

N. 66968-2005

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII sezione civile in persona del giudice monocratico dott.ssa Beatrice Secchi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] con delega a margine del ricorso per sequestro giudiziario

CONTRO

[REDACTED]

rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] e avv. [REDACTED] con delega a margine della comparsa di costituzione

MOTIVAZIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato la [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] perché venisse accertato il diritto della [REDACTED] alla restituzione delle unità immobiliari site in Milano Via Montello n. 6, Il cortile, I piano, contraddistinte dal NCEU di Milano fg. 264, mapp. 248, sub 9 e sub 10 con condanna dei convenuti al rilascio ed al risarcimento dei danni subiti dalla [REDACTED] in ragione dell'illegittima occupazione.

I convenuti si costituivano in giudizio e deducevano la sussistenza di un contratto di locazione relativo all'unità immobiliare in esame con la [REDACTED] chiedevano il rigetto delle domande dell'attrice; in via riconvenzionale chiedevano accertarsi l'esistenza di un contratto di locazione tra le parti, accertarsi la scadenza del contratto ed il corretto canone di locazione; condannare parte attrice alla restituzione della eventuale maggior somma percepita rispetto al dovuto; accertare il diritto dei convenuti a percepire la rifusione delle spese sostenute per l'esecuzione di migliorie per la somma di euro 6.696,71 o per la diversa somma che verrà accertata in corso di causa.

Con ordinanza riservata assunta dopo la celebrazione della prima udienza il Giudice disponeva la conversione del rito in quello speciale locatizio e fissava ex art. 420 c.p.c. l'udienza in data 5.10.2006.

Nell'udienza in data 5.10.2006 non poteva essere esperito tentativo di conciliazione in quanto le parti non comparivano personalmente. L'udienza veniva rinviata per discussione sulle istanze istruttorie al 4.4.2007.

Con ordinanza riservata in data 10.4.2007 venivano respinte le prove richieste dalle parti e la causa veniva rinviata all'udienza in data 25.10.2007 per la discussione.

All'udienza in data 25.10.2007 all'esito della discussione questo Giudice dava lettura del dispositivo di sentenza.

Questo Giudice ritiene doversi accertare il diritto dell'attore alla restituzione delle unità immobiliari site in Milano Via Montello n. 6, II cortile, I piano, contraddistinte dal NCEU di Milano fg. 264, mapp. 248, sub 9 e sub 10 e doversi conseguentemente condannare i convenuti al rilascio.



Deve preliminarmente osservarsi che i convenuti non hanno prodotto in giudizio il contratto di locazione asseritamente stipulato con la [REDACTED] e di cui deducono l'esistenza.

La [REDACTED] è ente pubblico; posto quanto sopra deve ricordarsi che è principio assolutamente pacifico che tutti i contratti stipulati dalla pubblica amministrazione, anche quando agisca "jure privatorum", richiedono la forma scritta "ad substantiam", in assenza della quale sono nulli e pertanto improduttivi di effetti giuridici e insuscettivi di qualsivoglia forma di sanatoria; è dunque necessaria la formazione di un atto, sottoscritto da entrambi i contraenti, da cui possa desumersi la concreta sistemazione del rapporto con le indispensabili determinazioni in ordine alle prestazioni da eseguirsi, al compenso da corrispondersi, alla durata del vincolo; con l'ovvio corollario che non può configurarsi una manifestazione tacita di volontà della pubblica amministrazione desumibile da fatti concludenti o da comportamenti meramente attuativi (Cass. n. 2289/2004; v. anche Cass. n. 59/2001 secondo la quale "i contratti conclusi dalla pubblica amministrazione, oltre a richiedere la forma scritta "ad substantiam" (perciò con esclusione di qualsivoglia manifestazione di volontà implicita o desumibile da comportamenti meramente attuativi), devono, di regola, essere consacrati in un unico documento, salvo che la legge non autorizzi espressamente la conclusione a distanza, a mezzo di corrispondenza").

La mancata produzione in giudizio di un contratto scritto esclude che possa ritenersi sussistente tra le parti un contratto di locazione.

