

14700

2014

Avv. Francesco Maria Galli
Patrocinante in Cassazione
V.le Berengario, 19 - 20149 Milano
Tel. 02 48 14 557 - Fax 02 36 51 18 94
E-mail: francesco.galli@studioavvocato.net

Sentenza n. 14700/2014 pubbl. il 10/12/2014

RG n. 7062/2013

N. R.G. 7062/2013

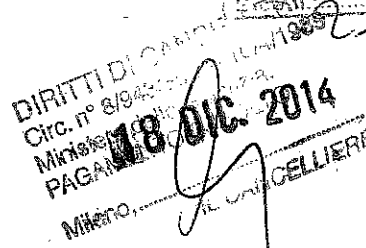
Repert. n. 12544/2014 del 10/12/2014



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 7062/2013

tra

e



ATTORE/I

CONVENUTO/I

Oggi 10 dicembre 2014 ad ore 10.30 innanzi al dott. Caterina Spinnler, sono comparsi:

Per l'avv. GALLI FRANCESCO MARIA che precisa le conclusioni come da foglio dattiloscritto che deposita e deposita nota spese. Discute oralmente la causa, richiamandosi a tutte le difese proposte in atti

Per è presente la parte personalmente non munita di difensore, avendo lo stesso rinunciato con comunicazione in data 8.10.2013 regolarmente ricevuta dalla parte

E' altresì presente ai fini della pratica forense la dott.ssa

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza ex art. 429 c.p.c. dandone lettura.

Il Giudice

dott. Caterina Spinnler





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler ha pronunciato *ex art. 429 c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **7062/2013** promossa da:

(C.F. _____), con il patrocinio dell'avv. GALLI FRANCESCO MARIA ed elettivamente domiciliato in VIALE BERENGARIO, 19 20149 MILANO presso il difensore avv. GALLI FRANCESCO MARIA

ATTORE/I

contro

(C.F. _____), con il patrocinio dell'avv. I _____ ed elettivamente domiciliato in CORSO I _____ 20122 MILANO presso il difensore avv. I _____

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

La ricorrente ha concluso come da foglio dattiloscritto depositato all'udienza di discussione; il resistente ha concluso come da comparsa

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La ricorrente _____ ha proposto domanda diretta alla condanna del resistente _____ alla riconsegna dell'immobile sito in Milano, via _____, piano 2°, subalterno n. _____ ed al risarcimento dei danni da occupazione senza titolo dell'anzidetta porzione immobiliare.



Il resistente ha chiesto respingersi le domande proposte dalla ricorrente e aditarsi che il contratto di locazione in essere tra le parti è valido ed efficace per l'intero appartamento ivi compreso il subalterno n. 1.

Disposto il mutamento del rito ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 10.12.2014 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione.

Ha allegato la ricorrente che, avendo concesso in locazione ad uso abitativo al resistente mediante contratto stipulato il 1.3.2012 l'unità immobiliare sita in Milano, via

piano secondo, subalterno n. 1 e dovendo realizzare opere di manutenzione straordinaria relativamente al bagno ed alla cucina dell'immobile locato, ha concesso al conduttore l'uso gratuito dei servizi igienici e della cucina dell'appartamento attiguo, di cui subalterno n. 2, per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori, consentendovi l'ingresso direttamente dall'immobile locato, tramite la rimozione di un tramezzo.

Non avendo il resistente provveduto a riconsegnare l'anzidetta porzione immobiliare al termine dei lavori, ha agito sia a titolo contrattuale - assumendo l'intervenuta cessazione del contratto di comodato verbale intercorso tra le parti relativamente alla porzione immobiliare oggetto di causa - sia a titolo extracontrattuale, sull'allegazione dell'occupazione senza titolo dell'immobile.

La domanda fondata sul titolo contrattuale va respinta per nullità del titolo contrattuale. Infatti, trattandosi di comodato avente ad oggetto un bene immobile, il relativo contratto, a norma dell'art. 1 comma 346 L. 311/2004, era soggetto a registrazione a pena di nullità del contratto (" I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati."). Nel caso di specie le parti non hanno neppure redatto una scrittura contrattuale e tanto meno hanno registrato un contratto di comodato verbale. Pertanto, in assenza di titolo contrattuale, va respinta la relativa domanda. E' fondata e va accolta la domanda diretta alla condanna al rilascio per occupazione senza titolo della porzione immobiliare di cui è causa.



Trattandosi di domanda di rivendica, grava sulla parte ricorrente la prova della proprietà del bene di cui chiede la restituzione.

