

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\_1, 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\_1 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\_1 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\_1 dell'immobile sito in Torino, Via Cavagnolo n. 12 interno 16;
- condanna CP\_1 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\_1 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