



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI NAPOLI
OTTAVA SEZIONE CIVILE

Il Giudice dott.ssa [REDACTED] ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 90037 del registro generale affari contenziosi civili dell'anno 2004, vertente

tra

COOPERATIVA COLLINA VERDE - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, in liquidazione coatta amministrativa (CF: 02098240639), in persona del Commissario liquidatore *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Napoli, via [REDACTED], presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende per mandato in atti.

Attrice

e

[REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED], elettivamente domiciliato in Napoli, via [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende per mandato in atti;

Convenuto

Avente ad oggetto: *occupazione senza titolo di immobile*

Conclusioni delle parti: *come da verbale di udienza del 15 settembre 2016*

Motivi della decisione

Con l'atto introduttivo del presente giudizio la Cooperativa Collina Verde srl in liquidazione coatta amministrativa, in persona del commissario liquidatore *pro tempore*, citava in giudizio il sig. [REDACTED] (erroneamente indicandolo con il cognome [REDACTED]), al fine di sentire accogliere le seguenti

conclusioni: "dichiararsi *sine titulo* l'occupazione dei locali in NCEU del Comune di Marano, partita 4112, fl. 6, p.lla 521, sub 139, cat. A/2, piano VI, scala E, int. 20, alla via San Rocco n. 144 di proprietà della Coop. Collina Verde s.c. a r.l. in lca da parte del sig. [redacted] condannarsi, per l'effetto, [redacted] rilascio dei predetti cespiti liberi e vuoti di persone e/o cose; condannarsi, per l'effetto [redacted] al pagamento dell'indennità di occupazione senza titolo ovvero al risarcimento del danno per l'indebita occupazione, nella misura che sarà determinata in corso di causa, ovvero di quella maggiore o minore somma che sarà ritenuta equa dal giudice; condannarsi [redacted] [redacted] pagamento delle spese, diritti ed onorari di causa, oltre spese generali, cpa e iva a favore della Cooperativa Collina Verde a rl in lca".

A tali conclusioni la società attrice premetteva: a) che, con due distinti rogiti del 25.10.1978 e del 20.12.1978, aveva acquistato dai sigg.ri [redacted] [redacted] e [redacted] due porzioni finitime di terreno, site nel Comune di Marano, in località Corree (oggi Via S. Rocco)- riportate nel NCEU alle partite 5323 e 5324, fl. 6, p.lla 521 (ex 217/b) di h.1.14.21 e p.lla 522 (ex 218/b) di are 12.45- dell'estensione di circa mq. 12.200; b) che sui predetti appezzamenti, rientranti nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare, adottato *ex lege* il 18.04.1962 n. 167, aveva edificato, previo rilascio di concessione edilizia, tre distinti fabbricati; c) che, con decreto ministeriale del 6.1990, la Cooperativa "Collina Verde s.c. a r.l. " era stata posta in liquidazione coatta amministrativa, sicché alcuni cespiti, rientranti nel compendio immobiliare così edificato, non erano stati assegnati in proprietà ai soci; d) che, in particolare, erano stati occupati dal sig. [redacted] "senza titolo alcuno validamente opponibile alla liquidazione coatta amministrativa" i locali destinati a deposito, in NCEU del Comune di Marano, partita 4112, fl. 6, p.lla 521, sub 139, cat. A/2, piano VI, scala E, int. 20, ubicati alla via San Rocco n. 144.

