STUDIO LEGALE **DEDONI**
Via Tola, 21 – 09128 Cagliari
Tel. 070492891 – 0705927716
P.I. 02156290922
C.F. DDNNDR64P30B745Y
www.studiolegalededoni.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE

SECONDA CIVILE

VERBALE

D'UDIENZA

Il giorno **03/03/2022**, alle ore **9:10** innanzi al giudice dott. Paolo Piana, nella causa n**. 6931** del ruolo contenzioso degli affari civili dell'anno **2014**, sono comparsi:

- l'avvocato Alessio SCAMONATTI in sostituzione dell'avv. Andrea DEDONI, procuratore della parte attrice, il quale:
    - si riporta alle conclusioni dell'atto di citazione e comunque le ultime in atti;
    - rinuncia alla discussione orale;
- l'avvocato [redacted], in sostituzione dell'avv. [redacted] procuratore della parte convenuta, il quale:
    - si riporta alle conclusioni della comparsa di costituzione e risposta e comunque le ultime in atti;
    - rinuncia alla discussione orale.

I procuratori delle parti chiedono congiuntamente che il giudice si limiti a leggere il dispositivo della sentenza, non potendo attendere la lettura della motivazione a causa di impegni in altre udienze.

Il Giudice

Pronuncia la sentenza che segue, ai sensi dell'art. 281 *sexies*, c.p.c., e da lettura del

www.studiolegalededoni.it

dispositivo.

Il Giudice
dott. Paolo Piana

www.studiolegalededoni.it

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Cagliari

Sezione seconda civile

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Paolo Piana, pronuncia, ai sensi dell'art. 281-sexies c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al **n. 6931** dell'anno **2014** del Ruolo Generale degli Affari civili contenziosi

promossa da

[redacted] (C.F. [redacted]), con il patrocinio dell'avv. Andrea DEDONI (C.F. DDN NDR 64P30 B745Y), elettivamente domiciliata presso il difensore;

parte attrice

contro

[redacted] (C.F. [redacted]), nato a Villanova Monteleone il 04/08/1951, residente in via [redacted], 09103, Carbonia (CA); contumace;

[redacted] (C.F. [redacted]), residente in via [redacted], 09103, Carbonia (CA), con il patrocinio dell'avv. [redacted] (C.F. [redacted]

www.studiolegalededoni.it

[redacted]) e dell'avv. ([redacted]); elettivamente domiciliato presso il difensore avv. [redacted];

parte convenuta

CONCLUSIONI

Nell'interesse della parte attrice: «*Voglia il Giudice Ill.mo adito, respinta ogni contraria istanza,*

- *accertare e dichiarare la sussistenza del diritto dell'attore al risarcimento del danno da indebita occupazione come specificato in premessa;*
- *per l'effetto condannare i sigg.ri* [redacted] *e* [redacted]*, in solido tra loro, al risarcimento del danno in favore della* [redacted] *nella misura di €. 47.462,21 o di quella somma maggiore o minore che verrà accertata in corso di causa, oltre interessi legali dalla data di maturazione dei singoli scaglioni di credito fino al saldo e rivalutazione monetaria;*
- *con vittoria di spese e competenze professionali del presente giudizio nonché le spese della consulenza tecnica d'ufficio.*»

Nell'interesse della parte convenuta «*si conclude per l'integrale rigetto della domanda, a cagione delle eccezioni, ragioni emotivi tutti illustrati innanzi.*»:

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione regolarmente notificato il 17.7.2014, [redacted] ha convenuto in giudizio davanti a questo Tribunale i coniugi [redacted] (*rectius* [redacted]) e [redacted] per ottenere l'accertamento del risarcimento del danno da essi dovutole per avere occupato

www.studiolegalededdoni.it

l'immobile di sua proprietà, sito in Carbonia nella Via Dalmazia (adiacente all'Istituto Tecnico, piano secondo, scala B, di 7 vani, della superficie netta di 108 metri quadri, oltre 21,50 metri quadri di balconi, successivamente distinta in catasto al foglio 28, mappale 1807, sub. 14) nel periodo compreso tra il mese di settembre 1983, in cui ne avevano ottenuto la materiale disponibilità in esecuzione del contratto preliminare di compravendita sottoscritto il 28.8.1993 dall'attrice quale promittente venditrice dai convenuti quali promissari acquirenti, ed il 21.1.2000, data in cui la società attrice ne aveva ottenuto il rilascio coattivo.

