

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato alle controparti il 20/10/2003, l'attrice esponeva di essere proprietaria dell'immobile sito in [redacted] viale [redacted] concesso in locazione al sign. [redacted] ad uso negozio di calzature;

che il conduttore dall'aprile 2002 aveva chiuso l'attività e lasciato i locali e che da tale data l'immobile era stato occupato dalla [redacted] di [redacted] all'insaputa della proprietà, che ne era venuta a conoscenza solo successivamente, e non aveva mai dato il suo consenso all'avvicendamento;

che non essendo stato corrisposto alcun canone dal luglio 2002, l'attrice in data 24/2/2003 aveva ottenuto la convalida di sfratto per morosità nei confronti del [redacted] e aveva vanamente sollecitato il conduttore e l'occupante abusivo a riconsegnare i locali e che aveva, quindi, dovuto eseguire lo sfratto forzato che era avvenuto in data 22/7/03;

che nelle more la P.M.C. aveva lasciato i locali senza riconsegnare le chiavi e che non aveva corrisposto alcunchè per l'occupazione, pur richiesta.

Chiedeva, quindi, la condanna della società e personalmente del socio accomandatario al risarcimento dei danni per occupazione abusiva.

I convenuti rimanevano contumaci, quindi, esperita istruttoria, precisate le conclusioni, scaduti i termine per le conclusionali, il giudice decide ora con sentenza.

Motivi della decisione

Il giudice osserva.

L'occupazione da parte della società convenuta dei locali di proprietà dell'attrice è provata sia dalla documentazione in atti, da cui risulta che la convenuta ha posto una unità uso ufficio presso l'immobile in oggetto (cfr. doc. nn. 2 e 3) e vi ha ricevuto in data 24/5/02 una raccomandata speditale dall'attrice (cfr. doc. n. 4), nonché dalla testimonianza assunta da cui risulta che fin dall'aprile 2002 l'immobile era occupato dalla s.a.s. P.M.C. che aveva posto la sua insegna sul negozio e che vi svolgeva una attività diversa da quella del [redacted] (esposizione arredo bagno) .

Agli atti vi è una lettera della proprietà indirizzata al conduttore e alla società che risultava occupare l'immobile dalle quale emerge che nessuna autorizzazione era stata data alla [redacted] per occupare l'immobile (cfr. doc. n. 4); d'altra parte i convenuti, rimanendo contumaci, non hanno fornito alcuna prova della legittimità della loro occupazione.

Inoltre, il convenuto [redacted] socio accomandatario della società, non si è presentato a rendere l'interrogatorio formale per cui, tenuto conto degli elementi probatori già acquisiti, si ritengono per ammesse le circostanze relative all'occupazione dei locali da parte di [redacted] dall'aprile 2002 e il rilascio dell'immobile senza la consegna delle chiavi (cfr. capitoli nn. 2 e 7 atto di citazione ammessi).

Dalle svolte considerazioni emerge, pertanto, che [redacted] e [redacted] di [redacted] ha occupato senza titolo l'immobile sito in [redacted], viale [redacted] dall'aprile 2002 fino al giorno dell'esecuzione forzata dello sfratto avvenuta il

22/7/03 ed è, conseguentemente, tenuta a risarcire l'attrice
dei danni causategli ai sensi dell'art. 2043 c.c.

La quantificazione dei danni va commisurata all'indennità
di occupazione pari, nel caso di specie, al corrispettivo
locatizio convenuto nel contratto di locazione stipulato con
il [redacted] e cioè lire [redacted] annue per canone e lire
[redacted] per oneri accessori e quindi € [redacted] dall' 1/7/02
(data a partire dalla quale non è stato più pagato alcun
corrispettivo) al 22/7/03, somma, a cui vanno aggiunti gli
interessi nella misura legale dalla domanda al saldo, al cui
pagamento vanno condannati la [redacted] e, ai sensi degli
artt. 2304 e 2318 c.c., il socio accomandatario [redacted]

Non si ritiene di accogliere la domanda accessoria
relativa alla rivalutazione monetaria non essendo stato
provato il maggior danno.

Quanto alle spese legali sostenute dall'attrice per la
procedura di convalida di sfratto per morosità (doc. n. 12
) , queste non possono essere addebitate agli odierni
convenuti a titolo risarcimento danni ex 2043 c.c., inoltre
sono state, presumibilmente, liquidate dal giudice in quella
procedura.

Quanto alle spese legali di cui al doc. n. 11 non è chiaro
a quale procedura si riferiscono.

Non si ritiene provato alcun danno per mancato guadagno
per i quattro mesi, dal 22 luglio al 15 novembre 2003, nei
quali l'immobile è rimasto sfratto dopo il rilascio, in quanto,
a parte la considerazione che tale titolo di danni potrebbe
essere richiesto al conduttore nei confronti del quale
l'attrice ha ottenuto la convalida di sfratto per morosità, il

contratto di locazione stipulato col nuovo conduttore prevede condizioni ben più favorevoli del precedente (€ [redacted] di canone annuo contro i precedenti € [redacted] annui), per cui la differenza a favore della locatrice ben compensa il mancato introito di quattro mesi.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni altra domanda e eccezione disattesa

accertata la illegittima occupazione dell'immobile sito in

[redacted] viale [redacted] da parte di [redacted] di [redacted]

condanna

[redacted] di [redacted] e [redacted] a pagare all'attrice la somma di € [redacted] oltre interessi legali di mora dalla domanda al saldo

Condanna

I convenuti, in via solidale, a rifondere all'attrice le spese di giudizio che liquida nella somma di € [redacted] oltre oneri di legge.

Milano, 4 luglio 2005

Il Giudice

TRIBUNALE DI MILANO
DEPOSITATO OGGI

11 LUG. 2005

MI CANCELLATA
Il Funzionario di Cancelleria