L'onere probatorio è stato compiutamente assolto, essendo incontestata la proprietà in capo a della porzione immobiliare oggetto di causa (art. 115 comma 1° c.c.) ed avendo quest'ultima prodotto visura catastale attestante la proprietà del subalterno n. oggetto di rivendica.

Il resistente non ha dato prova di essere in possesso di titolo che lo legittimi ad occupare l'anzidetta porzione immobiliare.

Quest'ultimo, sull'allegazione di un titolo contrattuale costituito da un contratto di sublocazione ad uso abitativo stipulato con con decorrenza 28.9.2002, avente ad oggetto un appartamento in via I , piano di cui al subalterno n. , composto da 4 vani e 2 accessori, ha affermato che la stessa porzione immobiliare oggetto del contratto di sublocazione è stata successivamente locata al resistente dalla ricorrente in data 1.3.2012.

L'assunto è infondato in quanto contrasta con il contratto di locazione intercorso tra le parti nel quale l'unità locata, ubicata in Milano, via piano secondo, viene identificata con quella di cui al subalterno , costituito da 3,5 vani; laddove il contratto di sublocazione aveva ad oggetto una porzione immobiliare più ampia, costituita da 4 vani e due accessori, ed identificata al subalterno n.

A ciò si aggiunge che il contratto di locazione relativo all'unità immobiliare che, secondo la prospettazione del resistente, sarebbe stata oggetto prima di sublocazione e successivamente di locazione da parte della ricorrente, è stato dichiarato risolto con sentenza resa da questa stessa sezione del Tribunale in data 23.6.2011 (cfr doc. 12). Ciò conferma la diversa identità delle porzioni immobiliari oggetto dei due contratti, essendo stata una di esse locata a e l'altra al resistente.

Per quanto espresso deve dichiararsi il resistente occupante senza titolo della porzione immobiliare oggetto di causa e deve disporsi la sua condanna alla restituzione immediata alla ricorrente dell'anzidetto immobile.



2 - Parimente deve trovare accoglimento la domanda diretta alla condanna del resistente al risarcimento dei danni.

L'occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui configura una condotta illecita (2043 c.c.) con conseguenti obblighi risarcitori in capo all'occupante abusivo.

Trattandosi dell'occupazione di un bene potenzialmente produttivo il danno è in re ipsa e viene liquidato in via equitativa sulla base del presumibile valore locativo del bene (Cass. 9137/2013 : " In caso di occupazione senza titolo di un immobile altrui, il danno subito dal proprietario è "in re ipsa", discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile dal bene medesimo in relazione alla sua natura normalmente fruttifera. La liquidazione del danno ben può essere, in tal caso, operata dal giudice sulla base di presunzioni semplici, con riferimento al cosiddetto danno figurativo, qual è il valore locativo del bene usurpato. ").

Avuto riguardo al canone di locazione che il resistente corrispondeva per l'unità locata (sub) e tenuto conto delle dimensioni simili di tale unità immobiliare rispetto a quella occupata (sub.), come dimostrato dalle visure catastali degli anzidetti immobile (cfr doc. 15) e piantine prodotte dalla ricorrente (doc. 2 e 3), si determina il danno sulla base di un canone figurativo di euro 5000,00 annue in valore attuale.

Con comunicazione in data 12.11.2012 la ricorrente ha diffidato il resistente alla riconsegna della porzione immobiliare di cui è causa (cfr doc. 10).

Compete il risarcimento dei danni a partire dal dicembre 2012 fino alla pronuncia, posto che con riferimento al periodo anteriore non è configurabile l'occupazione abusiva, essendo stato il resistente immesso dalla ricorrente nel possesso della porzione immobiliare oggetto di causa per esigenze collegate con l'esecuzione di lavori di ripristino dei servizi dell'unità locata.

Pertanto, il danno complessivo è pari alla somma di euro 10.000,00, determinata in valore attuale e maggiorata degli interessi ponderati con decorrenza da ogni giorno di occupazione fino al saldo.

3 - Le spese di lite vanno poste a carico del resistente in applicazione del criterio della soccombenza.



P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

dichiara il resistente , occupante senza titolo dell'immobile sito in Milano,
via , piano secondo, subalterno n.

per l'effetto, lo condanna all'immediata restituzione dell'anzidetta porzione immobiliare alla
ricorrente ;

condanna il resistente a pagare alla ricorrente, a titolo di risarcimento dei danni da
occupazione senza titolo, la somma di euro 10.000,00, oltre interessi ponderati con decorrenza
dall'occupazione al saldo;

condanna il resistente e rifondere alla ricorrente le spese del giudizio, che liquida in euro
478,00 per spese ed euro 5.500,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali
ed agli accessori di legge.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al
verbale.

Milano, 10 dicembre 2014

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler

