

SVOLGIMENTO IN FATTO e IN DIRITTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'art. 132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

Visti gli atti e all'esito della discussione orale all'odierna udienza il G.U.,
ritenuto in fatto che:

•Il ricorrente sig. ██████████ ha convenuto in giudizio - in riassunzione a seguito di sentenza di incompetenza emessa dal giudice di Pace di Milano - la Sig.ra ██████████ per sentirla condannare al risarcimento del danno da questi subito a seguito:

1. dell'illegittima spogliazione del possesso dell'immobile sito in ██████████ in uso allo stesso e di proprietà della convenuta
2. della mancata restituzione dei beni mobili di sua proprietà presenti all'interno dell'immobile stesso al momento della illegittima sostituzione della serratura perpetrata dalla convenuta ;

•la resistente ha chiesto il rigetto della domanda attore sul presupposto che in mancanza di richiesta di reintegra nessun risarcimento è dovuto ed in via riconvenzionale ha chiesto la condanna dei ricorrente alla corresponsione dei canoni non pagati dal 2009 al 2013 nonché della bolletta della luce e dei danni riscontrati nell'appartamento per un totale di €25.591,00

•in esito al deposito di memoria integrativa autorizzata , parte ricorrente ha disconosciuto l'autenticità della sua firma apposta sul contratto di locazione prodotto in atti dalla resistente

•rigettata l'istanza di verifica della resistente con ordinanza del 16.3.2020 il giudice ritenuta la causa matura per la decisione ha rinviato per la discussione

•all'udienza del 1.3.2021 in esito alla discussione la causa è stata decisa, dandosi lettura della presente sentenza;

ritenuto in diritto che:

•le circostanze di fatto dedotte dalle parti impongono dapprima la circoscrizione del rapporto intercorso il contratto di locazione è nullo per difetto della forma scritta; forma imposta dall'art.13 L.431/98;

•la mancata formalizzazione non è stata contestata dalla locatrice

. è, quindi, indubbia la nullità del contratto dedotto in giudizio: *"Il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta ex art. 1, comma 4, della l. n. 431 del 1998 è affetto da nullità assoluta, rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio, attesa la "ratio" pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale; fa eccezione l'ipotesi prevista dal successivo art. 13, comma 5, in cui la forma verbale sia stata abusivamente imposta dal locatore, nel qual caso il contratto è affetto da nullità relativa di protezione, denunciabile dal solo conduttore. Cass. S.U. sent.18214/15);*

Pertanto, come già deliberato con ordinanza del 16.3.2020, la domanda di verifica della sottoscrizione del

contratto di locazione era ininfluenza ai fini del decidere attesa la nullità dello stesso (Cass. 1549\04)

•ne consegue che l'immobile di [REDACTED] è stato occupato dall'odierno ricorrente senza titolo.

•E' pacifico che nel novembre 2013 la sig.ra [REDACTED] abbia disposto la sostituzione della serratura dell'immobile non in presenza del ricorrente.

•E' provato documentalmente e comunque non contestato dalla resistente che al momento della sostituzione della serratura all'interno dell'immobile de quo vi fossero beni personali del ricorrente (doc 3 e 4 parte resistente).

•E' pacifico quindi che nel novembre 2013 al ricorrente non è stato più possibile entrare nell'appartamento de quo

•Non vi è prova in atti del valore dei beni personali dell'attore presenti all'interno dell'immobile nel novembre 2013; nè è stata data prova del

Sentenza n. 1837/2021 pubbl. il 01/03/2021

RG n. 20330/2019

Repert. n. 1527/2021 del 03/03/2021

danno subito dal ricorrente a seguito della impossibilità di rientrare nell'appartamento occupato

•Il ricorrente ha chiesto la condanna al ristoro dei danni in via equitativa

Ne consegue che :

-atteso il disagio del ricorrente di non poter ritirare i beni personali

- atteso il disagio del ricorrente di doversi trovare una sistemazione alternativa senza alcun preavviso, -atteso che tali circostanze sono ascrivibili al comportamento della sig.ra Di Toma che ha senza preavviso alcuno provveduto alla sostituzione della serratura dell'appartamento de quo

deve ritenersi accertata la responsabilità della resistente del danno subito dal ricorrente in conseguenza del detto comportamento

Ferma quindi la sussistenza del danno, in relazione alla consistenza del danno la stessa può essere quantificata in via equitativa in €.2000,00.