Si costituiva in giudizio il Sig. [redacted], che chiedeva il rigetto della domanda attrice. Nel merito esponeva: a) che nel 1980 era divenuto socio della Cooperativa "Collina Verde srl"; b) che, in data 7 ottobre 1983, il

proprio coniuge, sig.ra [REDACTED], aveva stipulato contratto preliminare per l'assegnazione del locale sottotetto - cat. A/3, piano IV, scala E, int.20 Via S. Rocco n.144 - facente parte del compendio immobiliare in esame, versando alla società Cooperativa Collina Verde s.c. a r.l. il prezzo pattuito di 30.000.00 di lire (pari ad € 15493,70) ; c) che sin dal 1983 aveva effettuato, a proprie spese, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria tali da trasformare il locale-sottotetto in un *"appartamento- mansarda finemente rifinito"*, accollandosi, peraltro, tutti gli oneri economici funzionali al rilascio del condono edilizio e all'accatastamento del cespite; d) che, da ultimo, in data 9 dicembre 1992 aveva effettuato, in favore dell'Istituto S. Paolo, il pagamento della somma di € 6.271,00 a titolo di *"quota mutuo a fronte dello scoperto della Coop"*, al fine di escludere il locale sottotetto dalla procedura esecutiva che *medio tempore* aveva interessato la società cooperativa. Tanto premesso, chiedeva, in via riconvenzionale *"pronunciare sentenza costitutiva ex art. 2932 cc in favore di [REDACTED], avente ad oggetto il preliminare di vendita di cui in premessa; in subordine, accogliere la domanda di ingiustificato arricchimento ritualmente spiegata condannando la liquidazione all'indennizzo nei confronti del convenuto nella misura che sarà precisata in corso di causa; riconoscere il diritto di ritenzione ex art. 1152 attribuendo al possessore il diritto di ritenere ex art. 1152 la casa fin quando non gli siano corrisposte le indennità dovute; il tutto con vittoria di spese, diritti ed onorari"*.

Preliminarmente si osserva che le conclusioni rassegnate dalle parti negli atti introduttivi, sopra riportate, non sono state oggetto di modifica nel termine perentorio *ex art. 183 co. 5 c.p.c.* (nella formulazione antecedente alle modifiche introdotte dal d.l. n. 35/2005, applicabile, *ratione temporis*, alla fattispecie in esame).

Va pertanto dichiarata l'inammissibilità delle modifiche apportate alle suddette conclusioni dalle parti (e, segnatamente, dal convenuto) nella comparsa conclusionale e nella memoria di replica.

Dalla documentazione acquisita in giudizio è emerso che, con un primo rogito del 25 ottobre 1978 e con successivo rogito del 20 dicembre 1978, il sig. [REDACTED] nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa "Collina Verde s.c. a r.l." - ha acquistato dai sig. [REDACTED] e [REDACTED] due appezzamenti di terreno finitimi siti nel Comune di Marano di Napoli riportati nel NCEU alle partite n. 5323 e n. 5324, fl 6, p.la 521 (ex. 217/b) di h. 1.14.21 e p.la 522 (ex. 218/b) di are 12.45.

È pacifico che sui predetti appezzamenti sono stati realizzati dalla Cooperativa "Collina Verde s.c. a r.l.", in attuazione del piano di zona per l'edilizia economica e popolare, adottato *ex lege* 18.04.1962 n. 167, numerosi alloggi (cfr. pag. 3 del rogito notarile) assegnati ai soci della stessa, previa stipulazione di un "*preliminare di assegnazione*".

È, poi, documentalmente provato che la Cooperativa "Collina Verde s.c. a r.l." è stata sottoposta, previa dichiarazione di insolvenza, alla procedura di liquidazione coatta amministrativa (cfr. decreto ministeriale del 6 agosto 1990).

Infine, è pacifico - per non essere controverso - che il sig. [REDACTED] ha occupato, sin dal 1983, l'immobile, identificato nel NCEU del Comune di Marano di Napoli con partita 4112, fl.6, p.la 521 sub. 139, cat. A/2, alla Via S. Rocco n.144, di proprietà della Cooperativa "Collina Verde srl".

Nell'atto introduttivo parte attrice ha dedotto che il sig. [REDACTED] socio della Cooperativa, avrebbe occupato l'immobile di proprietà della predetta società "*senza alcun titolo validamente opponibile alla liquidazione coatta amministrativa*", e ne ha chiesto, pertanto, l'immediato rilascio.

