

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice della seconda sezione civile del Tribunale di Udine, dott. Francesco Venier, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 comma 1 c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 4600/12 del R.A.C.C. in data 12 settembre 2012, iniziata con ricorso notificato, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, in data 14 ottobre 2012 (Cron. n° 14930 U.N.e P. del Tribunale di Udine)

d a

(A), con i procuratori e domiciliatari avvocati per procura speciale a margine del ricorso introduttivo,

ricorrente

c o n t r o

(B) e (C), con il procuratore e domiciliatario avvocato per procura speciale a margine della comparsa di costituzione a mezzo di nuovo difensore,

resistenti

avente per oggetto: altri istituti del diritto delle locazioni –1.44.999,

Letti gli atti di causa;

viste le conclusioni delle parti, come precisate a verbale all'odierna udienza e da aversi qui per integralmente riportate;

letto l'art. 429 comma 1 c.p.c., come sostituito dall'art. 53 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008, n. 133;.

o s s e r v a

(A), proprietario dell'immobile sito in via, che ha acquistato dal Fallimento

	della impresa costruttrice, ha chiesto la condanna di (A) e (B) a rilasciare	
	l'immobile, asseritamente da essi occupato senza titolo, ed al risarcimento del	
	danno, quantificato nell'importo di € 5.000,00.	
	I convenuti hanno dedotto che (B) aveva concluso con la impresa costruttrice,	
	prima del suo fallimento, un preliminare di compravendita, versando acconti	
	per complessivi € 102.500,00 e che il nuovo proprietario aveva consentito	
	che essi rimanessero temporaneamente ad abitarvi gratuitamente e, dato atto	
	che il preliminare non era opponibile al fallimento, hanno chiesto un congruo	
	termine per il rilascio dell'immobile e la reiezione della domanda di risarci-	
	mento.	
	Non vi è questione in ordine al diritto del ricorrente di ottenere la disponibili-	
	tà dell'immobile libero dalle persone che attualmente lo occupano.	
	Poiché i convenuti stessi assumono di detenere l'immobile a titolo di como-	
	dato gratuito e precario, la domanda di condanna a rilasciarlo va accolta, sen-	
	za la fissazione di alcun termine per l'esecuzione, non trovando applicazione	
	il disposto dell'art. 56 della legge 27/7/1978 n. 392.	
	Poiché la restituzione è stata richiesta dal proprietario per la prima volta con	
	la raccomandata ricevuta il 19 maggio 2012 (doc. 4 di parte ricorrente) a par-	
	tire dalla scadenza del termine concesso con tale intimazione (il 29 maggio	
	2012) i resistenti sono tenuti a risarcire il danno patito dal ricorrente per ef-	
	fetto della ritardata restituzione.	
	In caso di occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, il danno	
	subito dal proprietario è infatti <i>in re ipsa</i> , discendendo dalla perdita della di-	
	sponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile dal	
	bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso (Cass.	
	SENTENZA 14.2.2013	Pag. 2
	N° 4600/12 R.A.C.C.	

	sez. II, 21 novembre 2011, n. 24510 e numerose altre).	
	A tale danno si sommano quelli consistiti negli esborsi effettuati dal proprietario per la quota di spese condominiali che sarebbe stata a carico degli effettivi occupanti dell'immobile e nelle spese sostenute per la procedura di mediazione instaurata <i>ante causam</i> in base alla legge all'epoca vigente.	
	Il ricorrente non ha documentato, né chiesto di provare che, qualora l'immobile fosse stato libero, lo avrebbe locato o ne avrebbe tratto in altro modo un utile economico; il danno cagionato dalla mancata detenzione va pertanto liquidato in via equitativa, in un importo che non può corrispondere al suo valore locativo, ma alla mera perdita della teorica possibilità di utilizzarlo.	
	Quanto alle spese condominiali, il ricorrente ha documentato solamente il pagamento dell'acconto di € 760,41, versato il 5.12.2012, che però deve presumersi comprensivo della quota a carico del proprietario.	
	Tutto ciò considerato, il risarcimento spettante al ricorrente può venire liquidato in complessivi € 2.000,00.	
	Il ricorrente ha inoltre diritto alla rifusione delle spese del procedimento, che si liquidano come in dispositivo.	
	La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva <i>ex lege</i> ai sensi dell'art. 282 c.p.c.	
	p. q. m.	
	Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando,	
	1) Condanna (B) e (C) a rilasciare immediatamente a (A) l'immobile sito in Udine, via, catastalmente distinto a F. mapp. sub e la relativa pertinenza	
	SENTENZA 14.2.2013	N° 4600/12 R.A.C.C.
		Pag. 3

	censita al mapp. sub , liberi da sé, persone e cose, anche interposte;	
	2) Condanna (B) e (C), in solido tra loro, a pagare a (A) la capital somma di €	
	2.000,00, oltre agli interessi legali dalla data di pubblicazione della presente	
	sentenza al saldo;	
	3) Condanna (B) e (C), in solido tra loro, a rimborsare a (A) le spese di lite,	
	liquidate in € 133,25 per esborsi, € 550,00 per la fase di studio, € 300,00 per	
	la fase introduttiva, € 700,00 per la fase decisoria, oltre all'I.V.A. e al contri-	
	buto alla C.N.P.A.	
	Sentenza provvisoriamente esecutiva <i>ex lege</i> .	
	Così deciso in Udine, il 14 febbraio 2013.	
	Il Giudice	
	- Dott. Francesco Venier -	
	SENTENZA 14.2.2013	Pag. 4
	N° 4600/12 R.A.C.C.	