

SENT. N° 1051/12  
REP. N° 1368/12

REPUBBLICA ITALIANA

\*\*\*

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di R.G. 26430/2009

promossa da:

Fondazione **[REDACTED]** **[REDACTED]** **[REDACTED]** **[REDACTED]** rappresentato e difeso dall'av. **[REDACTED]** ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, **[REDACTED]** **[REDACTED]**, ricorrente

Contro

**[REDACTED]**, rappresentata e difesa dall'avv. **[REDACTED]** ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, **[REDACTED]**, resistente

e contro

**[REDACTED]**, resistente

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, per la parte ricorrente, come da ricorso introduttivo e per la parte resistente, come da foglio dattiloscritto allegato.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La Fondazione **CCS - Grande Ospedale Maggiore Policlinico**, sulla premessa di essere proprietaria di uno stabile in Milano, via **Tramante n. 13** occupato senza titolo, con riferimento all'appartamento sito al quarto piano, primo cortile, e con decorrenza dal 21.1.2005, da **Stefania Di Cola** e **Van Paolini**, ha chiesto la condanna dei convenuti al rilascio del predetto immobile ed al risarcimento dei danni per occupazione abusiva.

Si è costituita la convenuta **Stefania Di Cola** evidenziando di non convivere più da tempo con il convenuto **Paolini** e contestando di essere occupante abusiva dell'appartamento, per essere subentrata nel contratto di locazione al precedente conduttore **Giorgio Pannelli** a partire dal 21.2.2005, provvedendo al pagamento dei canoni di locazione nella misura di euro **200,00** a trimestre, corrisposta dal precedente conduttore. Ha chiesto respingersi tutte le domande svolte dalla Fondazione ricorrente e, in via riconvenzionale, accertarsi e dichiararsi l'esistenza di un contratto di locazione tra la convenuta e l'ente attoreo con decorrenza dal 21.1.2005, determinandone la scadenza.

Assunte le prove orali rispettivamente dedotte dalla parti, all'udienza del 8.2.2012 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura del dispositivo in udienza e riserva della motivazione.

1 – E' fondata e deve trovare accoglimento la domanda proposta dalla Fondazione **CCS** volta ad ottenere la condanna della resistente **Stefania Di Cola** al rilascio dell'immobile di cui è causa.

L'assunto attoreo per il quale la convenuta, a far data dal 21 gennaio 2005, occupa senza titolo l'appartamento sito al piano 4° dello stabile di via **Tramante n. 13** Milano, risulta provato.

E' incontestato, in quanto riconosciuto dalla stessa **Di Cola**, che la convenuta è entrata nell'appartamento di cui è causa il 21.1.2005, subentrando al precedente occupante **Giorgio Pannelli**, così come è pacifico che la stessa continua ad occupare l'immobile di proprietà dell'ente ricorrente.

L'affermazione della resistente per la quale sarebbe subentrata " al rapporto in corso con il precedente inquilino **Giorgio Pannelli** " trasferitosi altrove ( cfr memoria difensiva ), non risulta provata ed è smentita dalle risultanze documentali in atti.

*Handwritten signature*

Il carattere abusivo dell'occupazione dell'immobile da parte del predetto [redacted] risulta provata, oltre che dall'assenza di ogni contratto di locazione con l'ente attoreo, dalle emergenze documentali in atti ( cfr relazione Fondazione sub. doc. 6 di parte ricorrente; atto di diffida e denuncia querela nei confronti del [redacted] sub. doc. 8 e 9 di parte ricorrente ) e dalle prove orali ( cfr dep. [redacted] e [redacted] ).

L'assenza di titolo contrattuale in capo al precedente occupante dell'immobile ed il comprovato carattere abusivo dell'occupazione da parte di quest'ultimo, esclude la possibilità che la convenuta sia subentrata in un contratto di locazione in corso.

L' assunto per il quale vi sarebbe stata la conclusione di un contratto di locazione per fatti concludenti, per effetto del protrarsi dell'occupazione e della regolare corresponsione della somma di euro [redacted] a trimestre, è infondato per un duplice ordine di ragioni.

In primo luogo, con riferimento ai contratti di locazione ad uso abitativo, l'art. 1 comma 4° della L. 431/98, impone la forma scritta per la validità del contratto di locazione. Essendo la forma scritta imposta *ad substantiam*, la mancanza di tale forma comporta la nullità del contratto, rilevabile d'ufficio dal giudice.