La domanda formulata dalla Cooperativa "Collina verde s.c. a r.l.", proprietaria dell'immobile occupato dal sig. [REDACTED] ha ad oggetto l'accertamento della detenzione *sine titulo* del bene da parte dell'occupante e la condanna dello stesso all'immediato rilascio del bene oltre che al pagamento dell' indennità da indebita occupazione.

Tale domanda costituisce un'azione di tipo strettamente *personale*, in quanto l'attore non mira ad ottenere il riconoscimento del diritto di proprietà – sul quale non vi è contestazione alcuna – bensì il recupero del possesso del bene in virtù dell'accertamento dell'illegittimità della detenzione da parte dell'occupante (cfr. sul punto Cass., sez. II, 12 ottobre 2000, n. 13605).

Parte convenuta ha, di contro, eccepito l'infondatezza sia in fatto che in diritto delle doglianze mosse da parte attrice, rilevando di essere stato immesso nel possesso di detto bene in forza di un "*preliminare di assegnazione locale sottotetto*" sottoscritto, a suo tempo, dal sig. [REDACTED] rappresentante della Cooperativa "Collina Verde s.c. a r.l.", e da sua moglie, [REDACTED] preliminare a cui, però, non è seguita la stipulazione del contratto definitivo.

A tal fine, ha chiesto, in via riconvenzionale, pronunciarsi sentenza costitutiva *ex art. 2932 c.c.*, produttiva degli effetti del contratto definitivo non concluso.

Per ragioni di ordine logico, va esaminata, in primo luogo, tale domanda riconvenzionale.

In punto di diritto, va precisato che la domanda di esecuzione specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. ben può essere proposta anche nei confronti di una società cooperativa, che abbia come oggetto sociale la costruzione di alloggi da assegnare ai soci, di fronte al rifiuto della società di prestare il consenso all'atto traslativo della proprietà dell'immobile al socio assegnatario; tuttavia, il suo accoglimento è *condizionato al compiersi della fattispecie complessa e progressiva che prevede, oltre all'assunzione, da parte della società, dell'obbligo a prestare il proprio consenso al trasferimento, anche l'effettuazione della prenotazione dell'alloggio, che accerta la realizzazione dei presupposti concreti per tale assegnazione, individuandone il bene ed il corrispettivo, così da rendere legittimo, e quindi dovuto, il successivo atto traslativo del diritto* (così Cass., sez. I, 24 gennaio 1997, n. 752).

Orbene, nel caso di specie, è pacifico che il Sig. [REDACTED] Presidente della Cooperativa "Collina Verde s.c. a r.l.", stipulava con la sig.

██████████ moglie dell'odierno convenuto, previa corresponsione del prezzo pattuito (pari a 30.000.00 di lire), un *"preliminare di assegnazione locale sottotetto"*, con il quale si impegnava a consegnare l'unità immobiliare, debitamente individuata, *"entro il periodo lavorativo di 360 giornate lavorative"* (cfr. pag. 2 del preliminare di assegnazione locale sottotetto).

In virtù di detto preliminare, la Sig. ██████████ veniva immessa, sin dal 1983, nel possesso dell'immobile per cui è causa.

In data 6 agosto 1990, a seguito di dichiarazione di insolvenza, la Cooperativa "Collina Verde s.c. a r.l." veniva sottoposta alla procedura di liquidazione coatta amministrativa: ciò che impediva il perfezionarsi del procedimento di definitivo trasferimento dei cespiti, provvisoriamente assegnati ai soci, tra i quali figurava il locale sottotetto prenotato e concesso in detenzione alla Sig. ██████████.