2. Nell'atto di citazione [redacted] ha esposto quanto segue:

N.a. l'immobile era stato consegnato ai promissari acquirenti in occasione della stipula del contratto preliminare di compravendita sottoscritto il 28.8.1993;

N.b. i promissari acquirenti non avevano pagato il prezzo convenuto nel contratto preliminare e la promittente venditrice aveva promosso un'azione giudiziale nei loro confronti finalizzata ad ottenere la risoluzione del contratto, il rilascio dell'immobile ed il risarcimento del danno;

N.c. con sentenza n. 1562/98, il Tribunale di Cagliari aveva pronunciato la risoluzione del contratto e condannato i convenuti al rilascio dell'immobile ed al risarcimento del danno patito dall'attrice in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi contrattuali, da liquidarsi in separato giudizio;

N.d. la sentenza era stata impugnata dei convenuti, confermata in grado di appello con la sentenza n. 241/00 del 07/04/2020 e poi dalla Corte di Cassazione con la

www.studiolegalededoni.it

sentenza n. 18654/04, del 26/05/2004, depositata il 16/09/2004.

N.e. l'attrice era riuscita a riottenere la disponibilità dell'immobile il 21/01/2000, all'esito della procedura esecutiva per consegna e rilascio che aveva dovuto promuovere nei confronti dei coniugi [redacted];

N.f. l'attrice aveva quindi venduto l'immobile ad un terzo, con atto pubblico del 29/02/2000.

3. [redacted] si è costituita in giudizio a mezzo comparsa depositata il 25/11/2014, con la quale:

a. ha eccepito la prescrizione quinquennale o, in subordine, decennale del diritto azionato;

b. ha eccepito l'inopponibilità al convenuto delle sentenze citate per l'erronea indicazione del suo cognome come [redacted] anziché [redacted];

c. ha eccepito il difetto di legittimazione dell'attrice, per il fatto di avere alienato l'immobile a un terzo il 29.2.2020;

d. ha contestato il dell'attrice di ottenere il risarcimento del danno in assenza di allegazione prova che se avesse avuto la disponibilità dell'immobile lo avrebbe locato a terzi traendone un lucro;

e. ha contestato l'entità del risarcimento preteso dall'attrice nell'importo di 453,60 mensili;

f. ha concluso per il rigetto della domanda.

4. [redacted] non si è costituito in giudizio ed è stato dichiarato contumace.

5. L'attrice ha depositato le prime due memorie previste dall'articolo 183 comma 6 cpc e la

www.studiolegalededoni.it

convenuta anche la terza.

6. La causa è istruita con produzioni documentali, l'interrogatorio formale dei convenuti, prova testimoniale e consulenza tecnica d'ufficio volta ad accertare il valore locativo dell'immobile nell'arco temporale oggetto della domanda.

7. Le parti sono state autorizzate al deposito di memorie conclusive scritte.

8. Nell'udienza odierna, fissata per gli incombenti previsti dall'articolo 281 sexies cpc, le parti hanno richiamato le rispettive conclusioni e difese; il difensore dell'attrice ha anche svolto la discussione orale; ed il giudice ha pronunciato la presente sentenza.

