

N. Sent. Cont.  
N. 50191/2009 R.G.

SENT. N° 3498/12  
REP. N° 2950/12

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione civile, in persona del Giudice monocratico  
dott. Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED],

rappresentato e difeso dagli avv. [REDACTED] ed [REDACTED] come da  
procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in Milano, [REDACTED]

[REDACTED]

- ATTORE -

CONTRO

[REDACTED],

rappresentato e difeso dagli avv. [REDACTED] e [REDACTED] in forza di  
procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in Milano, Viale

[REDACTED]

- CONVENUTO -

Oggetto: intimazione di sfratto per morosità ed usucapione di bene immobile

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted], premesso di essere proprietario di una porzione immobiliare sita in Milano, [redacted], piano terra e primo piano, individuato al [redacted] al [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted] categoria [redacted], ha intimato sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida a [redacted] in merito ad un contratto di locazione orale ad uso diverso dall'abitativo avente ad oggetto la predetta unità immobiliare stante il mancato pagamento, ad opera del convenuto [redacted], dei canoni di locazione e degli oneri accessori per complessivi Euro [redacted]: in particolare la parte attrice locatrice [redacted] ha determinato in Euro [redacted] il canone annuo dovuto, ha individuato l'inizio della decorrenza della morosità a far data dal mese di aprile del 2002 sino al maggio del 2009, ed ha quantificato in Euro [redacted] gli oneri accessori dovuti dal conduttore [redacted] come da prospetto agli atti (vedi il doc. n. 7 del fascicolo di parte attrice), indicando il totale dovuto in Euro [redacted]; ha infine richiesto il pagamento dei canoni di locazione a scadere sino alla data del rilascio del bene locato nonché degli interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Si è costituito in giudizio il convenuto [redacted] opponendosi alla convalida e chiedendo in via riconvenzionale l'accertamento della avvenuta usucapione dell'unità immobiliare per la quale la controparte attrice aveva iniziato il procedimento di sfratto; il convenuto ha infatti asserito di avere occupato con la propria famiglia il bene immobile per cui è causa a titolo di abitazione pacificamente ed ininterrottamente mediante possesso *ad usucapionem* sin dal 1967 senza che mai nessun membro della famiglia [redacted] avesse mai rivendicato alcunché quanto meno sino alla metà degli anni '90 quando ormai la prescrizione acquisitiva del predetto bene si era definitivamente concretizzata con il definitivo acquisto della proprietà su di esso; il convenuto ha poi eccepito la nullità del contratto di locazione azionato dalla parte attrice stante protrazione dell'occupazione del bene locato per un periodo di tempo superiore ai nove anni e la relativa mancanza di forma scritta *ad substantiam actus*.

Instauratosi il contraddittorio fra le parti in sede di prima udienza di comparizione, il Giudice disponeva mutamento del rito ex artt. 420, 426 e 667 c.p.c. disattendendo la richiesta di ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. azionata dalla parte attrice stante la mancata produzione agli atti di causa del contratto di locazione scritto; seguiva una lunga istruttoria orale all'esito della quale il Giudice, all'udienza del 23 marzo 2012, pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo ai sensi dell'art. 429 del codice di rito civile.

Questi i fatti di causa e le rispettive posizioni difensive delle parti, il Tribunale ritiene che debba essere disattesa la domanda riconvenzionale avente ad oggetto l'accertamento della usucapione della porzione di cascina oggetto dell'odierno sfratto sita in Milano, [REDACTED], piano terra e primo piano - individuata al Catasto Edilizio Urbano al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria [REDACTED] - azionata dal convenuto [REDACTED] avverso l'attore [REDACTED] per il fatto che il convenuto non è riuscito a dimostrare, ai fini dell'acquisto della proprietà, il possesso continuato ed interrotto per il periodo di venti anni sul bene immobile per cui è causa, e che al contrario debba essere accolta la domanda di risoluzione - azionata dalla parte attrice - del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo intercorso tra le parti di causa per inadempimento imputabile al convenuto conduttore [REDACTED], avendo quest'ultimo implicitamente ammesso di non avere corrisposto le somme rivendicate a titolo di canoni di locazione e di oneri accessori dalla parte attrice, nella misura da quest'ultima evidenziata, negli atti difensivi.

