



SENT. N° 5573/07
REP. N° 4780/07

Tribunale ordinario di Milano

N. 50964/05 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa da

[redacted] nonché del socio
accomandatario [redacted] in persona del Curatore D.ssa Graziella
Canditti, rappresentato e difeso dall'Avv. Emilio Midolo del Foro di Brescia e
dall'Avv. Giovanni Moreni del Foro di Milano
elettivamente domiciliati in Milano, via Freguglia 4 presso lo studio dell'Avv.
Giovanni Moreni

RICORRENTE

CONTRO

[redacted] rappresentati e difesi dagli
Avv.ti Giuseppe Sciannamblo e M. Cristina Margutti
elettivamente domiciliati in Milano, viale Regina Margherita 28 presso lo studio dei
predetti difensori

RESISTENTI

Il procuratore del ricorrente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A;
il procuratore dei resistenti chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione l'attore esponeva che il Tribunale di Brescia, con sentenza n. 6981 del 2.10.2002, dichiarava il fallimento della [redacted] del socio accomandatario [redacted] veniva acquisito all'attivo fallimentare un immobile di proprietà del fallito in [redacted] occupato senza un titolo opponibile alla curatela dagli odierni resistenti. Il condominio nel frattempo trasmetteva al curatore la richiesta di pagamento delle spese condominiali maturate successivamente alla dichiarazione di fallimento per Euro 5.042,41. Concludeva quindi chiedendo la condanna dei convenuti al rilascio dell'immobile, al risarcimento dei danni derivanti dall'occupazione sine titolo, con conseguente condanna al pagamento del corrispettivo derivante dalla locazione dell'immobile nonché delle somme corrispondenti alle spese condominiali maturate dopo la dichiarazione di fallimento.

Si costituivano in giudizio [redacted] affermando di avere lavorato alle dipendenze di [redacted] dal febbraio 1999 il primo e dal giugno 1998 il secondo, di avere maturato crediti nei suoi confronti, tanto che [redacted] propose loro di entrare inizialmente a titolo gratuito nell'immobile oggetto del presente procedimento, nella prospettiva della successiva stipulazione di un contratto di compravendita in loro favore. Chiese poi agli stessi di versare una somma a favore del precedente conduttore dell'immobile. I convenuti entrarono nei locali nel marzo 2002, sostenendo spese per renderli abitabili e per liberarli da quanto lasciatovi dal predetto. A giugno 2002 [redacted] chiese un canone di locazione, prevedendo una parziale compensazione dello stesso con i crediti che i convenuti vantavano nei suoi confronti per le loro prestazioni lavorative. La locazione proseguiva anche in epoca successiva alla dichiarazione di fallimento. Nel marzo 2004 i convenuti depositavano istanza di ammissione al passivo fallimentare. Esistevano quindi un rapporto locativo di fatto opponibile alla curatela in quanto antecedente al fallimento, nonché i presupposti per l'esercizio dell'azione di riconduzione ex art. 13 L. 431/98. Eccepivano l'intervenuta prescrizione biennale del diritto al rimborso degli oneri accessori. Concludevano chiedendo l'accertamento dell'esistenza del contratto di locazione, nonché in via di eccezione riconvenzionale la compensazione delle somme dovute dal Fallimento con quanto eventualmente dovuto dai convenuti.

All'udienza del 25.1.2006 il giudice disponeva il mutamento del rito concedendo termini per il deposito di documenti e memorie integrative, ritualmente depositate dalle parti, in quella successiva del 6.6.2006 l'attore chiedeva fissarsi udienza di discussione al fine di ottenere l'emissione di una sentenza parziale in ordine alla richiesta di condanna dei convenuti al rilascio dell'immobile. Le controparti si opponevano; il Giudice, ritenuta con ordinanza riservata l'ammissibilità dell'istanza, fissava per la discussione l'udienza dell'8.5.2007. All'esito della discussione pronunciava separato dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il tema della pronuncia odierna è limitato alle domande del fallimento con esclusivo riferimento al punto A) dell'atto introduttivo del giudizio.

Si ritiene in proposito che il ricorso sia fondato.

È documentalmente dimostrata la titolarità dell'immobile in capo a [redacted] come da visura della Conservatoria dei RR.II. di Milano 2; è altresì pacifica l'attuale detenzione dell'immobile da parte dei resistenti.

Si deve in primo luogo affrontare il tema relativo alla sussistenza o meno di un rapporto locativo di fatto tra gli attuali resistenti e [redacted]

Secondo la prospettazione dei primi, il rapporto locativo è iniziato a giugno 2002, quando [redacted] ha chiesto il versamento di un canone di Euro 515,46 da compensare parzialmente con i crediti di lavoro dagli stessi maturati nei confronti del ricorrente.

