

SENT. N° 2135 / 11
REP. N° 1553 / 11

SENTENZA N.
N.11816/08 + 40686/09 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. MARCO MANUNTA ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause civili di I Grado riunite e iscritte ai NN. 11818/2009 e 40686/09 R.G. promosse da:

CAUSA R.G. 11818/09

[redacted] (C.F. [redacted]) con il patrocinio dell'avv. [redacted] e dell'avv. [redacted] con elezione di domicilio in [redacted] presso gli avvocati suddetti

INTIMANTE-RICORRENTE

contro

[redacted] (C.F. [redacted]), con il patrocinio dell'avv. [redacted], con elezione di domicilio in [redacted] presso lo studio dell'avvocato suddetto

INTIMATA-RESISTENTE

CAUSA R.G. 40686/09

[redacted] (C.F. [redacted]) con il patrocinio dell'avv. [redacted] e dell'avv. [redacted]

[REDACTED] con elezione di domicilio in [REDACTED]
[REDACTED] presso gli avvocati suddetti

ATTRICE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.
[REDACTED] con elezione di domicilio in [REDACTED] presso
lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTA

OGGETTO: locazione – sfratto per morosità – occupazione senza titolo.

CONCLUSIONI: come da fogli allegati.



TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. 13[^] CIVILE – RG 85631\08 + 40689\09

Giudice Ill.mo Presidente dott. Manunta

CONCLUSIONI PER LA ATTRICE SIGNORA [REDACTED]

Voglia l'on.le Tribunale di Milano - contrariis reiectis:

- 1 – Accertata la occupazione senza titolo dell'immobile di cui in premessa da parte della convenuta, condannarla a rilasciare nella immediatezza, nella piena disponibilità della proprietaria, libera di sé, persone e cose, la unità immobiliare per cui è causa.
- 2 – Condannare la convenuta al pagamento a favore della attrice di una indennità per occupazione senza titolo nella misura di € [REDACTED] mensili (o in quella anche diversa, maggiore o minore che risulterà di giustizia) a partire dalla data della occupazione, o in subordine dalla notifica del presente atto di citazione, sino al rilascio.
- 3 – In subordine e nella contestata e denegata ipotesi in cui il rapporto per cui è causa fosse ricondotto alla figura del comodato, ai sensi dell'artt. 1810 c.p.c. disporre in ogni caso il rilascio dell'immobile in quanto dovuto fin dalla prima richiesta di parte attrice.
- 4 – Nel qual caso condannare la convenuta al pagamento a favore della attrice di una indennità nella misura di € [REDACTED] mensili (o in quella anche diversa, maggiore o minore che risulterà di giustizia) a partire dalla prima richiesta di rilascio, o in subordine dalla notifica del presente atto di citazione.
- 5 – In via di ulteriore subordine, laddove la fattispecie fosse ricondotta nell'ambito di un rapporto di locazione convalidare lo sfratto per morosità intimato a [REDACTED] e condannare la stessa a liberare di sé persone e cose i locali concessi in locazione da parte attrice, e a rilasciarli nella piena disponibilità di questa. emettere al tempo stesso decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per l'ammontare dei canoni scaduti, oneri e spese nella misura di € [REDACTED] alla data del presente atto o in quella diversa, maggiore o minore, che risulterà di giustizia, e per quelli successivi a scadere finì alla esecuzione dello sfratto, nonchè per le relative spese di

intimazione, oltre ulteriori canoni a scadere ovvero indennità di occupazione ed oneri condominiali accessori fino al rilascio effettivo.

6 – In ogni caso con vittoria di spese, diritti ed onorari di difesa, spese generali, cpo, iva e successive occorrendo. Sentenza esecutiva.