Pertanto la resistente va condannata al risarcimento del danno subito dal ricorrente e quantificato in €.2000,00 oltre interessi e rivalutazione dalla presente sentenza.

Quanto alla domanda riconvenzionale svolta dalla resistente in danno al ricorrente si rileva quanto segue. La resistente chiede in via riconvenzionale che sia accertata la morosità del conduttore non solo per canoni quantificata in €.19.500,00 ma anche per spese , quantificate in €.1091,00; chiede poi in via riconvenzionale il risarcimento del danno (quantificato in €.5000,00) per danni all'appartamento locato.

La domanda di condanna al pagamento dei canoni e delle spese è inammissibile, perché la nullità per difetto di registrazione è una nullità assoluta rispetto al locatore e, quindi, quest'ultimo non è legittimato a pretendere il canone richiesto

La resistente agisce però anche ex art. 2041 c.c. per arricchimento senza causa.

Va detto sul punto che quale conseguenza della pronuncia di nullità del

contratto la resistente dovrebbero essere condannata alla restituzione di tutti i corrispettivi percepiti in conseguenza di un rapporto nullo: allo stato per lo meno dal novembre 2006 (data dedotta dalla locatrice di decorrenza del rapporto locatizio) al ottobre 2009, posto che la morosità denunciata solo con l'instaurazione del presente giudizio risale, secondo la resistente, dal novembre 2009 all'ottobre 2013, ovvero per uno stesso periodo temporale .

Peraltro, è pacifico che il ricorrente abbia goduto dell'alloggio per il periodo indicato dal 2006 al 2013 e che la condanna dei resistenti alla restituzione degli importi percepiti a titolo di corrispettivo comporterebbe una dazione del divieto di arricchimento senza causa.

La S.C., con decisione 4849\91 non contraddetta da successive pronunce, ha affermato che *“qualora un contratto di locazione sia dichiarato nullo, pur conseguendo in linea di principio a detta dichiarazione il diritto per ciascuna delle parti di ripetere la prestazione effettuata, tuttavia la parte che abbia usufruito del godimento dell'immobile non può pretendere la restituzione di quanto versato a titolo di corrispettivo per tale godimento, in quanto ciò importerebbe un inammissibile arricchimento senza causa in danno del locatore”* .

Orbene,

-stante la nullità del contratto di locazione,

-atteso che non è stata fornita la prova resistente sull'ammontare della somma dovuta dal ricorrente a titolo di indennità da occupazione, nemmeno indicando la somma identificabile con la rendita catastale.

la domanda diretta alla condanna del pagamento dell'indennità per arricchimento deve essere rigettata.

Non è fondata e quindi non può trovare accoglimento nemmeno la domanda di condanna alla ripetizione della somma di €.1091,00= per corrente elettrica consumata stante la nullità del contratto e la mancanza di prova che tale importo richiesto in ripetizione sia riferibile al ricorrente.

Sentenza n. 1837/2021 pubbl. il 01/03/2021

RG n. 20330/2019

Repert. n. 1527/2021 del 03/03/2021

Va infine respinta la domanda di risarcimento del danno quantificato in €.5.000,00 stante la assoluta carenza di prova della sussistenza del danno all'immobile riferibile al ricorrente.

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

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, rigettata ogni diversa domanda, eccezione o istanza, così decide:

- 1) Condanna la sig.ra [REDACTED] al risarcimento del danno subito dal sig. [REDACTED] quantificato in €.2.000,00 come da motivazione oltre interessi e rivalutazione dalla presente sentenza
- 2) Rigetta tutte le altre domande
- 3) Condanna la sig.ra [REDACTED] a rifondere a sig. [REDACTED] le spese di giudizio, liquidate in €.2.500,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge, per la presente fase.
- 4) Sentenza esecutiva

Il Giudice

Dott.ssa [REDACTED]