Ora, non vi è dubbio che l'anzidetto preliminare, così stipulato dal sig. ██████████ dalla sig. ██████████ in astratto, suscettibile di rientrare nel novero degli atti eseguibili *ex art. 2932 c.c.*

Non appaiono, pertanto, meritevoli di accoglimento i rilievi mossi dall'attore a pag. 2 della comparsa conclusionale, secondo cui nel procedimento di acquisto di un cespite da una cooperativa edilizia non si avrebbero *"atti equipollenti al contratto preliminare di compravendita eseguibile ex art. 2932 c.c., ma solo un negozio costitutivo dell'obbligo di un successivo trasferimento della proprietà....per cui quell'atto non (avrebbe) in alcun modo valore né (potrebbe) essere interpretato quale contratto preliminare di compravendita da porre in esecuzione ai sensi dell'art. 2932 c.c non avendo alcuno degli elementi del contratto necessari perché tale possa essere considerato"*.

Ed invero, richiamando i principi già espressi, il ricorso al rimedio previsto dall'art. 2932 c.c. deve ritenersi consentito non solo nell'ipotesi di contratto preliminare, ma anche in relazione a qualsiasi altra fattispecie dalla quale sorga l'obbligazione di prestare il consenso per il trasferimento o la costituzione di un diritto, sia che si tratti di un negozio unilaterale, sia che si tratti di un atto o di un fatto dai quali detto obbligo possa sorgere *ex lege*. Ne consegue che,

come chiarito di recente dalla Suprema Corte, *“la domanda di esecuzione specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. può essere proposta - sempre che sussista uno dei suddetti atti che obblighi al trasferimento, ed in presenza di specifici presupposti dei quali si dirà - anche nei confronti di una società cooperativa, non a contribuzione statale, che abbia per oggetto sociale la costruzione di alloggi da assegnare ai soci”* (cfr. Cass, sez. I, 4 novembre 2015, n. 22565).

Ciò non di meno, nel caso in esame, pur sussistendo in astratto i presupposti per l'adozione della sentenza costitutiva, alcun trasferimento può essere disposto in favore del Sig. [REDACTED]

Ed invero, come risulta dal contratto di assegnazione, depositato agli atti, l'odierno convenuto non figura quale assegnatario dell'immobile in esame - che risulta, invece, assegnato alla moglie, [REDACTED] - sicché alcun trasferimento può essere disposto in favore di un soggetto diverso dal legittimo assegnatario del cespite.

La domanda riconvenzionale proposta da [REDACTED] va, pertanto, rigettata.

Quanto alla domanda volta alla declaratoria di occupazione *sine titolo* del cespite e all'immediata liberazione dello stesso, deve osservarsi quanto segue.

In primo luogo, va precisato che il rigetto della domanda di trasferimento della proprietà non fa venire meno il permanere del titolo per l'occupazione dell'immobile. Ed, infatti, il diritto personale a continuare a detenere un cespite può sussistere anche in assenza di un titolo idoneo a ottenere la sentenza costitutiva del diritto di proprietà su quel bene.

Ciò premesso, occorre considerare che il sig. [REDACTED] ancorché non assegnatario dell'immobile, risulta essere il coniuge della sig. [REDACTED] firmataria del contratto di assegnazione dell'alloggio.

Il rapporto di coniugio intercorrente tra le parti, mai contestato dalla società attrice, rende, pertanto, legittima l'occupazione del cespite anche da parte dell'odierno convenuto e, per l'effetto, infondata la domanda di rilascio.

Ed invero, il matrimonio, per dettato costituzionale, è fonte di una molteplicità di obblighi a carico dei coniugi tra i quali assume una valenza primaria il cd “*obbligo di coabitazione*”, da intendersi come convivenza durevole presso la stessa residenza.

Non può, allora, condividersi l'assunto di parte attorea concernente l'abusiva occupazione del cespite da parte del Sig. [REDACTED], dovendosi ritenere che questi, nella qualità di coniuge della sig. [REDACTED], unica firmataria del preliminare di assegnazione, sia pienamente legittimato ad occupare l'unità immobiliare, a suo tempo prenotata.

