

N. 1881/06
N. reg. sent.

SENT. N° 1342/07
REP. N° 1262/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione XIII Civile

ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

oggetto: risoluzione del contratto di locazione per inadempimento
nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, posta in
decisione all'udienza dell'1.2.07 promossa con ricorso depositato in data 13.1.06

da

[redacted] rappresentata e difesa dall' avv. [redacted] come da
delega in calce al ricorso con domicilio eletto presso lo studio del difensore sito in
[redacted]

ricorrente

contro

[redacted] rappresentato e difeso dall' avv. [redacted] come da
mandato a margine della memoria di risposta con domicilio eletto presso lo studio
dello stesso sito in [redacted]

resistente

Conclusioni delle parti: come da atti introduttivi allegati

702

Svolgimento del processo

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 13.1.06 [redacted] quale proprietaria di un immobile sito in [redacted], locato ad uso abitativo a [redacted], conveniva in giudizio il suddetto conduttore per ivi sentir dichiarare la risoluzione del contratto per morosità e la conseguente condanna al rilascio dell'immobile ed al pagamento di quanto dovuto per canoni di locazione maturati a far data dal mese di luglio 2005, nonché, per quelli ulteriori da calcolarsi sino alla data di effettivo rilascio, oltre le spese relative alle utenze.

In via subordinata instava affinché, ove ritenuto insussistente il rapporto di locazione per carenza della forma scritta del relativo contratto, fosse ritenuto il convenuto occupante senza titolo e, per l'effetto, fosse condannato al rilascio immediato, con declaratoria del diritto di essa ricorrente a trattenere le somme versate in suo favore e condanna della controparte al pagamento di quanto dovuto per indennità di occupazione sino all'effettivo rilascio.

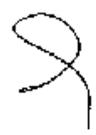
Si costituiva in giudizio il resistente il quale contestava la morosità dedotta sul rilievo dell'intervenuta inagibilità dell'appartamento a far data dal mese di luglio 2005 per la rottura di una tubazione: circostanza che gli aveva impedito di fruire dell'alloggio costringendolo a sostenere i costi per il pernottamento in albergo di cui chiedeva la rifusione. Instava, inoltre, per l'accertamento della durata quadriennale del contratto di locazione, nonché, della legittimità della sospensione del versamento dei canoni per il periodo settembre 2005 - maggio 2006. Chiedeva, infine, la condanna al risarcimento dei danni morali ed esistenziali patiti.

Senza svolgimento di attività istruttoria, all'udienza in data 1.2.07 la causa veniva discussa e decisa come da dispositivo di cui veniva data lettura.

Motivi della decisione

La domanda è fondata nei limiti di ragione.

Preliminarmente occorre evidenziare che, pacificamente, il rapporto di locazione è sorto tra le parti in epoca successiva al 1998: pertanto, ai sensi dell'art. 1 co. IV - entrato in vigore a decorrere dal 30.12.98 - la forma scritta del contratto si pone quale requisito indefettibile per la validità dello stesso, sì che la carenza di tale requisito (tale non potendo qualificarsi il documento prodotto sub. [redacted] dal resistente)



osta alla delibazione della domanda volta alla declaratoria di risoluzione del contratto.

Tanto premesso, risulta suscettibile di accoglimento la domanda formulata in via subordinata, ossia, volta alla declaratoria dell'occupazione senza titolo dell'immobile. Invero, l'evidenziata assenza della pattuizione scritta rende conseguentemente priva di titolo l'occupazione da parte del resistente dell'appartamento sito in [redacted] sì che lo stesso deve essere condannato al rilascio. Sussiste, inoltre, il diritto della ricorrente a conseguire l'indennità di occupazione in relazione a tutto il periodo in cui l'appartamento è stato nella disponibilità del resistente (ossia a far data dal maggio 2004 come pacificamente emerso dagli atti) atteso che la giurisprudenza in casi analoghi ha configurato la sussistenza di un danno "in re ipsa" per il proprietario usurpato, ossia, collegato al semplice fatto della perdita della disponibilità del bene da parte dell'avente diritto ed all'impossibilità di conseguire l'utilità normalmente ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso. Quanto alla concreta determinazione del danno risarcibile si è fatto riferimento al c.d. "danno figurativo", ossia, al valore locativo del cespite usurpato quale desunto da quello di immobili analoghi siti nella stessa zona. Orbene, posto che il suddetto valore risulta espressamente determinato dalle parti in € [redacted] mensili, non vi è ragione di prescindere da siffatta quantificazione: pertanto, gli importi corrisposti dal resistente sino al mese di giugno 2005 risultano legittimamente trattenuti dalla ricorrente [redacted] avendo la funzione di ristorare la stessa del danno in discorso.

In relazione al periodo successivo il resistente deve essere condannato a corrispondere € [redacted] mensili a far data dal mese di luglio 2005 (essendo incontestabilmente cessato da quel momento il versamento dei canoni), importo quantificato da tale data sino alla presente pronuncia in € [redacted], mentre per il periodo successivo sino all'effettivo rilascio il resistente dovrà corrispondere € [redacted] mensili. Su tutti gli importi suddetti competono gli interessi di legge da computarsi con le decorrenze evidenziate. Null'altro può essere riconosciuto a favore della ricorrente in assenza di prova circa eventuali consumi riferibili all'immobile nel periodo considerato (essendo i docc. [redacted] e [redacted] riferibili ad esborsi sostenuti da soggetto terzo).

Non vale a confutare le conclusioni raggiunte quanto evidenziato dal resistente posto che la domanda riconvenzionale inerente l'accertamento della legittimità della sospensione dei pagamenti ed alla rifusione delle spese si profila inammissibile in quanto non risulta essere stato richiesto il differimento d'udienza ex art. 418 c.p.c. : trattasi, peraltro, di questione rilevabile d'ufficio (cfr. Cass. 12857/92) inerendo la stessa alla delibazione delle condizioni di ammissibilità della domanda.

Le spese di lite - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile, in persona del giudice dott. ssa Carmela Gallina, in funzione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] nei confronti di [redacted], ogni diversa domanda eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. accoglie la domanda proposta in via subordinata dalla ricorrente e - ritenuta senza titolo l'occupazione dell'immobile sito in [redacted] da parte di [redacted] lo condanna a rilasciare tale immobile libero da persone e cose;
2. dichiara il diritto della ricorrente a ritenere quanto versatole dal [redacted] sino al mese di giugno dell'anno 2005 a titolo di indennità di occupazione;
3. condanna il resistente a corrispondere per il medesimo titolo l'importo di € [redacted] oltre interessi di legge dalle singole scadenze alla presente pronuncia, nonché, l'importo di € [redacted] mensili dalla data odierna sino all'effettivo rilascio, oltre accessori di legge;
4. dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale;
5. condanna il resistente [redacted] a rifondere a [redacted] le spese di giudizio liquidate in € [redacted] di cui € [redacted] per onorari, oltre iva e cassa.

Così deciso in Milano, il 1 febbraio 2007

Il Giudice
(Dott. Carmela Gallina)