*****

9. L'eccezione di prescrizione del diritto della società attrice di ottenere il risarcimento del danno (conseguente alla mancata disponibilità dell'immobile nel periodo intercorso tra la consegna ai convenuti promissari acquirenti ed il rilascio in suo favore) è infondata per le ragioni che seguono:

a. il diritto al risarcimento del danno azionato dalla società attrice è soggetto a prescrizione decennale, perché i convenuti avevano ottenuto la disponibilità materiale dell'immobile in esecuzione del contratto preliminare di compravendita stipulato dalle parti il 17.7.2014, contratto dal quale trae origine l'obbligo di rilascio una volta pronunciatane la risoluzione;

b. la prescrizione è stata interrotta dall'atto introduttivo del giudizio di primo grado, promosso dalla promittente venditrice per ottenere la risoluzione del contratto, la restituzione dell'immobile ed il risarcimento del danno conseguente alla mancata disponibilità dello stesso;

www.studiolegalededdoni.it

c. la prescrizione è rimasta sospesa durante i tre gradi del giudizio, perché, contrariamente a quanto sostiene la difesa di [redacted], il capo della sentenza del Tribunale con cui i convenuti erano stati condannati al risarcimento del danno non è passata in giudicato autonomamente e prima degli altri capi della stessa sentenza; ed infatti:

c.i. i coniugi [redacted] avevano infatti chiesto la riforma di tutti i capi del dispositivo della sentenza di primo grado ed il rigetto non solo della domanda di risoluzione del contratto ma anche quella di restituzione dell'immobile e di risarcimento del danno, avendo espressamente così concluso per l'integrale riforma della sentenza: «*Nell'interesse degli appellanti: Assoluzione da ogni avversa pretesa; risoluzione del contratto per inadempimento dell'appellata e condanna al risarcimento del danno, da liquidarsi in separato giudizio*» (doc. 3 prodotto da [redacted] con l'atto di citazione);

c.ii. i capi della sentenza contenenti la condanna al rilascio dell'immobile e la condanna generica al risarcimento del danno non sarebbero comunque potute passare autonomamente in giudicato, essendo meramente consequenziali rispetto a quella di risoluzione del contratto preliminare di vendita e come tali insuscettibili di passare in giudicato anche se gli appellanti non le avessero menzionate nelle loro conclusioni;

d. il nuovo termine decennale di prescrizione ha iniziato il suo corso il 17/09/2004,

www.studiolegalededoni.it

giorno successivo al passaggio in giudicato (avvenuto il 16/09/2004 col deposito in cancelleria) della sentenza con cui è stato respinto il ricorso per Cassazione;

e. l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio è stato notificato ai convenuti nel mese di luglio del 2004, prima che maturasse il nuovo termine decennale di prescrizione;

f. la prescrizione sarebbe decennale anche se si ritenesse fondata la tesi della convenuta, secondo cui il diritto trae origine da un illecito extracontrattuale, perché l'art. 2953 c.c. stabilisce che «*i diritti per i quali la legge stabilisce una prescrizione più breve di dieci anni, quando riguardo ad essi è intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato, si prescrivono con il decorso di dieci anni*».

10. L'eccezione di difetto di legittimazione dell'attrice ad ottenere il risarcimento del danno da mancata disponibilità dell'immobile per il fatto che essa ha venduto l'immobile oggetto di causa ad un terzo il 29/02/2000 è infondata:

a. sia perché il diritto al risarcimento del danno da mancata disponibilità dell'immobile matura in capo al soggetto privato di tale disponibilità, che è pacificamente la società attrice; la vendita, infatti, è avvenuta dopo il rilascio;

b. sia perché l'art. 111 c.p.c. stabilisce che, in caso di trasferimento per atto tra vivi del diritto per cui è causa «*il processo prosegue tra le parti originarie*».

