



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TRANI

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **2999/2016** promossa da:

Parte_1

[...] corrente in Trani (BA), cod. fisc. *P.IVA_1* posta in liquidazione coatta amministrativa ai sensi dell'art. 2545 terdecies c.c., con D.M. n. 507/2011 in data 26 settembre 2011, del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato in Gazz. Uff. Ser. Gen. n. 257 del 4 novembre 2011, in persona del Commissario Liquidatore, Rag. *Parte_2* rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano Mazzuoli

ATTORE

contro

Controparte_1 (C.F. *C.F._1*), nato a Cerignola (FG) il 15/05/1955 e residente in Trani alla Via Monte D'Alba n. 29 e *Controparte_2* (C.F. *C.F._2* , nata a Melzo (MI) il 26/12/1983 e residente a Fontanafredda (PN) alla via Aiello del Sole n. 35, quali eredi legittimi della Sig.ra *Persona_1* nata a Covo (BG) il 18/03/1959 e deceduta a Gorgonzola (MI) il 20/11/2011, entrambi rappresentati e difesi dall'Avv. Luigi Chiariello

CONVENUTI

Controparte_3 nata a Trani il 15.08.1979, *CP_4* nato a Treviglio il 9.05.2002, *CP_5* nata a Trani il 25.10.1998, tutti residenti a Cassano D'Adda (MI), Via M. D'Azeglio n. 10, in qualità di eredi legittimi di *Persona_2* nato a Melzo il 18.05.1979;

Convenuti Contumaci

OGGETTO: Proprietà

CONCLUSIONI: come in atti

Motivi della decisione

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., depositato in cancelleria in data 15.05.2016, *[...]*

Controparte_6 Divisa e a *Controparte_7*

Amministrativa” conveniva dinanzi al Trib. di Trani i Sigg. *Controparte_1* e [...]
Controparte_2 quali eredi legittimi della Sig.ra *Persona_1* chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: “- *accertare e dichiarare l'intervenuta occupazione senza titolo dell'unità immobiliare assegnata e conseguentemente condannare parte resistente al rilascio dell'immobile meglio descritto in narrativa, in favore di parte ricorrente, libero da persone e cose e nello stesso stato di consegna; - condannare parte resistente al pagamento in solido, in favore di parte ricorrente, di una indennità di occupazione relativa al periodo intercorrente tra la data di costituzione in mora e quella dell'effettivo rilascio dell'immobile, nella misura che sarà accertata e liquidata in corso di causa, all'occorrenza anche in via equitativa*”.

A fondamento delle proposte domande la ricorrente asseriva che:

- la *Controparte_6* Cooperativa Edilizia a *CP_6* Divisa e a Mutualità Prevalente veniva costituita con atto in data 31 luglio 1981 con lo scopo di acquistare terreni per costruire sia direttamente in economia che concedendo cottimi ed appalti, case popolari ed economiche, nell'ambito della Regione Puglia;
- negli anni '90, nell'ambito della propria attività, la ricorrente realizzava un fabbricato a destinazione residenziale plurifamiliare, ubicato nel Comune di Trani, in Via Monte d'Alba n. 27-29,
- tra i vari appartamenti costituenti il suddetto complesso residenziale, l'alloggio posto nella scala “A”, int. 24, piano IV e l'annesso box contrassegnato col n. 01) identificati al Foglio 24, Particella 536, sub. 30 e 56 del Comune di Trani, venivano assegnati alla Sig.ra *Persona_1* quale socia prenotataria durante il C.d.A. del 10/02/1991 e provvisoriamente consegnati con verbale del 09/10/1992;
- nonostante i numerosi inviti e diffide, la Sig.ra *Per_1* non provvedeva a corrispondere alla *Parte_1* tutte le somme dovute per l'acquisto del predetto appartamento;
- instaurato il giudizio per il recupero delle predette somme, questo si concludeva con la sentenza n. 330/2003, datata 12/02/2003, con la quale il Tribunale di Trani condannava la *Persona_1* al pagamento in favore dell'odierna ricorrente della complessiva somma di € 13.848,71 oltre interessi legali dal 31/12/1998 al soddisfo e condanna alla refusione delle spese di lite;
- la *Per_1* proponeva appello avverso la suddetta sentenza con atto notificato in data 08/04/2004;
- instaurato regolarmente il contraddittorio, in corso di causa, le parti raggiungevano un accordo di definizione bonaria della controversia in forza del quale, a fronte del trasferimento dell'immobile in suo favore, la *Per_1* si impegnavo a soddisfare, direttamente nei confronti dell'istituto mutuante, le rate della quota mutuo, nonché al pagamento delle somme dovute a titolo di saldo sorte capitale e interessi di cui alla sentenza n. 330/2003, delle spese di lite di primo e secondo grado, spese amministrative e saldo quota interessi mutuo addebitati alla società dal 1999 ;

