

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

██████████, proprietario di un immobile in ██████████ via ██████████, sulla premessa di avere concesso ad ██████████ l'uso della predetta unità immobiliare, completamente arredata, a mero titolo di ospitalità e perché se ne servisse per un breve periodo, con obbligo di riconsegnarla alla proprietà a semplice richiesta, ha chiesto la condanna della convenuta alla riconsegna dell'anzidetto immobile, al pagamento, a titolo di risarcimento dei danni da occupazione abusiva, della somma di euro ██████████ mensili dal 1.11.2010 al rilascio ed al risarcimento dei danni all'immobile ed agli arredi, nella misura che sarà determinata in corso di causa.

La convenuta ha resistito alla domanda attorea e ne ha chiesto il rigetto; in via riconvenzionale, ha chiesto accertarsi l'esistenza di un contratto di locazione tra le parti con decorrenza 1 marzo 2010, disporsi la sospensione totale o la riduzione del canone, in ragione dei vizi dell'immobile e condannarsi il ricorrente al risarcimento dei danni.

Omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 16.2.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettera del dispositivo in udienza.

1 – La domanda del ricorrente volta alla condanna della resistente alla riconsegna dell'immobile sito in ██████████, via ██████████ deve trovare accoglimento.

E' incontestato che la resistente occupa, con decorrenza dal marzo 2010, l'appartamento di proprietà del ricorrente, omettendo di corrispondere somma alcuna per il godimento dell'immobile a partire dall'ottobre 2011.

Il ricorrente ha prodotto documento di "comunicazione di cessione di fabbricato", in data 28.4.2010, nel quale dichiara di avere ceduto "in ospitalità" alla resistente l'immobile di cui è causa, con decorrenza dal 28.3.2010.

L'assunto della resistente per il quale vi sarebbe stata la conclusione per fatti concludenti di un contratto di locazione con l'attore, per effetto del protrarsi dell'occupazione e della regolare corresponsione della somma di euro ██████████ mensili, a titolo di canoni di locazione, fino a tutto l'ottobre 2010, data in cui è stato sospeso ogni pagamento, è infondato per le ragioni di seguito esposte.

A norma dell'art. 1 comma IV della L. 431/98 per la stipulazione di contratti di locazione è richiesta la forma scritta. Trattandosi di requisito di forma imposto *ad substantiam*, la sua mancanza determina la nullità del contratto di locazione, che, a norma dell'art. 1421 c.c. , può essere eccepita da chiunque vi abbia interesse e rilevata anche d'ufficio dal giudice.

Dunque, a seguito dell'entrata in vigore della menzionata disposizione normativa, non sono più ammessi nel nostro ordinamento contratti di locazione verbali.

La scrittura necessaria per la validità del contratto di locazione è indispensabile anche per la sua prova. Ciò comporta l'inammissibilità delle istanze istruttorie formulate dalla resistente, in quanto volte alla dimostrazione della conclusione del contratto di locazione per fatti concludenti (cap. da 1 a 4).

La tesi della resistente non è sostenuta da prova documentale alcuna. Infatti, la circostanza, oggetto di prova documentale (cfr doc. 2), che la convenuta avesse volturato a proprio nome i contratti di fornitura del gas e della luce, dimostra semplicemente che la stessa abitava nell'immobile di proprietà del ricorrente ma non l'esistenza tra le parti di un contratto di locazione. L'asserito regolare pagamento dei canoni al proprietario non trova alcun riscontro documentale e non può essere oggetto di prova testimoniale, per il divieto di cui al combinato disposto degli artt. 2726 e 2721 c.c. .

A quanto sopra esposto consegue l'assenza in capo alla convenuta di titolo contrattuale che legittimi il godimento dell'immobile di proprietà del ricorrente.

Di conseguenza deve trovare accoglimento la domanda di condanna al rilascio dell'anzidetto immobile in favore del proprietario, in ragione del carattere abusivo dell'occupazione.

Il protrarsi dell'occupazione abusiva ed il mancato versamento di corrispettivo alcuno a far data del novembre 2010, giustifica la condanna al rilascio immediato.

2 – Sono infondate tutte le domande proposte dalla resistente.

Infatti, esclusa, per le ragioni sopra espresse, l'esistenza tra le parti di un contratto di locazione, non possono che essere respinte tutte le domande fondate sull'anzidetto titolo contrattuale.

Ci si riferisce, più precisamente, alla domanda volta all'accertamento della legittimità della sospensione del pagamento del canone o della sua riduzione, in ragione delle condizioni di cattiva manutenzione dell'immobile, ed a quella volta ad ottenere il risarcimento dei danni conseguenti agli asseriti vizi dell'unità locata.

3 - E' fondata la domanda del ricorrente diretta al risarcimento dei danni da occupazione abusiva dell'immobile.

Trattandosi di occupazione abusiva di un bene immobile, il danno è in re ipsa e la determinazione del risarcimento viene effettuata dal giudice sulla base di elementi presuntivi, che tengono conto del presumibile valore locativo di mercato del bene (Cass. 24100/2011: " In caso di occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, il pregiudizio subito dall'avente titolo è "in re ipsa", discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dalla mancata percezione di un reddito immobiliare. La determinazione del risarcimento del danno può essere pertanto operata dal giudice, sulla base di elementi presuntivi semplici, con riferimento al valore locativo di mercato del bene, avvalendosi anche, in difetto di un principio di tassatività dei mezzi di prova, di accertamenti peritali svolti in altro procedimento, quali possono essere le stime relative al valore dell'immobile elaborate, con finalità d'interesse collettivo, nell'ambito di procedure concorsuali.").

Nel caso che ci occupa il presumibile valore locativo del bene viene determinato sulla base delle indicazioni fornite dalla stessa resistente, che ha riferito di avere corrisposto, d'accordo con il proprietario, il canone mensile di euro [REDACTED], con decorrenza dal marzo 2010 fino all'ottobre dello stesso anno. Il danno complessivo, riferito al periodo intercorrente tra il novembre 2010 ed il febbraio 2012, viene così determinato nella somma complessiva di euro [REDACTED], oltre agli interessi con decorrenza dalla mora al saldo.

4 - Deve respingersi, per carenza assoluta di prova, la domanda del ricorrente volta alla condanna della resistente al risarcimento dei danni all'immobile.

5 - Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

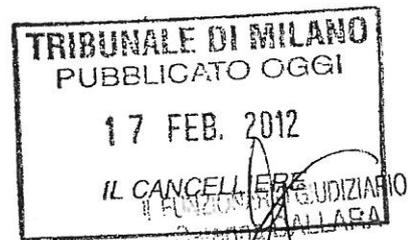
Il Tribunale in funzione di giudice unico, così provvede:

respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara la resistente [REDACTED] occupante senza titolo dell'appartamento di proprietà del ricorrente [REDACTED], sito in [REDACTED], [REDACTED] e, per l'effetto, la condanna al rilascio immediato del predetto immobile in favore del ricorrente;

condanna la resistente al pagamento in favore del ricorrente della somma complessiva [redacted], oltre interessi dalla mora al saldo, a titolo di risarcimento dei danni da occupazione abusiva; condanna la resistente a rifondere al ricorrente le spese del giudizio, che liquida in euro [redacted] per spese, euro [redacted] ed euro [redacted] per onorari, oltre al rimborso per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 16.2.2012.

Il Giudice



*Registrazione a debito
ex art 59
lett. A DPR 131/86*
[Signature]