Non appaiono, inoltre, meritevoli di accoglimento i rilievi mossi da parte attrice in ordine alla mancata dimostrazione di una “*cessione di preliminare*” che la sig. [REDACTED] avrebbe dovuto disporre in favore del marito, [REDACTED] (si vedano, sul punto, le argomentazioni svolte da parte attrice a pag. 3 della comparsa conclusionale).

Ribadendo ulteriormente quanto sopra precisato, il rapporto di coniugio tra il sig. [REDACTED] la sig. [REDACTED] (non oggetto di specifica contestazione) rende superfluo qualsivoglia atto traslativo del complesso delle situazioni giuridiche, siano esse attive e passive – tra le quali rientra a pieno titolo il preliminare di assegnazione – dall'uno all'altro coniuge.

In altri termini, il riferimento alla “*cessione del preliminare*” non appare attagliarsi alla fattispecie in esame, non essendovi alcuna contestazione sul rapporto di coniugio che, in assenza di elementi di segno contrario, deve ritenersi leghi tuttora il sig. [REDACTED] alla sig. [REDACTED].

Rapporto che giustifica, o meglio, legittima la presenza nell'immobile (anche) di un soggetto diverso dall'effettivo firmatario del contratto di assegnazione.

Quanto al titolo di detenzione esistente in capo alla sig.ra [REDACTED] (da cui il convenuto ripete il proprio), va osservato quanto segue.

Come già accennato, la Cooperativa “Collina Verde s.c. a r.l.” veniva, ancor prima della stipula dei contratti definitivi con taluni soci assegnatari degli alloggi, posta in liquidazione coatta amministrativa.

L'apertura di detta procedura imponeva, come correttamente evidenziato da parte convenuta negli scritti difensivi finali, il rinvio alla normativa dettata dal Legislatore in materia di fallimento, non potendo la questione essere trattata come.

Richiamando i principi generali dettati in materia di fallimento ed, in particolare l'art. 72 L.F, pacificamente applicabile alla liquidazione coatta amministrativa in virtù del richiamo operato dall'art. 201 L.F., deve essere riconosciuta al curatore, o meglio, al commissario liquidatore, la facoltà di subentrare nei rapporti pendenti, ancora non definiti, ovvero di sciogliersi dagli stessi.

Facoltà di scelta per la quale, si badi, non si richiedono forme particolari, potendo la predetta volontà desumersi da "*facta concludentia*" (cfr. Cass.. S.U., 14 aprile 1999, n. 239; Cass.n. 4715-1986 cit.; Cass., sez. I, 14 maggio 1996, n. 4483).

Sul punto, l'art. 72 della L.F. prevede che "*Se un contratto è ancora ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti quando, nei confronti di una di esse, è dichiarato il fallimento, l'esecuzione del contratto, fatte salve le diverse disposizioni della presente sezione, rimane sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi ovvero di sciogliersi dal medesimo, salvo che nei contratti ad effetti reali, sia già avvenuto il trasferimento del diritto*".

In altri termini, in ipotesi di liquidazione coatta amministrativa di cooperativa edilizia, deve essere riconosciuta al commissario liquidatore, in applicazione degli art. 72 e 201 L.F. la facoltà di optare per la risoluzione dei rapporti inerenti all'assegnazione di alloggi in favore dei singoli soci, ove non sia stato ancora stipulato, come nel caso di specie, l'atto traslativo del diritto di proprietà. E solo nell'ipotesi in cui l'organo della procedura eserciti la predetta facoltà, optando per la risoluzione del rapporto, l'occupazione dell'immobile da parte del socio della cooperativa *in bonis*, assegnatario di un alloggio, diviene senza titolo, con conseguente diritto della cooperativa ad ottenere il

risarcimento dei danni per l'occupazione abusiva e per il deterioramento dell'immobile.

