

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 22.7.06 [redacted] quale proprietario dell'immobile sito in Milano, [redacted] esponeva che il convenuto, nonostante gli accordi intervenuti ai fini della locazione della suddetta unità immobiliare ad uso abitativo, dopo avere acquisito il possesso a far data dall'ottobre 2004, si era rifiutato di stipulare il contratto relativo, di versare quanto pattuito per canoni a decorrere dal dicembre 2005 e di riconsegnare l'unità immobiliare. Ritenuta, pertanto, senza titolo l'occupazione, conveniva in giudizio [redacted] al fine di sentirlo condannare alla restituzione dell'immobile, nonché, al risarcimento dei danni subiti a causa dell'illegittima occupazione, quantificati in € 6.400 - alla data della citazione - in ragione del corrispettivo pattuito.

Il convenuto, pur ritualmente citato, rimaneva contumace.

Articolata attività istruttoria orale, all'udienza del 26.6.08 sulle conclusioni precisate dal procuratore dell'attore come in epigrafe indicate, la causa veniva riservata per la decisione

previa concessione dei termini rituali per il deposito della comparsa conclusionale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata.

I testi escussi hanno pienamente confermato le circostanze indicate in citazione, ossia, che il convenuto era stato immesso nel possesso dell'appartamento a fini di locazione per uso abitativo e che, nonostante i ripetuti inviti del locatore per stipulare il contratto, aveva rifiutato di formalizzare l'accordo. È parimenti emerso (cfr. sollecito in data 13.2.06 allegato in atti) che a far data dal mese di dicembre 2005 non abbia più versato alcunché a titolo di corrispettivo, rifiutandosi di riconsegnare l'unità immobiliare. Deve, pertanto, concludersi nel senso della qualificazione della detenzione del bene in termini di occupazione abusiva essendo la forma scritta del contratto di locazione ad uso abitativo condizione di validità ai sensi dell'art. 1 comma 4 L. 431/98: coerentemente il concedente, ai fini del recupero dell'immobile, in assenza di un titolo, ha promosso il presente procedimento per conseguire il rilascio.

Handwritten signature

La conclusione indicata comporta la condanna del convenuto all'immediata riconsegna del bene.

Consegue, altresì, la condanna al pagamento di un importo a titolo di risarcimento del danno atteso il pieno diritto dell'attore a veder ristorato l'indubbio danno patito a fronte del protratto godimento. Riguardo alla stima di tale danno, posto che la giurisprudenza di legittimità ha ripetutamente qualificato tale danno come "danno figurativo" ancorandone la quantificazione al valore locativo del cespite usurpato, appare corretto - come sostenuto dall'attore - rapportarlo al corrispettivo convenuto, pari ad € 1.000 mensili, sì che il danno risulta essere pari ad euro 29.400, ossia euro 1.000 mensili per 31 mesi (calcolati dal dicembre 2005 all'ottobre 2008) previa deduzione dell'acconto di € 600 versato dal convenuto. A tale importo va aggiunto quello inerente l'indennità mensile di € 1.000 da tale data sino all'effettivo rilascio.

Su tale importo devono essere computati gli interessi legali dalla presente pronuncia al saldo effettivo.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, 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 del convenuto dell'appartamento sito in Milano, [redacted] e per l'effetto condanna [redacted] al rilascio immediato dello stesso libero da persone e cose;
- 2) condanna il convenuto al risarcimento del danno derivante dall'occupazione abusiva quantificato alla data odierna in euro 29.400 interessi legali dalla presente pronuncia al saldo effettivo, nonché all'indennità mensile di € 1.000 a far data dal novembre 2008 sino all'effettivo rilascio,;
- 3) condanna [redacted] alla rifusione in favore dell'attore delle spese di lite liquidate in € 3.278 di cui euro 135 per spese, euro 1.343 per

[Handwritten signature]