Per comodità di esposizione occorre bipartire la trattazione iniziando dapprima a vagliare la fondatezza delle domande riconvenzionali del convenuto e concludendo infine sulle domande di parte attrice.

#### **1. Domanda riconvenzionale di usucapione formulata da [REDACTED]**

Ad avviso di chi scrive le risultanze delle deposizioni orali escusse nel corso del giudizio sono state del tutto generiche e non univoche ai fini del raggiungimento della piena prova dell'avvenuta usucapione del bene immobile oggetto di lite; i documenti prodotti dalla parte attrice poi hanno attestato al contrario sia il fatto che l'attore

\_\_\_\_\_ abbia esercitato sul bene oggetto di causa le prerogative del proprietario quanto meno dal 1992, sia il fatto che il convenuto \_\_\_\_\_ quanto meno dal 1976 non risiedesse presso la \_\_\_\_\_ ove quest'ultimo ha asserito di avere stabilizzato la propria abitazione sin dal 1967.

La prima cosa poco chiara è la data di inizio di occupazione della cascina ad opera del convenuto \_\_\_\_\_: questi ha riferito in sede di interrogatorio formale di avere iniziato ad occupare il bene immobile a far data dal 1967 e sino al 1979 salvo poi dichiarare che la sua residenza anagrafica risultava radicata sin dallo stesso anno 1967 nei Comuni di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ senza essere mai stata fissata presso la cascina per cui è causa; tale ricostruzione coincide con quanto risulta dai registri anagrafici e con quanto si evince dal certificato prodotto agli atti dalla parte attrice (si veda il doc. n. 19 del fascicolo di parte attrice).

I testi escussi in udienza hanno poi riferito di avere accompagnato il convenuto \_\_\_\_\_ presso la cascina nel 1967 (teste \_\_\_\_\_), che il convenuto \_\_\_\_\_ ha abitato presso la cascina a far data dal 1972 salvo poi precisare di non potere specificare e/o di non ricordare di preciso l'anno di insediamento del convenuto \_\_\_\_\_ (teste \_\_\_\_\_), ed infine che il convenuto \_\_\_\_\_ ha abitato presso la cascina ininterrottamente a far data dal 1968 (teste \_\_\_\_\_).

Incerta si palesa poi anche la natura della relazione fattuale intercorsa tra il \_\_\_\_\_ e la porzione di cascina occupata, in particolare non è chiaro se il \_\_\_\_\_ abbia iniziato a possedere la predetta porzione occupata *uti dominus* in quanto trovata abbandonata e priva di alcun lucchetto – come riferito da quest'ultimo e confermato dal teste \_\_\_\_\_ - o se al \_\_\_\_\_ sia stata concessa la detenzione della cosa a titolo di conduttore da parte del defunto padre dell'attore \_\_\_\_\_ una volta che quest'ultimo era divenuto proprietario del bene per cui è causa nel 1966 (si veda il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice), come sostenuto dalla difesa di parte attrice: anche a dare per assodato il fatto che il \_\_\_\_\_ sia stato stazionario presso la cascina sin dal 1967 – circostanza che non è emersa in maniera univoca considerato il

contenuto della deposizione del teste di parte convenuta [redacted] che ha prima asserito che il convenuto [redacted] aveva abitato presso la cascina a far data dal 1972 salvo poi precisare di non essere in realtà in grado di ricordare di preciso l'anno dell'insediamento – non è emerso con chiarezza se egli abbia iniziato ad occupare la cascina in qualità di possessore avente l'*animus rem sibi habendi* od in qualità di mero detentore quale comodatario e/o conduttore del bene locato.

Maggiore precisione è stata riscontrata dalle deposizioni dei testi e dalle dichiarazioni del convenuto [redacted] circa il momento in cui quest'ultimo non ha più abitato ininterrottamente la cascina per cui è causa e/o circa il momento in cui il proprietario [redacted] ha iniziato ad esercitare il proprio diritto dominicale rivendicando la proprietà del bene occupato dal [redacted] quanto meno *verbis*: tutti parlano della metà degli anni '90 a far data da quando, secondo la ricostruzione dei fatti accertata nel corso di causa, il [redacted] ha iniziato a far valere il proprio diritto dominicale nei confronti del convenuto [redacted].