Tanto premesso, va precisato che nella documentazione prodotta in giudizio non si rinviene alcun atto, sia esso giudiziale o stragiudiziale, di esercizio della facoltà di scelta spettante al commissario liquidatore.

Né può attribuirsi alla richiesta di rilascio dell'immobile, avanzata nel presente giudizio, il valore di atto "implicito" di scioglimento dal rapporto inerente l'assegnazione del bene immobile (sul presupposto che detta azione sarebbe incompatibile con la volontà di dare seguito alla definitiva assegnazione).

Ed, invero, per le considerazioni innanzi esposte, qualsiasi atto di manifestazione della facoltà di scelta non poteva non essere indirizzato alla Sig. [REDACTED] quale unica firmataria del contratto preliminare di assegnazione.

Ne consegue, che alcun valore, neppure implicito, di esercizio della facoltà di scelta può essere attribuito all'azione di rilascio dell'immobile per essere stata la stessa intentata nei confronti di un soggetto, il Sig. [REDACTED] diverso dall'effettivo assegnatario dell'immobile.

In assenza di qualsivoglia manifestazione, anche tacita, della volontà di caducare il precedente titolo, non può ritenersi che il Sig. [REDACTED] occupi senza *"titolo alcuno validamente opponibile alla liquidazione coatta amministrativa"* l'immobile per cui è causa, sicché la domanda di rilascio dello stesso e di condanna al pagamento dell'indennità da indebita occupazione deve essere rigettata.

Il rigetto, nei termini esposti, della domanda principale comporta l'assorbimento della domanda riconvenzionale del convenuto, volta ad ottenere un indennizzo per le spese sostenute, le riparazioni e le migliorie apportate all'immobile (domanda che, peraltro, è da ritenere improcedibile, essendo la Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa).

Parimenti deve ritenersi assorbita la domanda avanzata dal convenuto e diretta al riconoscimento, in suo favore, del diritto "*a ritenere la casa finché non gli siano attribuite le indennità dovute.*"

Le spese di lite seguono la soccombenza prevalente e sono liquidate, in conformità ai criteri di cui al D.M n. 55/2014 (tenuto conto del valore indeterminabile della controversia e della media complessità della stessa, ed applicando i valori minimi, tenuto conto che l'istruttoria si è esaurita nell'espletamento della sola ctu), in complessivi euro 5.885,00 per compensi professionali, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario spese generali, come per legge. Il tutto con distrazione in favore del procuratore costituito, dichiaratosi antistatario (cfr. comparsa conclusionale).

Le spese di CTU, liquidate con separato decreto, vanno poste definitivamente a carico di parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra istanza, eccezione o difesa, così provvede:

- rigetta la domanda proposta dalla Cooperativa "Collina Verde s.c. a r.l." concernente l'occupazione *sine titulo*, da parte di Arturo Ruocco, dei locali in NCEU del Comune di Marano di Napoli partita 4112, fl. 6 p.lla 521, sub 139, cat. A/2, piano Vi, scala E, int. 20 ubicati in Via S.Rocco n. 144;
- rigetta la domanda riconvenzionale spiegata, ai sensi dell'art. 2932 c.c., da [REDACTED] nei confronti della società cooperativa "Collina verde s.c. a r.l.", e dichiara assorbite le ulteriori domande proposte dal convenuto;
- condanna la società Cooperativa "Collina Verde s.c. a r.l." (in persona del legale rappresentante *pro tempore*) al pagamento, in favore di [REDACTED], delle spese di lite, che liquida in complessivi euro 5.885,00 per compensi professionali, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario spese generali, come per legge; con distrazione in favore del procuratore costituito, dichiaratosi antistatario;

- pone le spese di CTU, liquidate con separato decreto, definitivamente a carico di parte attrice.
- Così deciso in Napoli, il 12 febbraio 2016

Il Giudice

Dott.ssa [REDACTED]

Il presente provvedimento è stato redatto con la collaborazione del M.o.t,
dott.ssa [REDACTED]