



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. CESIRA D'ANELLA ha pronunciato *ex art.*
281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 44739/2008 promossa da:

[REDACTED] (C.F. 03353440260), rappresentato e difeso dall'avv. PROCACCINI
LUCA e SPERZAGA ROBERTA (SPRRRT65H58D150T) VIA DONIZETTI, 3 20122
MILANO, -elettivamente domiciliato in Via Vitruvio, 43 -20124 MILANO presso i
difensori

ATTORE

contro

[REDACTED] (C.F. 03353440260)
GIOVANNI ARATE rappresentato e difeso dall'avv. DE FELICE STEFANO e
elettivamente domiciliato in VIALE PIAVE, 20 20129 MILANO presso il difensore

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Come in atti

Motivi in fatto e in diritto

Parte convenuta ha eccepito, preliminarmente, la carenza di ius postulandi in capo ai difensori di parte ricorrente, in quanto la procura alle liti risulta rilasciata da [REDACTED] [REDACTED] indicato come legale rappresentante della società [REDACTED], senza che sia stata prodotta alcuna documentazione attestante i poteri rappresentativi a lui conferiti.

L'eccezione peraltro deve essere disattesa, in quanto secondo il prevalente orientamento della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 15.11.2007 n. 23724) è onere della parte che contesta la qualifica di legale rappresentante del soggetto che ha rilasciato la procura, allegare tempestivamente e fornire la prova dell'insussistenza di un rapporto organico con la società rappresentata in giudizio.

Deve essere disattesa anche l'eccezione di incompetenza territoriale del giudice adito.

Invero nel caso in esame si controverte in materia di assegnazione di un posto letto o, più precisamente, dell'occupazione di un'unità alloggiativa situata all'interno della [REDACTED] di proprietà delle [REDACTED]

Il contratto stipulato dalle parti in data 16.6.2004 consente espressamente ad [REDACTED] [REDACTED] di usufruire di un posto letto per un tempo determinato, dietro pagamento di un corrispettivo e con esclusione dei servizi accessori di cambio della biancheria e di pulizia.

Trattasi pertanto unicamente della regolamentazione negoziale di un'unità alloggiativa, senz'altro assimilabile ad un rapporto di locazione di bene immobile, di natura codicistica.

Si legge ad esempio nella pronuncia della Suprema Corte n. 2642/2006 che:

contratto avente ad oggetto sia la concessione dell'uso di un immobile, dietro pagamento di un canone, sia altre prestazioni consistenti nell'erogazione di servizi alberghieri e di ristorazione, costituisce contratto atipico misto, al quale può applicarsi la disciplina dell'appalto di servizi, in base alla teoria dell'assorbimento, che privilegia la disciplina dell'elemento in concreto prevalente".

Conseguentemente, argomentando a contrario deve ritenersi che ove, come nel caso di specie, il contratto sia inerente esclusivamente l'uso del posto letto, sia prevalente la disciplina locatizia,

Conseguentemente deve ritenersi corretta la disciplina del contratto di locazione, in relazione al foro territoriale (*locus rei sitae*) ed al rito processuale (art. 447 bis c.p.c.).

Nel merito si osserva quanto segue.

Parte resistente non ha contestato di utilizzare il posto letto in questione, eccettuando esclusivamente la non chiarezza del documento 3 di controparte circa la permanenza

dell' [redacted] nella [redacted] a decorrere dalla data di stipula del contratto ad oggi.

In ogni caso le doglianze di parte resistente circa lo stato di degrado dell'unità alloggiativa dimostrano, a contrario, che il predetto alloggio sia tuttora nella disponibilità dell' [redacted]

Ciò posto, occorre rilevare che parte resistente non ha provato la sussistenza di fatti estintivi o modificativi della sua obbligazione di pagamento del corrispettivo concordato.

Pertanto l'acclarato inadempimento del resistente nel pagamento del canone pattuito giustifica senz'altro la risoluzione del contratto e la condanna del resistente all'immediato rilascio dell'unità alloggiativa specificata in atti.

...a altresì accoglimento la domanda di pagamento dei canoni scaduti per l'importo di euro 3.720,00, in quanto parte ricorrente ha precisato nel suo atto introduttivo, attraverso il richiamo alla missiva di messa in mora del 22.11.2007, che la morosità del conduttore decorre dal 2.6.2007.

Pertanto, considerato che fino al momento del deposito del ricorso (20.6.2008) sono maturate dodici mensilità di canone, appare corretta la quantificazione del credito in euro 3.720,00, posto che il conduttore era tenuto al pagamento della somma mensile di euro 310,00.

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

P.Q.M.

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

condanna [redacted] a rilasciare immediatamente in favore di parte ricorrente l'unità alloggiativa, situata in [redacted], specificata in atti quale stanza n. [redacted];

condanna [redacted] al pagamento in favore di parte ricorrente della somma di euro 3.720,00;

condanna parte resistente a rifondere le spese processuali avversarie, che liquida d'ufficio nel complessivo importo di euro 200,00 per spese, euro 400,00 per diritti, euro 800,00 per onorari, oltre iva, cpa e rimborso forf. 12,5%.

Sentenza resa ex articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 24 maggio 2010

Il Giudice

dott. CESIRA D'ANELLA



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
25 MAG. 2010
IL CANCELLIERE
CATERINA DALLARA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Milano, il 25 MAG. 2010

X US
UFFICIO



IL CANCELLIERE