



SENT. N° 1114/07
REP. N° 901/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE
TREDICESIMA

nella persona del giudice unico Dott. Cesira D'ANELLA
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

contestuale

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 84101/2004 R.G.
promossa da:

[REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED]
[REDACTED] presso e nello studio dell'avv.
[REDACTED] che lo rappresenta e difende;

RICORRENTE

contro:

[REDACTED]

RESISTENTE CONTUMACE

in punto a:

"144999 - Altri istituti del diritto delle locazioni"

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' provato che la convenuta ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, in violazione dell'obbligo della forma scritta ad substantiam, previsto dall'art. 1 co. 4 legge 431/98.

Invero, dalla documentazione prodotta da parte attrice emerge che il [REDACTED] ha corrisposto continuativamente alla convenuta la somma mensile di euro [REDACTED] dall'aprile del 2003 fino al mese di novembre 2004 a titolo di canoni di locazione.

Dalle missive prodotte da parte attrice (docc. 23 e 24) emerge inoltre che il [REDACTED] aveva più volte insistito per la stipulazione di un contratto di locazione per iscritto, senza ottenere alcuna risposta al riguardo.

Tali circostanza hanno trovato ulteriore conferma nella prova testimoniale espletata con l'audizione del teste [REDACTED]

Invero il teste [REDACTED] (che ha precisa conoscenza dei fatti di causa, perché legato da rapporti di amicizia con la parte attrice) ha specificato che la convenuta non aveva mai aderito alle richieste del [REDACTED] di stipulazione di un contratto di locazione in forma scritta, nonostante le continue insistenze di quest'ultimo.

Risulta inoltre dalla predetta deposizione che la convenuta si era rifiutata di rilasciare ricevute di pagamento del canone e non aveva adempiuto agli obblighi di manutenzione, su di sé gravanti, soprattutto quando a causa di un incendio si verificò il crollo del soffitto.

pertanto può ritenersi provata la fattispecie di cui all'art. 13 co. 5 legge 431/98, in quanto è emerso che il contratto non è stato stipulato in forma scritta soltanto per il rifiuto del locatore di formalizzare l'accordo negoziale.

Conseguentemente il canone di locazione deve essere rideterminato nella misura minima prevista dall'accordo locale per la città di Milano, ovvero in euro [redacted] annui (pari ad euro [redacted] mensili) così come emerge dalla relazione tecnica di parte e dall'accordo locale prodotto (doc. [redacted]).

Merita altresì accoglimento la domanda di restituzione delle somme versate in eccesso, rispetto alla misura minima, prevista dagli accordi locali.

Pertanto, tenuto conto che dal mese di aprile 2003 al mese di novembre 2004 il conduttore ha versato la somma di euro [redacted] mentre avrebbe dovuto corrispondere l'importo di euro [redacted] (euro [redacted] x 20 mensilità), ne consegue un credito a favore di parte attrice di euro [redacted].

Pertanto parte convenuta deve essere condannata a restituire la somma di euro [redacted] oltre agli interessi legali dal 7.3.2005 (di della domanda) al saldo.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

Esse debbono essere distratte in favore dell'avv. Alessandro Tardiola, antistatario.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Dichiara che [redacted] ha preteso da [redacted] l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto ad uso abitativo in merito all'immobile, sito in [redacted] piano [redacted] in violazione dell'obbligo della forma scritta;

Dichiara che tra il locatore, [redacted] e il conduttore, [redacted] sussiste un contratto di locazione ad uso abitativo in relazione all'immobile innanzi specificato decorrente dal 1.4.2003;

Determina il canone di locazione inter partes nella misura di euro [redacted] annui;

Condanna [redacted] a restituire a [redacted] la somma di euro [redacted] oltre agli interessi legali dal [redacted] al saldo;

Condanna parte convenuta alla rifusione delle spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro [redacted] (euro [redacted] spese imp., euro [redacted] spese esenti, euro [redacted] diritti, euro [redacted] onorari, euro [redacted] spese gen.) oltre iva e cpa, somma da distrarsi in favore dell'avv. Alessandro Tardiola, antistatario.

Milano 30.1.2007

Il giudice unico

Cire Deuse