11. L'eccezione di inopponibilità al convenuto delle sentenze pronunciate nei tre del giudizio per errata indicazione del cognome [redacted] anziché [redacted] è infondata per le ragioni che seguono:

www.studiolegalededoni.it

a. dall'estratto dal registro degli atti di nascita del Comune di Villanova Monteleone, prodotto dalla società attrice con la seconda memoria prevista dall'articolo 183 comma 6 cpc (doc. 2), emerge che il cognome corretto del convenuto è [redacted];

b. l'inesatta indicazione del cognome come [redacted], contenuta nelle tre sentenze (del tribunale, della Corte d'appello e della Corte di Cassazione), costituisce un mero errore materiale, insuscettibile di generare dubbi in ordine alla reale identità del convenuto, il quale si è costituito in tutti e tre i gradi del giudizio durante i quali ha potuto esercitare il suo pieno diritto di difesa;

c. si tratta peraltro di errore riconducibile alla negligenza del convenuto [redacted], perché:

c.i. nel contratto preliminare di compravendita per cui è causa (doc. 1 atto di citazione) il promissario acquirente indicò più volte il proprio cognome come "[redacted]" ed il codice fiscale del convenuto indicato nel contratto preliminare ([redacted]) non riporta la lettera "*U*"; ciononostante nel corso dei tre del giudizio promosso della promettente venditrice per ottenere la risoluzione del contratto, il rilascio dell'immobile ed il risarcimento del danno, mai il convenuto ha disconosciuto di essere la parte sostanziale del rapporto;

c.ii. nella comparsa di costituzione e risposta e nelle memorie conclusionali del giudizio di primo grado (doc.2-3), distinto al R.A.C. n. 5689/91, il convenuto ha indicato il proprio nome come "[redacted]".

12. L'effetto retroattivo della risoluzione del contratto preliminare di vendita, sancito dall'art.

www.studiolegaledeloni.it

1458 c.c., comporta il venir meno del titolo in virtù del quale i convenuti avevano ottenuto la disponibilità dell'immobile.

13. Il danno subito dalla venditrice e proprietaria per essere stata privata della disponibilità dell'immobile è in *re ipsa*, essendo irrilevante il fatto che ne potesse godere direttamente oppure locandolo a terzi e percependone il relativo canone (Cass. Civ., Sez. II, 29.11.2001 n. 15185; Cass. Civ., Sez. II, 1.3.2011 n. 5028, Cass. Civ., Sez. II, 8.3.2010 n. 5568, Cass. Civ., Sez. III, 11.2.2008 n. 3251).

14. Non avendo l'attrice allegato né provato di avere subito un danno di entità superiore a quello del valore locativo di mercato dell'immobile, il risarcimento non può che essere commisurato a tale valore, che costituisce l'unico criterio per liquidare il danno da mancata disponibilità dell'immobile.

15. Il *dies a quo* per il calcolo di indebita occupazione va identificato nel 28/02/1984, data in cui i convenuti hanno trasferito la loro residenza nell'immobile oggetto di causa, come emerge dai certificati storici di residenza prodotti dalla società attrice quali documenti numeri 4 e 5 con la seconda memoria prevista dall'articolo 183/6 c.p.c. e come è indirettamente confermato dalla testimonianza resa da [redacted] nell'udienza del 24.11.2016, il quale ha riferito: "*posso dire che i convenuti abitarono l'immobile almeno dal 2.06.1984, giorno in cui io mi sono trasferito al terzo piano mentre i convenuti abitavano al secondo. Posso precisare la data che ho indicato anche perché ho svolto subito dopo la funzione di amministratore di condominio pro tempore, per la scala B nella quale abitavo quale vicino di casa dei convenuti.*"

16. Il *dies ad quem* è invece pacifico debba essere individuato nel 21.1.2000, data in cui

www.studiolegalededoni.it

l'immobile venne riconsegnato all'attrice nel corso della procedura esecutiva di consegna e rilascio presso il Tribunale di Cagliari, Sezione Distaccata di Carbonia, il cui verbale ha prodotto quale documento il numero 5 con l'atto di citazione introduttivo del giudizio

17. Il valore locativo dell'immobile nel periodo compreso tra il mese di settembre 1983 e il 21.1.2000, con aggiornamento e attualizzazione del canone, è stato calcolato dal CTU, Geom. [redacted], in 48.566,73 euro, importo ottenuto sommando i canoni annualmente rivalutati indicati nell'ultima colonna della tabella inserita a pagina della relazione peritale depositata il 06/10/2016.