7 – Viene dato atto che alla data del 21.7.2010 l'immobile per cui è causa risulta essere stato rilasciato dalla signora [REDACTED]



CONCLUSIONI

Per la convenuta

- ritenuto e dichiarato, preliminarmente, che dal febbraio 2005 al maggio 2009, la convenuta [REDACTED] ha detenuto, a titolo di comodato, l'immobile sito in [REDACTED] di proprietà dell'attrice;
 - ritenuto altresì che la signora [REDACTED] in violazione dell'istituto del comodato precario, del quale è elemento essenziale la gratuità, ha percepito, a titolo di preteso rimborso spese condominiali, la complessiva somma di € [REDACTED]
 - ritenuto, infine, che il rapporto di comodato è cessato in data 22.05.2009, data di notifica dell'atto di citazione;
 - dato atto che l'immobile di che trattasi, è già stato restituito alla proprietà in data 19.07.2010;
 - condannare la [REDACTED] a corrispondere alla convenuta tutte le somme indebitamente percepite in forza di titolo inesistente, dedotto l'ammontare delle spese condominiali e l'indennità di occupazione senza titolo a far data dal 22.05.2009 al 19.07.2010.
- Con vittoria di spese, competenze ed onorari.



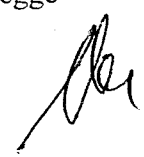
Visti gli atti, il G.U.:

ritenuto in fatto che:

- a seguito di sfratto per morosità proposto da [redacted] nei confronti di [redacted] [redacted] relativamente all'immobile sito in [redacted] la parte intimata si costituiva opponendosi alla convalida;
- in particolare, l'intimata eccepiva la nullità del contratto per difetto di forma scritta;
- il G.U. rigettava l'istanza di rilascio con riserva delle eccezioni e disponeva il mutamento del rito;
- con autonomo atto di citazione la stessa [redacted] conveniva in giudizio la [redacted] chiedendone la condanna al rilascio dello stesso immobile, occupato senza titolo;
- la convenuta si costituiva eccependo di detenere legittimamente l'immobile in forza di comodato; affermava di aver versato alla comodante la somma complessiva di € [redacted] a titolo di rimborso di spese condominiali, somma certamente eccedente quanto effettivamente dovuto per il titolo suddetto; eccepiva la mancata comunicazione formale della comodante volta a far cessare il contratto e chiedeva il rigetto dell'avversa domanda e l'accertamento di quanto effettivamente dovuto per rimborso delle suddette spese condominiali, con condanna dell'attrice al rimborso di quanto eventualmente corrisposto in eccesso;
- dopo la riunione dei due giudizi e il deposito di memorie, precisate le conclusioni, le due cause riunite venivano trattenute in decisione;

ritenuto in diritto che:

- l'immobile è stato riconsegnato all'attrice il 21.7.10; è, quindi, venuta meno la materia del contendere in ordine al rilascio del bene;
- la domanda risarcitoria proposta dall'attrice in relazione all'occupazione senza titolo non è fondata e deve essere rigettata;
- il rapporto va qualificato come locazione, posto che tra le parti era stato pattuito il pagamento di un corrispettivo costante per il godimento dell'immobile [redacted];
- il contratto è da considerare, comunque, nullo sia per difetto di forma scritta, sia per difetto di registrazione: la legge finanziaria per il 2005 (art. 1, comma 346, della legge



n. 311 del 2004) prevede, infatti, che «i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti reali di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati»;

- in relazione al preteso danno da occupazione senza titolo (per invalidità del contratto) va rilevato che la stessa locatrice ha dato causa alla nullità non ottemperando all'obbligo di legge della formalizzazione per iscritto e della registrazione;
- inoltre, ove il contratto avesse avuto validità, la sua durata si sarebbe protratta fino al 2013, essendo il rapporto iniziato nel 2005; quindi, la conduttrice avrebbe avuto pieno titolo per protrarre l'occupazione;
- la qualificazione del rapporto come locazione comporta il rigetto della riconvenzionale proposta per l'accertamento degli oneri condominiali dovuti in forza dell'asserito contratto di comodato;
- considerato che l'obbligo di registrazione del contratto grava su entrambi i contraenti e che, quindi, anche il comportamento della conduttrice ha concorso a determinare la nullità, e considerato, comunque, il rigetto della riconvenzionale proposta dalla Tognaccini, ricorrono giusti motivi per la compensazione delle spese di giudizio;

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, rigettata ogni diversa domanda, eccezione o istanza, così decide:

- 1) Dichiara cessata la materia del contendere in ordine al rilascio dell'immobile di proprietà dell'attrice, sito in [REDACTED]
- 2) Rigetta la domanda risarcitoria proposta dall'attrice medesima.
- 3) Rigetta la riconvenzionale proposta dalla convenuta.
- 4) Dichiara compensate le spese di giudizio

Milano 14.02.11

Il Giudice