Inoltre, trattandosi di contratto con una pubblica amministrazione, la forma scritta *ad substantiam* era necessaria anche a prescindere dal disposto di cui all'art. 1 della L. 431/98 ( Cass. 13886/2011 "La volontà della P.A. di obbligarsi non può desumersi per implicito da fatti o atti, dovendo essere manifestata nelle forme richieste dalla legge, tra le quali l'atto scritto "ad substantiam"; pertanto, nei confronti della stessa P.A., non è configurabile alcun rinnovo tacito del contratto di locazione, né rileva, per la formazione del contratto, un mero comportamento concludente, anche protrattosi per anni."; Cass. 8621/2006: " In tema di attività di diritto civile della P.A. vige il principio "formalistico" il quale disciplina la conclusione dei contratti da parte della P.A., nel senso che i contratti stipulati "iure privatorum" dalla P.A., ed in genere dagli enti pubblici, richiedono sempre la forma scritta "ad substantiam", conseguendone la inammissibilità di una conclusione del contratto stesso per fatti concludenti. Poichè, inoltre, il suddetto principio "formalistico" vige ugualmente nelle ipotesi, in cui sia parte la P.A., di modificazione dei soggetti del rapporto obbligatorio, giacchè la forma scritta "ad substantiam" deve essere adottata anche con riferimento alle eventuali, successive modificazioni che le parti intendano apportare al contratto stipulato in precedenza, deve escludersi che la cessione del contratto, allorquando debba provenire dalla P.A., o da un ente pubblico, possa desumersi da fatti concludenti ." ).

Per quanto sopra espresso, deve escludersi la configurabilità di un contratto di locazione verbale con la Fondazione ricorrente, a ciò consegue il rigetto della relativa domanda proposta dalla resistente.

Essendo la resistente priva di titolo che legittimi l'occupazione dell'immobile di proprietà della Fondazione, in accoglimento della domanda proposta da parte ricorrente, deve disporsi la condanna di [redacted] alla riconsegna dell'immobile oggetto di causa.

2 - Quanto alla domanda risarcitoria si osserva quanto segue.

La Fondazione ha chiesto la condanna della resistente al risarcimento dei danni da occupazione abusiva, che ha quantificato nella somma capitale di euro [redacted], determinata sulla base di un canone annuo di euro [redacted], con riferimento ad un periodo di 4 anni e 2 mesi, con decorrenza dal 21.1.2005.

La resistente ha dato prova di avere corrisposto alla Fondazione ricorrente, con riferimento al periodo intercorrente tra il gennaio 2005 ed il gennaio 2012 la somma complessiva di euro [redacted] ( cfr vaglia postali di pagamento in atti ).

Determina il Tribunale, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle condizioni dello stabile nel quale è ubicato, delle ridottissime dimensioni dell'appartamento e del canone di locazione applicato ad altro conduttore dello stesso stabile per un appartamento di maggiori dimensioni ( cfr contratto prodotto dalla resistente sub. doc. 2 ), il canone di locazione annuo in euro [redacted], per un totale complessivo, riferito al periodo di quattro anni e 2 mesi oggetto della domanda, di euro [redacted].

Al netto dei pagamenti effettuati dalla resistente ( euro [redacted] ), compete alla Fondazione ricorrente, a titolo di risarcimento dei danni da occupazione abusiva, limitatamente al periodo indicato, la somma di euro [redacted], oltre interessi dalla mora al saldo, con conseguente accoglimento della domanda risarcitoria nei limiti indicati.

3 - Nei confronti del convenuto [redacted] il ricorso non risulta ritualmente notificato, avendo l'ufficiale giudiziario effettuato la notifica con consegna dell'atto ad un incaricato alla ricezione, che ha omesso di indicare nella relata di notifica.

La Fondazione, allo scopo di ottenere una rapida decisione della causa, ha rinunciato alla domanda proposta nei confronti di [redacted]

5/11/12

4 - Le spese del giudizio vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

dichiara [Stefania Cola] occupante senza titolo dell'immobile sito in Milano, [via Bramante n. 13], quarto piano, primo cortile e, per l'effetto, la condanna a riconsegnare la predetta unità immobiliare alla Fondazione IRCCS;

condanna la resistente [Stefania Cola] a pagare alla Fondazione [ricorrente IRCCS] la somma di euro [350,00], per danni da occupazione abusiva dell'immobile;

respinge la domanda riconvenzionale proposta dalla resistente [Stefania Cola];

condanna la resistente a rifondere alla ricorrente le spese del giudizio, che liquida in euro [200,00] per diritti, euro [700,00] per onorari ed euro [48,00] per spese, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 8.2.2012.

Il Giudice.



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Milano, il 14 FEB. 2012



IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
- 9 FEB. 2012  
IL CANCELLIERE  
GIUDIZIARIO  
DALLARA