Le circostanze, pacifiche, che i convenuti abbiano effettuato pagamenti a favore del proprietario dell'immobile a titolo di fitti, che lo stesso [REDACTED]



abbia sollecitato ai convenuti di effettuare pagamenti a titolo di fitti e spese arretrate, che l' [REDACTED] abbia inviato ai convenuti un modulo prestampato relativo alla possibilità di rinnovare il contratto di locazione (evidentemente inviato a tutti gli abitanti nelle unità immobiliari di proprietà dell' [REDACTED]) non hanno alcuna rilevanza e non attribuiscono ai convenuti un titolo in base ai quali costoro possano occupare legittimamente l'immobile.

Deve ancora ricordarsi che dagli atti prodotti risulta che nel 1992 e poi nel 1995 i convenuti sono stati denunciati dalla proprietà per l'abusiva occupazione delle unità immobiliari in esame (v. doc. 7 e 8 attore).

Infine, nel 2003 [REDACTED] e [REDACTED] venivano diffidati a riconsegnare alla proprietà le unità immobiliari di cui si tratta (v. doc. 9 attore).

Come già sopra detto, non può avere alcuna giuridica rilevanza al fine di fare ritenere avvenuta la stipulazione di un contratto di locazione la circostanza che [REDACTED] abbia versato somme a titolo di fitti (doc. 3 convenuti), che la proprietà abbia richiesto a [REDACTED] il pagamento di somme a titolo di fitti e spese (doc. 4 convenuti), che a [REDACTED] sia stata inviata la comunicazione in data 3.2.2003 relativa al rinnovo dei contratti di locazione (doc. 5 convenuti).

Deve dunque essere accertato il diritto dell'attore alla restituzione delle unità immobiliari site in Milano Via Montello n. 6, II cortile, I piano, contraddistinte dal NCEU di Milano fg. 264, mapp. 248, sub 9 e sub 10.

I convenuti devono essere condannati a rilasciare le predette unità immobiliari e deve essere fissata per l'esecuzione la data del 30.4.2008.

Deve essere respinta la domanda dell'attore volta ad ottenere la condanna

dei convenuti al risarcimento dei danni subiti dalla ██████████ in ragione dell'illegittima occupazione in quanto del tutto generica. L'attore non ha in alcun modo precisato l'esatto periodo nel quale i convenuti hanno occupato l'immobile; periodo in relazione al quale chiede la condanna degli stessi al risarcimento dei danni per abusiva occupazione.

Anche le domande formulate in via riconvenzionale dai convenuti devono essere respinte.

In particolare si rileva che non può essere accolta la domanda di condanna della ██████████ alla rifusione in favore dei convenuti delle spese sostenute per migliorie posto che da nessun documento emerge in maniera incontestabile che le migliorie siano state effettivamente eseguite negli immobili per cui è causa. La documentazione al riguardo prodotta dai convenuti sub doc. 4 in parte non è riferibile ai convenuti (ma a tale ██████████ nel resto è del tutto generica e non verificabile.

Deve pure essere respinta la domanda di condanna dell' ██████████ alla restituzione di quanto eventualmente percepito in eccedenza a titolo di fitti: da nessun documento emerge con certezza l'epoca nella quale è iniziata la illegittima occupazione né questa data è stata indicata da ██████████

In ogni caso si osserva che a fronte di una occupazione iniziata per lo meno nel 1990 risultano essere state pagate somme solo per alcuni periodi (v. la documentazione prodotta dai convenuti).

In considerazione della particolarità della fattispecie si ritiene equo compensare fra le parti le spese del procedimento.

P. Q. M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando sul ricorso come in

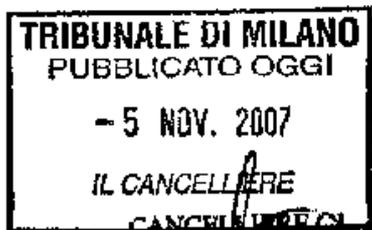


epigrafe proposto ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) accerta il diritto dell'attore alla restituzione delle unità immobiliari site in Milano Via Montello n. 6, Il cortile, I piano, contraddistinte dal NCEU di Milano fg. 264, mapp. 248, sub 9 e sub 10 e condanna i convenuti a rilasciare le predette unità immobiliari;
- 2) fissa per l'esecuzione la data del 30.4.2008
- 3) respinge ogni altra domanda
- 4) spese compensate

Così deciso in Milano il 25.10.2007

Il Giudice



*Caterina Dallara*

La presente sentenza è stata depositata in cancelleria il 25/10/2007

Milano.

