



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE

composta dai magistrati

Dott. Antonio Corte

Presidente rel.

Dott.ssa Silvia Maria Russo

Consigliere

Dott.ssa Isabella Ciriaco

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa in grado d'Appello con atto di citazione in appello notificato in data 12.12.2023

da

*Parte\_1* (C.F. *C.F.\_1*),  
con il patrocinio dell'avv. Santi Giovanni Alessandrello (*C.F.\_2*), con elezione di domicilio in Cologno Monzese, Piazza Castello 16, presso e nello studio del difensore;

*appellante*

contro

*Controparte\_1* (C.F. *C.F.\_3*), in persona dell'Amministratore di Sostegno, avv. Federica Silva (C.F. *C.F.\_4*), con il patrocinio dell'avv. Valeria Angela Saronni (C.F. *C.F.\_5*), con elezione di domicilio in Milano, Piazza Castello n. 11, presso e nello studio del difensore;

*appellata*

oggetto: occupazione senza titolo immobile

## CONCLUSIONI

Per l'appellante Parte\_1 :

Richiamate le deduzioni esposte nei precedenti atti;

osservato che codesta Ecc.ma Corte con ord. 06/02/2024 ha sospeso il procedimento in quanto “la questione oggi sottoposta a giudizio se Parte\_1 sia proprietario dell'appartamento sito in Piazza Leonardo da Vinci 9 Milano” dovendosi interpretare tale deciso nel senso che la sentenza impugnata, non ancora passata in giudicato, non poteva essere esecutiva, rilevato di conseguenza che il Tribunale non poteva “condannare Pt\_1 al rilascio dell'immobile ancora di sua proprietà”;

Tanto premesso

Voglia la Ecc.ma Corte d'Appello, in accoglimento dell'appello, in riforma dell'impugnata sentenza, dichiarare che allo stato non era fondata la condanna pronunciata dal Tribunale mancando il presupposto logico-giuridico della proprietà del bene.

Spese rifuse.

Per l'appellata Controparte\_1 :

La Sig.ra Controparte\_1, *ut supra* rappresentata, difesa e domiciliata chiede che la Corte d'Appello adita, *contrariis rejectis*, Voglia

- 1) in via preliminare, dichiarare inammissibile e comunque rigettare l'istanza di sospensione della provvisoria esecuzione della sentenza n. 8528/2023 del Tribunale di Milano;
- 2) in via principale, nel merito, dato atto dell'intervenuto passaggio in giudicato della sentenza di annullamento del contratto di compravendita dell'Immobile, dichiarare l'appello inammissibile per carenza di interesse e/o rigettarlo in quanto manifestamente infondato in fatto ed in diritto, e per l'effetto confermare integralmente la sentenza impugnata n. 8528/2023, emessa dal Tribunale di Milano, pubblicata in data 31 ottobre 2023 R.G. 14834/2023, portata alla notifica in data 19 dicembre 2023.

Con vittoria di spese e compensi professionali del presente grado di giudizio.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione in appello, ritualmente notificato, Parte\_1

[...] ha interposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 8528/23, resa tra le parti e pubblicata in data 31.10.2023, rappresentando: i) di aver sottoscritto con Controparte\_1, in data 2.2.2018, un contratto di compravendita avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, Piazza

Leonardo da Vinci n. 9; ii) che, a seguito della nomina, in favore di *Controparte\_1*, di un Amministratore fì Sostegno, quest'ultimo otteneva dal Tribunale di Monza l'annullamento del contratto ai sensi degli artt. 1425 e 428 c.c. mediante sentenza resa in data 21.6.2021 n. 1253, successivamente confermata dalla Corte d'Appello di Milano con sentenza in data 7.4.2022 n. 1193; iii) di aver svolto, avverso tale ultima sentenza, ricorso per Cassazione sub. R.g. n. 25613/2022; iv) che, nonostante la pendenza del giudizio di Cassazione e la conseguente non definitività del provvedimento impugnato, controparte depositava, dinnanzi al Tribunale di Milano, ricorso ex art. 281 decies, per ottenere la restituzione dell'immobile e il risarcimento dei danni; v) che, all'esito, il Tribunale di Milano, con sentenza n. 8528 in data 31.10.2023, oggetto del presente appello, accoglieva le domande della ricorrente, condannando *Parte\_1*

[...] alla restituzione del bene ed al risarcimento del danno per l'occupazione abusiva dell'immobile; domandando, pertanto, in via preliminare la sospensione dell'esecutività della sentenza n. 8528/2023, e, nel merito, di essere dichiarato tuttora proprietario dell'immobile.

Si è costituita in giudizio *Controparte\_1*, chiedendo dichiarare inammissibile, o comunque, nel merito, respingere l'appello.

Con l'ordinanza del 6.2.2024 la Corte ha disposto la sospensione del presente giudizio ex art. 295 c.p.c. in attesa della definizione del procedimento pendente davanti alla S.C. di cassazione; in data 26.9.2025, il Consigliere istruttore, preso atto della definizione di quel giudizio, ha fissato con decreto ex art. 297 c.p.c. la prosecuzione del presente giudizio di appello.

All'udienza del 13.1.2026, le parti hanno chiesto la rimessione della causa in decisione; il Consigliere Istruttore fissava l'udienza del 17.3.2026 per la rimessione della causa al Collegio, che si è svolta con rito cartolare. Preso atto del deposito delle note difensive, la causa perviene alla fase decisionale.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello spiegato da *Parte\_1* non è fondato e deve essere respinto.

Deve preliminarmente darsi atto dell'intervenuto passaggio in giudicato della sentenza n. 1253/21 resa tra le parti dal Tribunale di Monza in data 21.6.2021, che ha annullato il contratto di compravendita tra le parti in ragione dell'incapacità di intendere e volere di *Controparte\_1*; detta sentenza veniva confermata dalla Corte d'Appello di Milano con sentenza n. 1193/2022,

depositata il 7/04/2022; la S. Corte di Cassazione, con ordinanza n. 24435/2025 pubblicata in data 3.9.2025, ha respinto il ricorso proposto da Parte\_1 .

Ancora, deve rilevarsi come l'attore che non chiede l'accertamento del suo diritto di proprietà e non agisce affermando che il convenuto è possessore del suo bene, ma che lo detiene senza titolo, esercita un'azione personale di restituzione per mancanza originaria o sopravvenuta del titolo. (Cass., Sez. III, Sentenza, 24/7/2013, n. 17941 rv. 627869).

Nel corso del presente giudizio, l'appellante ha chiesto alla Corte di dichiarare che la sentenza di annullamento del contratto, stante la pendenza del giudizio di cassazione, non poteva essere portata ad esecuzione perché costitutiva, nonché di annullare la condanna al risarcimento del danno per l'abusiva occupazione dell'immobile, perdurando in capo a sé il diritto di proprietà.

Esponendo incidentalmente in citazione di non aver ricevuto l'avviso di deposito a sensi dell'art. 140 c.p.c. del plico contenente la copia del ricorso e del decreto di fissazione dell'udienza, ma la questione non veniva sviluppata, né veniva formulata richiesta in conclusioni di declaratoria di nullità della citazione e degli atti conseguenti, e di rimessione del procedimento al primo giudice ex art. 354 c.p.c..

Nel merito, atteso l'esito dell'ordinanza di Cassazione n. 24435/2025 pubblicata in data 3.9.2025, deve darsi atto che il passaggio in giudicato della sentenza costitutiva di annullamento rimuove retroattivamente, dal momento della stipula, gli effetti del contratto provvisoriamente prodottisi, con la conseguenza che l'immobile deve essere restituito, e deve essere corrisposta un'indennità per l'occupazione, divenuta *sine titolo*, del bene.

E' stato chiarito infatti nella giurisprudenza di legittimità che la sentenza di annullamento del contratto, a prescindere dal momento processuale in cui acquista efficacia per l'ordinamento, sul piano sostanziale produce l'effetto estintivo del rapporto e del contratto retroattivamente, salvi i temperamenti ispirati all'esigenza di tutelare il contraente incapace oppure i terzi aventi causa dall'apparente titolare del diritto a suo tempo costituito con il contratto o il negozio giuridico annullabile (in questo senso, *ex multis*, Cass., 23/12/2025, ud. 19/11/2025, dep. 23/12/2025, n. 33777).

Spiega la S.C. che le pronunce giudiziali di accertamento si distinguono in sentenze dichiarative (o di mero accertamento) e sentenze costitutive: le prime, per la loro stessa natura, retroagiscono, nei loro effetti, al momento rispetto al quale è richiesto dalle parti l'accertamento della concreta volontà

di legge; le seconde in quanto "servono esse stesse come titolo e causa per il sorgere di nuove situazioni giuridiche, che da loro prendono vita" operando ex nunc.

Preliminare, dunque, all'attribuzione, nel senso sopra specificato, alla pronunzia giudiziale del carattere costitutivo, è la distinzione tra fattispecie in cui l'intervento giurisdizionale sarà di contenuto uguale alla situazione sostanziale preesistente al processo, e già prefigurata dalla norma sostanziale, e ipotesi in cui la sentenza è creativa di uno status giuridico dapprima inesistente e che è solo in suo potere produrre.

In tal caso è la sentenza, ed essa soltanto, il titolo delle nuove situazioni giuridiche e l'efficacia di essa non può che essere ex nunc, salvo che eccezionalmente la legge disponga in modo diverso (v. artt. 204 e 404 Cod. civ.). Nella prima ipotesi è alla disciplina sostanziale della fattispecie che occorre fare, per intero, riferimento, per verificare come, in molte ipotesi di sentenza "lato sensu" costitutive, sia lo stesso legislatore a stabilire come gli effetti della pronuncia debbano retroagire fra le parti, ed a disciplinare variamente gli effetti della stessa sia rispetto ai terzi, che fra le stesse parti. Distingue quindi le azioni costitutive in "necessarie" e "non necessarie", le prime connotate dalla peculiarità per cui l'effetto previsto dalla legge è conseguibile soltanto con la sentenza, mentre nelle seconde l'effetto può essere ottenuto anche mediante la comune attività contrattuale.

Effettivamente nelle prime (ad esempio separazione, divorzio, disconoscimento di paternità, annullamento del matrimonio) manca la violazione di un preesistente diritto, sicché l'attività giurisdizionale è in primo luogo di accertamento delle circostanze alle quali la legge subordina la produzione dell'effetto costitutivo (ossia costitutivo, modificativo o estintivo di situazioni giuridiche soggettive, oppure di status, oppure di rapporti giuridici) e, in secondo luogo e conseguentemente, costitutiva di tale effetto. Ciò giustifica appieno l'irretroattività dell'efficacia di queste sentenze, il cui effetto costitutivo, dunque, si produce ex nunc, salva la possibile diversa previsione di legge.

Con riguardo invece alle azioni costitutive non necessarie -il cui effetto potrebbe essere realizzato anche mediante un atto negoziale delle parti coinvolte- tornano ad avere rilevanza i due caratteri dell'attività giurisdizionale, ossia strumentalità e sostitutività, poiché si tratta pur sempre di apprestare la tutela ad un preesistente diritto; quindi queste sentenze costitutive non necessarie producono effetto ex tunc, ossia fin dal momento di insorgenza del diritto oggetto di necessario accertamento e di cui sia stata accertata la violazione in sede giudiziale.

Nello stesso senso, viene chiarito nella giurisprudenza di legittimità che l'art. 1445 c.c., escludendo gli effetti dell'annullamento nei confronti dei terzi di buona fede che abbiano acquistato a titolo oneroso, sancisce implicitamente l'efficacia dell'annullamento nei confronti degli acquirenti rispetto

ai quali non ricorra tale requisito soggettivo. (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 22585 del 10/9/2019, Rv. 655221; id. sez. Lavoro, Sentenza n. 6756 del 15/6/1995, Rv. 492874).

All'affermazione della retroattività della sentenza costitutiva di annullamento consegue che [...]

Parte\_1 non aveva titolo per occupare l'immobile di CP\_1 [...], e sia quindi tenuto alla restituzione, ed alla corresponsione di un'indennità a titolo di risarcimento del danno da occupazione abusiva.

La definitiva caducazione del titolo che giustificava il possesso dell'immobile impone quindi il rigetto dell'appello svolto da Parte\_1 .

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo in conformità ai parametri indicati in DM 55/14 e ss., secondo lo scaglione relativo alle cause di valore indeterminabile di complessità media, nei valori medi per studio, introduzione e decisione, minimi per la fase di trattazione, esaurita in una sola udienza.

#### **P.Q.M.**

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando,

- respinge l'appello e per l'effetto conferma la sentenza impugnata;

- condanna Parte\_1 al pagamento delle spese processuali del grado in favore di Controparte\_1, che liquida per complessivi € 10.313,00 per compensi defensionali, oltre spese forfettarie 15% ex art. 2 co 2 DM 55/2014, IVA e CPA secondo legge.

Dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo corrispondente al contributo unificato ex D.P.R. n. 115/2002, art. 13 c. 1 quater, comma inserito dall'art. 1 c. 17 L. n. 228/2012.

Così deciso in Milano, camera di consiglio del 24.3.2026

Il Presidente est.

Antonio Corte

Minuta redatta con la collaborazione della dr.ssa Giorgia Favro, Magistrato Ordinario in Tirocinio