18. Poiché, come si è detto, l'indebita occupazione dell'immobile non è iniziata nel settembre 1983 bensì il 28/02/1984 28.2.1984, dall'importo di 48.556,73 bisogna detrarre:

- **a.** 736,15 euro, relativi al canone del periodo 01/09/1983-31/12/1983, indicati nella prima riga dell'ultima colonna della tabella contenuta pagina 10 della relazione peritale;
- **b.** 368,37 euro, pari ai due dodicesimi dell'importo di 2.210,27 euro, relativi alle mensilità di gennaio e febbraio 1984, indicato nella seconda riga dell'ultima colonna della tabella della CTU.

19. Effettuate dette sottrazioni, il risarcimento del danno si riduce a 47.462,21 euro.

20. Poiché con la liquidazione giudiziale l'obbligazione di valore si trasforma in obbligazione di valuta, sull'importo liquidato competono alla società attrice gli interessi legali dalla decisione al saldo.

21. Le spese di lite debbano essere regolate in base al criterio della soccombenza non ravvisandosi ragioni che possano giustificare la compensazione neppure parziale tra le

www.studiolegalededoni.it

parti.

22. Alla liquidazione dei compensi per l'attività difensiva svolta dal legale della società attrice, contenuta nel dispositivo, si perviene applicando gli importi tabellari previsti dal decreto ministeriale numero 55/2014 per le cause di valore compreso fra 26.001 e 52.000 euro, senza aumenti né riduzioni considerato il livello medio di complessità delle questioni di fatto e di diritto affrontate.

23. Sempre in virtù del principio della soccombenza, i convenuti debbono rimborsare alla società felice quando questa ha pagato al consulente tecnico d'ufficio geometra [redacted], conformemente al decreto del 25/10/2016, con cui il giudice ha liquidato 2.048 euro complessivi, di cui 1.500,00 per compensi e 548,00 per rimborso spese, oltre agli accessori di legge (oneri previdenziali e IVA).

PER QUESTI MOTIVI

24. Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria domanda, eccezione, istanza e difesa:

a. condanna [redacted] e [redacted], in solido tra loro, a pagare a [redacted], l'importo di 47.462,21 euro, a titolo di risarcimento del danno per averla privata della disponibilità dell'immobile sito in Carbonia nella Via Dalmazia (adiacente all'Istituto Tecnico, piano secondo, scala B, di 7 vani, della superficie netta di 108 metri quadri, oltre 21,50 metri quadri di balconi, successivamente distinta in catasto al foglio 28, mappale 1807, sub. 14) nel periodo compreso tra il 28/02/1984 ed il 21/01/2000, oltre agli interessi legali dalla presente sentenza al

www.studiolegalededoni.it

saldo;

b. condanna [redacted] e [redacted], in solido tra loro, a rifondere [redacted] delle spese processuali, così liquidate:

€ 1.620,00 per compensi di avvocato della fase di studio
€ 1.147,00 per compensi di avvocato della fase introduttiva
€ 1.720,00 per compensi di avvocato della fase istruttoria
€ 2.767,00 per compensi di avvocato della fase decisionale
€ 1.088,10 per spese generali 15%
€ 518,00 per contributo unificato
€ 27,00 per spese di iscrizione della causa a ruolo
€ 20,37 per spese di notifica dell'atto di citazione
€ 8.907,47 complessivi, oltre spese generali 15%, CPA 4% e IVA e di legge

c. condanna [redacted] e [redacted], in solido tra loro, a rimborsare a [redacted] quanto questa ha pagato al consulente tecnico d'ufficio geometra [redacted], conformemente al decreto del 25/10/2016, con cui il giudice ha liquidato 2.048 euro, di cui 1.500,00 per compensi e 548,00 per rimborso spese, oltre agli accessori di legge (oneri previdenziali e IVA).

Il Giudice
dott. Paolo Piana

www.studiolegaledoni.it