Non è però stata fornita la dimostrazione dell'esistenza di un rapporto pattuito dalle parti in tali termini.

Il suo inizio viene prospettato nel 2002, sotto la vigenza pertanto della L. 431/98. Essa prevede, per le locazioni a uso abitativo come quella di cui si discute, la forma scritta, che nel caso di specie pacificamente non è stata osservata.

Il disposto dell'art. 2725 c.c. esclude che sul punto possa essere fornita la prova testimoniale.

Manca pertanto il primo presupposto per il riconoscimento della posizione dei resistenti.

Non si ritiene inoltre che possa operare nel caso di specie la previsione di cui all'art. 13 L. 431/98 in tema di azione di conformazione.

In proposito si osserva che:

- la predetta norma limita la possibilità di avvalersi di tale azione ai casi in cui si chieda la restituzione delle somme indebitamente versate o che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dai commi 1 e 3 dell'art. 2 L. 431/98;

- le domande proposte dai convenuti non attengono a questi specifici profili;

- la seconda parte dell'art. 13 comma 5 L. 431/98 consente l'esercizio dell'azione - caratterizzata comunque dalle finalità appena descritte - nel caso in cui il locatore abbia preteso l'instaurazione di un rapporto di fatto in violazione di quanto previsto dall'art. 1 comma 4 in tema di forma scritta;

- non risulta né dal tenore complessivo della prospettazione fornita dai resistenti né dai capitoli di prova di cui si è chiesta l'ammissione la sussistenza di una condotta complessiva del locatore in termini di imposizione come richiesto dalla norma, quanto piuttosto ed eventualmente di inganno ai danni dei [REDACTED]

- ciò che emerge è lo svilupparsi in più fasi - liberamente accettate dai [REDACTED] di un rapporto che prevedeva in un primo momento la stipulazione di un contratto di compravendita, poi il godimento gratuito dell'immobile e infine il versamento di un corrispettivo mensile nella misura di Euro 515,46;

- ciò avveniva in dipendenza delle sopravvenute difficoltà progressivamente incontrate da [REDACTED] (o quanto meno dallo stesso manifestate ai resistenti) sia nel versare la retribuzione ai [REDACTED] sia nel definire le vicende giudiziarie inerenti l'immobile, che comportavano il modificarsi delle sue proposte senza che risulti uno specifico atto di imposizione da parte dell'attuale ricorrente nei confronti dei resistenti, anche sulla base della promessa che la situazione si sarebbe sbloccata, con conseguente breve durata del rapporto locatizio; [REDACTED] hanno liberamente accettato lo sviluppo del rapporto nei termini progressivamente indicati da [REDACTED] mantenendo il godimento dell'immobile prima e dopo la dichiarazione di fallimento.

Pur tenendo conto anche della qualificazione dello stato di fatto operata dai resistenti in sede di atto redatto ai sensi dell'art. 101 L.F. come occupazione a titolo gratuito, dell'assenza in tale sede di uno specifico richiamo alla pattuizione relativa alle modalità di pagamento del canone, con conseguente detrazione delle somme dovute a tale titolo dal totale del credito vantato (peraltro con seguente richiesta di ammissione di capitolo di prova finalizzato all'accertamento del rapporto locatizio), nonché delle ulteriori produzioni documentali delle parti sul punto, non risulta in ogni caso dimostrata l'esistenza di un accordo per l'instaurazione di un rapporto di locazione. Non può quindi porsi un problema di applicabilità o meno al caso di specie dei principi di cui all'art. 2923 c.c., né di subentro del curatore fallimentare nel rapporto ai sensi dell'art. 80 L.F.. In assenza di un contratto scritto di locazione, così come richiesto dall'art. 1 comma 4 L. 431/98, di data certa anteriore al fallimento non vi è un rapporto giuridicamente opponibile allo stesso e i resistenti devono considerarsi occupanti senza titolo dell'immobile.

La determinazione della data del rilascio deve tenere conto da un lato delle presumibili esigenze abitative dei resistenti, dall'altro della risalenza nel tempo sia dell'occupazione dell'immobile sia delle contestazioni mosse dal fallimento.

Le spese di lite saranno regolate con la sentenza definitiva.

Con separata ordinanza si provvede per il prosieguo del giudizio.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, non definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

1) Accerta e dichiara l'occupazione senza titolo da parte di [redacted] dell'immobile sito [redacted] piano terra, piano interrato e due autorimesse Fg. 17 Mapp. 498 Sub. 22, 103, 105.

2) Condanna [redacted] al rilascio del predetto immobile libero da persone e cose.

3) Fissa per l'esecuzione la data del 15.7.2007.

Così deciso in Milano, l'8.5.2007.

Il Giudice
(Dott. Nicola Di Plotti)

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
16 MAG. 2007
CANCELLIERE CI
IL CANCELLIERE
Caterina Dallara