

SENT. N° 3959/07
REP. N° 6240/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. Rg. 67513/04

Promossa da:

[REDACTED]

presso lo studio dell'avv. Daniela Rossi

Attore

Contro

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, [REDACTED]

[REDACTED] presso lo studio dell'avv. Paolo Magnaschi, che la rappresenta e difende per procura speciale alle liti in atti, in sostituzione del precedente difensore, avv. Lino Cianfrone, che ha dismesso il mandato

Convenuta

[Handwritten signature]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

In seguito ad un'intimazione di sfratto per morosità, [REDACTED] proponeva opposizione alla convalida, assumendo che il canone di locazione pattuito dalle parti ammontava ad euro 325,00 mensili, anziché ad euro 450,00 e contestava in ogni caso la morosità, assumendo di aver sempre pagato la quota di sua spettanza.

Il giudice respingeva l'istanza di ordinanza di rilascio, disponeva il mutamento del rito ed assegnava alle parti termini perentori per l'integrazione degli atti difensivi.

Espletate le prove testimoniali articolate dalle parti, all'esito dell'istruttoria, su istanza di parte attrice il giudice pronunciava ordinanza ex art. 186 quater c.p.c.

Infine, all'udienza del 29.3.2007 al termine della discussione orale pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico che le parti in causa non hanno redatto in forma scritta il contratto di locazione dell'immobile de quo in favore di [REDACTED]

[REDACTED]
L'istruttoria espletata, poi, non ha corroborato la tesi di parte convenuta, secondo cui sarebbero stati stipulati distinti contratti di locazione: [REDACTED]

con il [redacted] e l'altro con la [redacted] inerenti ciascuno una parte dei locali.

Anzi risulta pacificamente dagli atti di causa che, dal momento in cui il [redacted] aveva lasciato l'appartamento (dicembre 2003) la convenuta aveva continuato ad occupare l'intero immobile dell'attore, manifestando così la volontà di usufruire dello stesso per l'intero.

Pertanto l'occupazione dell'immobile deve ritenersi effettuata sine titolo, in quanto – per un verso – non è emersa la volontà del [redacted] di consentire alla [redacted] di occupare l'immobile de quo e – per altro verso – l'assenza di un contratto di locazione per iscritto comporta la radicale nullità dell'accordo, eventualmente intercorso tra le parti (così art. 1 L. 431/98).

Pertanto deve ritenersi che la [redacted] occupa l'appartamento sito in Milano, [redacted] sine titolo e conseguentemente la convenuta deve essere condannata a rilasciare l'immobile de quo libero da persone e/o cose in favore di parte attrice.

Ai fini dell'esecuzione coattiva, tenuto conto del tempo già trascorso dall'instaurazione della lite, appare equo fissare la data del 30.5.2007.

Il credito per l'indennità di occupazione emerge inequivocabilmente dalla circostanza che la convenuta versava l'importo di euro 325,00 per l'occupazione di metà dell'appartamento (così interpello di parte



convenuta). Conseguentemente l'indennità di occupazione per l'intero immobile è pari ad euro 650,00 mensili.

Pertanto parte convenuta deve essere condannata al pagamento della somma di euro 12.025,00 a titolo di indennità di occupazione, maturata dal settembre del 2003 (data di rilascio dell'immobile da parte del [redacted] fino all'ottobre del 2006.

Per tali motivi deve essere confermata anche l'ordinanza ex art. 186 quater c.p.c., emessa in data 12.10.2006 per lo stesso importo.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate d'ufficio nel residuo importo di euro 1.000,00 (di cui euro 500,00 per onorari, euro 300,00 per diritti, euro 200,00 per spese), già dedotto l'importo liquidato con l'ordinanza ex art. 186 quater c.p.c., segue la soccombenza.

P.Q.M.

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

In accoglimento della domanda subordinata di parte attrice:

Dichiara illegittima l'occupazione dell'immobile per cui è causa da parte

di [redacted]

Condanna la predetta [redacted] rilasciare l'immobile, sito in

Milano, [redacted] pero da persone e/o cose in favore di [redacted]

[redacted]

Fissa per l'esecuzione coattiva del rilascio di cui all'art. 56 L. 392/78 la data del 30.5.2007;

Condanna parte resistente al pagamento della somma di euro 12.025,00 e per l'effetto

Conferma l'ordinanza ex art. 186 quater c.p.c. emessa in data 12.10.06;

Respinge le domande di parte resistente;

Condanna parte resistente alla rifusione delle spese processuali avversarie, che liquida d'ufficio nel complessivo importo di euro 1.000,00 già dedotto l'importo liquidato con l'ordinanza ex art. 186 quater c.p.c.

Milano 29.3.2007

Il giudice unico