- la Lamera non provvedeva al puntuale e preciso adempimento delle obbligazioni assunte col suddetto atto di transazione;
- nelle more, la *Controparte_8*,
corrente in Trani (BA), veniva assoggettata alla procedura di liquidazione coatta amministrativa, ai sensi dell'art. 2545 terdecies c.c., con D.M. n. 507/2011 in data 26 settembre 2011, del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato in Gazz. Uff. Ser. Gen. n. 257 del 4 novembre 2011;
- poco dopo, in data 20/11/2011, la Sig.ra *Persona_1* veniva a mancare;
- il Commissario Liquidatore esercitava la propria facoltà di non subentrare nei rapporti pendenti ex art. 72 L.F. e, pertanto, posto che l'immobile detenuto dagli eredi della Sig.ra *Per_1* risultava di proprietà della *Parte_3* con nota del 06/12/2012, invitava gli odierni resistenti o al rilascio dell'immobile detenuto sine titolo con conseguente proposizione da parte loro istanza di ammissione al passivo della l.c.a. per le somme già versate o, in alternativa, a formulare una proposta transattiva ;
- con ricorso per insinuazione tardiva, i Sigg.ri *Controparte_1* e *Controparte_2*, chiedevano l'ammissione al passivo della l.c.a. per la somma di € 107.382,56 in via privilegiata ;
- all'esito, il Commissario liquidatore provvedeva a depositare il progetto di stato passivo delle tardive con l'ammissione dei ricorrenti per la minor "somma di € 60.150,00 in via chirografaria nonché ulteriori € 47.232,56 in via chirografaria con riserva della produzione della documentazione attestante i pagamenti effettuati a titolo di costo alloggio;
- nonostante le numerose diffide, i resistenti non hanno provveduto al rilascio dell'immobile detenuto sine titolo, redendosi a tal fine necessario ricorrere alla presente procedura;

Si costituivano in giudizio i resistenti, rilevando di non essere gli unici eredi della Sig.ra *Persona_1* e contestando la fondatezza della domanda, oltre che l'incompetenza del Trib. di Trani, per essere la controversia devoluta alla competenza arbitrale;

Ciò premesso, occorre preliminarmente esaminare l'eccezione di incompetenza per clausola arbitrale del Tribunale ordinario.

L'eccezione si ritiene infondata.

L'art. 83 bis della legge fallimentare, applicabile ratione temporis, prevede espressamente che "Se il contratto in cui è contenuta una clausola compromissoria è sciolto a norma delle disposizioni della presente sezione, il procedimento arbitrale pendente non può essere proseguito".

Ne deriva l'impossibilità di iniziare o proseguire un giudizio arbitrale, in relazione ad un rapporto per il quale il Curatore o il Commissario liquidatore abbia optato di sciogliersi dal vincolo contrattuale, come nel caso di specie.

Nel merito la domanda di rilascio è fondata, mentre deve esser respinta quella risarcitoria.

Si deve ritenere assolto l'onere probatorio a carico del proprietario dell'immobile che non agisce in rivendica ma in restituzione del bene, in conformità con l'orientamento espresso dalla Suprema Corte (arg. Cass. Sez. U, Sentenza n. 7305 del 28/03/2014), secondo cui in tema di difesa della proprietà, l'azione di rivendicazione e quella di restituzione, pur tendendo al medesimo risultato pratico del recupero della materiale disponibilità del bene, hanno natura e presupposti diversi: con la prima, di carattere reale, l'attore assume di essere proprietario del bene e, non essendone in possesso, agisce contro chiunque di fatto ne disponga onde conseguirne nuovamente il possesso, previo riconoscimento del suo diritto di proprietà; con la seconda, di natura personale, l'attore non mira ad ottenere il riconoscimento di tale diritto, del quale non deve, pertanto, fornire la prova, ma solo ad ottenere la riconsegna del bene stesso, e, quindi, può limitarsi alla dimostrazione dell'avvenuta consegna in base ad un titolo e del successivo venir meno di questo per qualsiasi causa, essendo onere del convenuto di dimostrare la esistenza di un valido titolo legittimante l'occupazione ed il godimento del bene.

Non è controverso che i convenuti occupino l'immobile per cui è causa senza un valido titolo, avendo gli stessi affermato di essere stati *“illegittimamente ed immotivatamente esclusi dalla transazione conclusa dal Commissario Liquidatore con gli altri soci aventi diritto all'alloggio”* dichiarando in sede di costituzione di volere aderire a tale accordo.

In mancanza di un titolo valido ed efficace che legittimi l'occupazione dell'immobile, ne deve essere ordinato il rilascio.

Circa la richiesta risarcitoria la stessa non può essere accolta.

Secondo la consolidata impostazione tradizionale della Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass., 18/01/2006, n. 827; Cass., 8.3.2010, n. 5568), in caso di occupazione *sine titulo* di un immobile altrui il danno subito dal proprietario è *in re ipsa*, nel senso che lo stesso discende dalla perdita, totale o parziale, della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità anche solo potenzialmente ricavabile dal bene medesimo, in relazione alla sua natura normalmente fruttifera.

E' però necessaria l'allegazione e la prova della natura fruttifera del bene, con necessaria dimostrazione dell'intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto (si veda da ultimo Cass. n. 13071 del 25/05/2018).

Dalla documentazione in atti risulta che la concreta volontà della società di ottenere il rilascio dell'immobile è stata manifestata solo con il presente giudizio, perché per oltre 20 anni vi è stata una contrattazione per il trasferimento dell'immobile seguita da un periodo di tolleranza da parte dell'ente nell'occupazione dell'immobile.

La domanda deve, pertanto, essere respinta.

Le spese di lite, anche per la CTU, in ragione della soccombenza reciproca sono interamente compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa o contraria domanda, eccezione e deduzione assorbita o disattesa, così provvede:

1. – accerta l'occupazione senza titolo degli immobili sopra citati e per l'effetto, condanna i convenuti *Controparte_1*, *Controparte_2* *Controparte_3* [...] , *CP_4* e *CP_5* in qualità di eredi della Sig.ra *Persona_1* a rilasciare l'alloggio posto nella scala "A", int. 24, piano IV e l'annesso box contrassegnato col n. 01), identificati al Foglio 24, Particella 536, sub. 30 e 56 del Comune di Trani, in favore dell'attrice;

2. Spese compensate

Trani, 29 ottobre 2025

Il Giudice