

n. 18490/2023 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO
Ottava Sezione Civile

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 18490/23 R.G. promossa da:

Parte 1

con l'Avv. [REDACTED]

RICORRENTE

contro

CP_1

RESISTENTE CONTUMACE

- con ricorso ex art. 447 *bis* c.p.c. depositato il 23.10.2023 e regolarmente notificato unitamente al decreto di fissazione udienza ex art. 420 c.p.c. la Sig.ra *Pt_1* proprietaria dell'immobile sito in Torino, via [REDACTED] evocava in giudizio il Sig. *CP_1* chiedendo al Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: " *accertare e dichiarare che il sig. CP_1 occupa senza titolo l'immobile di proprietà della deducente sito in Torino, via [REDACTED] per l'effetto dichiarare tenuta e condannare parte*

resistente alla restituzione immediata o comunque entro il più breve lasso di tempo che il giudice vorrà provvedere a stabilire, del predetto immobile, libero da persone e cose, a favore della ricorrente"; con il favore delle spese di lite;

-la ricorrente deduceva:

a) di essere stata contattata nel mese di giugno 2022 dal Sig. CP_I, il quale manifestava il suo interesse a stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile;

b) di avere concordato con il Sig. CP_I l'importo del canone di locazione in € 300,00 oltre a spese accessorie e di avere consegnato anticipatamente le chiavi del proprio immobile al Sig. CP_I in vista dell'imminente stipula del contratto di locazione;

- la ricorrente aggiungeva che, dopo la consegna dell'immobile, il convenuto si rifiutava di sottoscrivere il contratto di locazione adducendo diversi pretesti;

- il convenuto si rifiutava inoltre di corrispondere un'indennità di occupazione;

- a quel punto la ricorrente, non avendo più interesse a formalizzare la stipula, esortava il convenuto a rilasciare l'immobile;

- con raccomandata del 18.05.2023 la ricorrente inviava formale diffida per riottenere la disponibilità dell'alloggio; la diffida non sortiva alcun esito;

- la mediazione è stata attivata, ma il resistente non vi ha partecipato;

- all'udienza del 4.04.2024 il Giudice, dato atto della mancata costituzione del resistente, ne dichiarava la contumacia e accoglieva le istanze istruttorie della ricorrente ammettendo il capo 7 del ricorso e fissando udienza di escussione testi al 25 maggio 2024;

- la causa veniva istruita con l'audizione di un teste;

- con ordinanza del 21.6.24 il G.I., ritenuta la causa sufficientemente istruita, assegnava i termini di cui all'art. 127 *ter* c.p.c. alla scadenza dei quali viene pronunciata la presente sentenza;

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO

La domanda è fondata e va accolta per le seguenti ragioni:

- la domanda della ricorrente ha ad oggetto la restituzione dell'immobile di sua proprietà da parte di chi lo occupa e costituisce, quindi, una domanda di natura personale; a differenza dall'azione di rivendica, il proprietario si deve limitare a dimostrare l'avvenuta consegna del bene in base ad un titolo e il successivo venir meno del titolo per qualsiasi causa o ad allegare l'insussistenza *ab origine* di qualsiasi titolo";
- è onere del convenuto dimostrare l'esistenza di un valido titolo legittimante l'occupazione ed il godimento del bene (Cass. 18660/2013);
- nel caso di specie, la ricorrente, proprietaria dell'immobile, ha provato per testi che il convenuto è nella disponibilità dell'immobile e che si rifiuta di rilasciarlo;
- il teste *Testimone_1*, interrogato sul capo 7 del ricorso, ha dichiarato: *"sono a conoscenza della circostanza che confermo in toto poiché ho conosciuto il Sig. CP_1 insieme a mia sorella e ho assistito personalmente alle richieste che mia sorella rivolgeva allo stesso sia in merito alla sottoscrizione del contratto, sia alle richieste di pagamento. Così è stato anche per la richiesta di mia sorella al CP_1 di rilasciare l'immobile. Preciso che il Sig. CP_1 occupa ancora oggi l'immobile insieme ad altre due persone. Preciso che lo da oltre un anno, forse di più, vivo presso l'alloggio di mia madre che è ubicato sotto l'alloggio di mia sorella, nello stesso Condominio del Sig. CP_1"*;
- la ricorrente, con la consegna delle chiavi nel giugno 2022, ha manifestato inizialmente il proprio assenso ad immettere il conduttore nella disponibilità dell'immobile in vista dello stipulando contratto di locazione;
- successivamente, visto che il contratto non è stato stipulato per il rifiuto del Sig. CP_1, il consenso della ricorrente è venuto meno;
- con diffida del 18.05.2023 la Sig.ra PI_1 ha chiesto formalmente al Sig. CP_1 il rilascio dell'immobile;

- quindi vi era un iniziale e provvisorio assenso alla detenzione che è poi è cessato e, ciò nonostante, il resistente ha continuato ad occupare arbitrariamente l'alloggio;
- a sua volta il resistente, omettendo di costituirsi in giudizio, non ha provato di aver un titolo che lo legittimi nell'occupazione dell'immobile dopo il 18.05.2023;
- pertanto il resistente va condannato a rilasciare l'immobile oggetto di causa;
- il rilascio è immediatamente esigibile perché, mancando un valido contratto di locazione, non è applicabile l'art. 56 l. 392/78;
- le spese di lite seguono la soccombenza del Sig. CP.I;
- i relativi compensi vengono così liquidati secondo i parametri di cui al D.M. 147/22 tenuto conto del valore indeterminabile della causa, del suo modesto grado di difficoltà, del suo carattere contumaciale e dell'impegno richiesto dai singoli incumbenti in ciascuna fase processuale:

1) compensi per il procedimento di mediazione:

- attivazione della mediazione: euro 268

2) compensi per il giudizio di merito:

- fase di studio: € 851,00
- fase introduttiva: € 602,00
- fase istruttoria: euro 1.200,00
- fase decisionale: euro 1.453,00

per complessivi euro 4.106 oltre ad euro 614,72 per esposti, 15% per spese generali, IVA se non detraibile e CPA come per legge;

P. Q. M.

il giudice istruttore in funzione di giudice unico,
definitivamente pronunciando,
disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione,

- accerta l'occupazione senza titolo da parte di CP_I dell'immobile sito in Torino, Via Cavagnolo n. 12 interno 16;
- condanna CP_I all'immediato rilascio a favore di Parte_I dell'immobile sito in Torino, Via Cavagnolo n. 12 interno 16 libero da persone e cose;
- condanna CP_I al pagamento a favore di Parte_I delle spese processuali che liquida in euro 4.106 per compensi e in euro 614,72 per esposti oltre al 15% per spese generali, IVA se non detraibile e CPA come per legge, imposta di registrazione e spese successive occorrente.

Così deciso in Torino il 15 ottobre 2024.

Il giudice unico

Dott. A. Carbone