

SENT. N° 6891/09  
REP. N° 5636/09

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. 59469/04


Promossa da:

 rappresentata

e difesa per procura speciale alle liti in atti dall'avv. Marco Carbonari

Attrice

Contro

 rappresentato e difeso per procura speciale alle

liti in atti dall'avv. Fulvio S. Toti

Convenuto

In punto a: occupazione senza titolo.

Conclusioni delle parti:

1



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 15.9.2004 l'Aler esponeva di essere proprietaria di un immobile, sito in Rozzano (MI) [redacted] (sc. E piano 7°) occupato senza titolo da [redacted] per il periodo 7.1.1992/18.7.2000; deduceva poi che il convenuto, in sede di riconsegna dell'immobile si era impegnato a versare all'ente tutte le pendenze amministrative connesse all'occupazione; che l'indennità di occupazione, calcolata in misura corrispondente ai canoni previsti per gli assegnatari di alloggi popolari, ammontava ad euro 8.370,50.

Ciò posto, chiedeva condannarsi il convenuto al pagamento della somma di euro 8.370,50 oltre agli interessi legali.

[redacted] si costituiva in giudizio eccependo preliminarmente la prescrizione delle somme richieste dall'[redacted] per canoni di locazione ed oneri accessori; nel merito rilevava che esso convenuto, nella sua qualità di nipote, convivente di [redacted] intestataria del contratto di locazione, aveva vissuto nell'appartamento oggetto di causa dapprima con la nonna [redacted] e, dopo il decesso di quest'ultima, da solo. Aggiungeva che l'[redacted] era sempre stata a conoscenza della circostanza e che egli aveva continuato a pagare i bollettini relativi al canone di locazione, anche dopo il decesso della nonna.

Pertanto insisteva per il rigetto delle domande.

Il giudice assegnava alle parti i termini di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c. ed espletava le prove orali articolate dalle parti.

Infine all'udienza del 25.11.2008 fatte precisare le conclusioni, in epigrafe specificate, tratteneva la causa in decisione, dopo aver assegnato alle parti i termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Sulle eccezioni preliminari sollevate da parte convenuta si osserva quanto segue.

L'eccezione di nullità dell'atto di citazione deve essere respinta, in quanto nel caso di specie non si controverte della sussistenza di un contratto di locazione tra le parti, bensì di una domanda di risarcimento del danno per occupazione senza titolo.

La natura dell'azione promossa dall'██████ comporta anche il rigetto dell'eccezione di prescrizione svolta da parte convenuta. Invero, poiché l'azione di risarcimento del danno per occupazione senza titolo si inquadra nell'ambito delle azioni da responsabilità extracontrattuale, deve ritenersi che essa è soggetta a prescrizione quinquennale e che la prescrizione del diritto comincia a decorrere soltanto nel momento in cui cessa l'occupazione abusiva (così art. 2935 c.c.).

Pertanto, tenuto conto che l'immobile è stato pacificamente rilasciato il 18.7.2000 e che la prescrizione è stata interrotta con la missiva del





anche dopo il decesso della nonna e di aver pagato i bollettini di pagamento del canone, inviati a nome di [REDACTED]

Conseguentemente, alla luce della tesi difensiva di parte convenuta, deve ritenersi che il convenuto non abbia né dedotto la sussistenza di un valido contratto di locazione, intercorso con l' [REDACTED] né abbia fatto valere il suo diritto al subentro, nel contratto nell'asserita qualità di erede convivente.

A questo proposito è opportuno rammentare che il godimento degli alloggi dell' [REDACTED] è disciplinato dalle leggi regionali nn. 91 e 92 del 1983 e successive modifiche; conseguentemente ogni valido rapporto di locazione è preceduto da un atto amministrativo di assegnazione oppure dal riconoscimento del diritto al subentro nel contratto stesso.

Ne consegue pertanto che, a fronte della domanda di occupazione senza titolo, svolta dall' [REDACTED] il convenuto, gravato del relativo onere probatorio, non ha provato la sussistenza di un valido titolo, che giustifichi l'occupazione dell'immobile.

Passando all'esame della domanda di risarcimento del danno da occupazione senza titolo, si osserva quanto segue.

E' pacifico tra le parti che [REDACTED] abbia sempre pagato gli importi del canone, nella misura prevista per la fascia di reddito, cui apparteneva la nonna, [REDACTED] in quanto egli provvedeva periodicamente a pagare i bollettini di pagamento inviati all'intestataria del contratto.



La domanda di risarcimento dei danni, formulata dall' [REDACTED], pari ad euro 8.370,50 è al netto dei pagamenti effettuati dal [REDACTED] ed è stata quantificata applicando l'equo canone previsto per gli inquilini che non rispondono al censimento dell' [REDACTED] (cfr. in tal senso la deposizione resa dalla teste [REDACTED]).

Il criterio di quantificazione del danno, seguito da parte attrice, appare corretto.

Invero la prova del danno, subito da parte attrice emerge dalla stessa circostanza che il convenuto abbia goduto dell'immobile, senza mai comunicare all' [REDACTED] la sua posizione. Egli pertanto è venuto a trovarsi in una situazione analoga a quella degli inquilini che, non rispondendo al censimento dell' [REDACTED], non possono usufruire delle decurtazioni di reddito, previste in base alle fasce reddituali.

Pertanto le modalità stesse dell'occupazione abusiva evidenziano la sussistenza delle conseguenze dannose, correttamente calcolate e quantificate da parte attrice.

Per tali motivi [REDACTED] deve essere condannato al pagamento della somma di euro 8.370,50 oltre agli interessi legali dal 18.7.2000 (data di cessazione dell'occupazione abusiva) al saldo.

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

P.Q.M.

6



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

Condanna [redacted] pagare all' [redacted] la somma di euro 8.370,50 oltre agli interessi legali dal 18.7.2000 al saldo;

condanna [redacted] a rifondere le spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro 4.851,29 (euro 347,91 per spese, euro 1.888,00 per diritti, euro 2.115,00 per onorari, euro 500,38 rimborso forf. 12,5%) oltre iva e cpa.

Milano 21 maggio 2009

Il giudice unico

