

Proc. 76854/2010 rg

SENT. N° 1582/11

REP. N° 1978/11

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico
dott. Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429, 1 co, cpc, all'udienza del 4/2/2011, a seguito di trattazione
orale nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[redacted] (c.f. [redacted]) rappresentata e
difesa dall'avvocato [redacted] ed elettivamente domiciliata presso
lo studio di quest'ultimo in Milano, [redacted];

ATTRICE

CONTRO

[redacted];

CONVENUTO CONTUMACE

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

* * *

L'attrice ha promosso procedimento di convalida di sfratto nei confronti
del convenuto per il mancato pagamento di canoni di locazione relativi
all'appartamento di [redacted], a
suo tempo concesso in locazione dalla prima al secondo.

All'indirizzo sopra indicato di ██████████, tuttavia, la notificazione non ha potuto aver luogo per irreperibilità del destinatario.

Il giudice, pertanto, ha disposto il mutamento del rito ex art. 426 cpc, onerando l'attrice di una nuova notifica della citazione, per l'udienza odierna, nei confronti del convenuto, ai sensi dell'art. 143 cpc, con riferimento alla sua ultima residenza conosciuta di ██████████
██████████.

All'udienza odierna è comparso il procuratore dell'attrice, il quale, documentata la nuova notifica ex art. 143 cpc, ha chiesto - riportandosi all'atto introduttivo - la pronuncia di risoluzione del contratto per inadempimento del convenuto, la condanna del convenuto al pagamento dei canoni ed alla riconsegna dell'immobile locato.

Ebbene, dato atto della regolare costituzione del contraddittorio, la domanda di risoluzione contrattuale di parte attrice non può accogliersi mancando nel caso di specie un formale contratto scritto di locazione richiesto a pena di nullità dalla legge 431/98.

Dalla documentazione prodotta e segnatamente dalla comunicazione inviata dall'odierno convenuto in data 19/1/2010 al padre dell'attrice (doc. 5 attrice) emerge tuttavia che tra le parti si instaurò una locazione di fatto, la quale, se deve considerarsi nulla dal punto di vista legale, consente tuttavia di accogliere la domanda di restituzione dell'immobile locato formulata dall'attrice e ciò alla luce della giurisprudenza formatasi in questa materia (ved. Cass. sez. 3, n.4290 del 23/10/89).

Non può invece accogliersi la domanda al pagamento dei canoni, in quanto l'attrice, in considerazione della nullità della locazione, potrà pretendere dal [redacted] solamente un indennizzo ex art. 2041 cod. civ. né può accogliersi la domanda di condanna del convenuto alle spese di lite e ciò in quanto entrambi i litiganti hanno dato causa alla nullità del rapporto dedotto in causa.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando:

- dichiara nullo il rapporto di locazione costituito dalle parti relativamente all'immobile per cui è causa;
- ordina a [redacted] di restituire all'attrice [redacted], al più presto e comunque entro 45 giorni dalla notificazione della presente sentenza, l'appartamento sito in [redacted], [redacted], concesso a suo tempo in godimento dall'attrice al convenuto;
- dichiara la contumacia del [redacted];
- compensa tra le parti le spese di lite.

Milano, 4/2/2011

il giudice

dottor Pierdomenico Santolini

