabile, come più sopra esposto, al valore locativo degli immobili occupati in assenza di titolo.

* * * * *

L'accoglimento della domanda principale preclude l'esame della domanda subordinata spiegata dal Fallimento.

Per effetto della soccombenza, i convenuti vanno infine solidalmente condannati alla refusione delle spese di lite.

La Curatela ha prodotto, quale all. 19 all'atto di citazione, decreto del Giudice delegato attestante la mancanza di fondi della procedura fallimentare: sicché, a mente dell'art. 144, d.p.r. 115/2002, il Fallimento si considera ammesso al patrocinio a spese dello Stato; per l'effetto, giusto il disposto dell'art. 133 del d.p.r. citato, il provvedimento che pone a carico della parte soccombente non ammessa al patrocinio la rifusione delle spese processuali a favore della parte ammessa dispone che il pagamento sia eseguito a favore dello Stato. La liquidazione viene operata sulla base dei parametri medi previsti dal d.m. 55/2014 per le controversie di valore indeterminabile e di particolare importanza, con riduzione del 50% ai sensi dell'art. 130 del d.p.r. 115/2002; la condanna concerne anche le spese anticipate ovvero prenotate a debito.

P. Q. M.

Il Tribunale di Roma, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, *contrariis rejectis*:

- accerta la simulazione del contratto di locazione di cui alla scrittura privata del 1°12.1997, registrata il successivo 11.12.1997 e trascritta in data 2.3.1998 al n. 4041 di formalità;

- per l'effetto, condanna [REDACTED] all'immediato rilascio degli immobili siti nel Comune di Rocca di Papa, loc. Casalaccio, via [REDACTED] int. 1 e 2, con annessa corte circostante, liberi da persone e cose;

- condanna i convenuti, in solido tra loro, a corrispondere all'attore, a titolo di risarcimento del danno, l'ammontare di € 1.016.773,84 per il periodo di occupazione dal 1°12.1997 al 1°4.200 e l'importo di € 9.248,32 mensili dal 1°5.2009 sino all'effettivo rilascio, oltre interessi legali su tutte le somme sino al saldo;

- condanna i convenuti, in solido tra loro, a rifondere all'Erario le spese di lite, che si liquidano in € 10.693,50 per compenso, oltre spese generali al 15%, I.V.A. se dovuta e C.P.A. come per legge, spese prenotate a debito e spese anticipate dall'Erario;



- ordina alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate
di Roma 2 l'annotazione della sentenza.

Roma, 4.7.2019.

Il Giudice

Chiara Salvatori