La difesa dell'attore [redacted] ha poi prodotto una serie di documenti attestanti le dichiarazioni dei redditi e le dichiarazioni ai fini ICI (si vedano i docc. nn. da 20 a 39 del fascicolo di parte attrice) dai quali si evince il fatto che il [redacted] ha esercitato i propri poteri dominicali dichiarando il reddito dominicale dell'immobile nonché quello da locazione derivante dal medesimo immobile nonché pagando l'imposta ICI sui relativi fabbricati quanto meno a far data dal 1992.

Le risultanze sopra esposte fanno ritenere a questo Giudice non credibile la ricostruzione dei fatti operata dalla difesa del convenuto [redacted] secondo la quale questi, emigrato dal Sud in cerca di fortuna, sarebbe arrivato a Milano prendendo possesso di una porzione di cascina abbandonata accompagnato dal cugino [redacted]: è più verosimile ritenere che il [redacted], appena giunto a Milano, abbia temporaneamente trovato riparo presso la porzione di cascina per cui è causa che gli è stata concessa in godimento dal defunto padre dell'odierno attore salvo poi prendere la residenza anagrafica presso i Comuni di [redacted] prima, di [redacted] poi ed infine di nuovo a [redacted] continuando a

mantenere la porzione di cascina concessagli in godimento per il ricovero degli attrezzi da lavoro nonché per dimorarvi alla bisogna; è stato poi lo stesso convenuto [redacted] ad asserire di non avere abitato più la porzione di cascina per cui è causa dal 1979, quando probabilmente lo stesso [redacted] ha definitivamente spostato il centro dei propri affari ed interessi presso la residenza di [redacted] [redacted].

La parte attrice al contrario ha provato sia con le dichiarazioni testimoniali dei testi [redacted] e [redacted] sia con la produzione di alcune matrici attestanti dei pagamenti che tra il convenuto [redacted] ed il defunto padre dell'odierno attore [redacted] sia stato stipulato un contratto di locazione avente ad oggetto il bene per il rilascio del quale è stato intimato l'odierno sfratto, contratto di locazione che qualifica l'occupazione dello stesso bene, da parte del convenuto [redacted], in termini di detenzione qualificata e non di *possessio ad usucapionem*.

Tale ricostruzione dei fatti non cozza con quanto detto dai testi di parte convenuta [redacted] che hanno riferito che il predetto convenuto fosse solito abitare in loco e fosse solito ospitarli in occasione delle trasferte dei familiari in Lombardia, né con la consapevolezza dei testi in merito al fatto che il convenuto [redacted] abitasse la predetta porzione di cascina comportandosi ai loro occhi come legittimo e pacifico proprietario, non inficiando tali dichiarazioni la componente soggettiva che ha complessivamente caratterizzato l'occupazione del bene per cui è causa ad opera del convenuto [redacted].

In definitiva questo Giudice ritiene che l'occupazione della porzione di cascina per cui è causa, ad opera del convenuto [redacted], sia da qualificare sin dall'origine in termini di detenzione qualificata e non di *possessio ad usucapionem* avendo il [redacted] ottenuto la materiale disponibilità del bene occupato sulla base di un accordo contrattuale intercorso con il defunto padre dell'odierno attore [redacted] anche a volere qualificare sin dall'origine l'occupazione della porzione di cascina ad opera del convenuto [redacted] quale possesso valido ai fini della usucapione del bene immobile, tale possesso si sarebbe comunque avuto a far data dal 1967 – facendo leva sulla ricostruzione fattuale più favorevole alla parte convenuta – sino al 1979 (quando

il [redacted] smise di abitare *in loco*) per un lasso di tempo insufficiente ad usucapire il bene.

Completezza di motivazione induce infine il Tribunale a dichiarare in questa sede la inammissibilità della ulteriore domanda riconvenzionale di condanna al pagamento della indennità per i miglioramenti azionata da [redacted] avverso [redacted]: tale domanda infatti è stata azionata per la prima volta dal [redacted] nella memoria istruttoria ex art. 426 c.p.c. depositata in data 30 novembre del 2009 senza che quest'ultimo abbia chiesto il necessario differimento dell'udienza ex art. 420 c.p.c. come prescritto dall'art. 418, primo comma, del codice di rito civile.

## 2. Azione di sfratto e domanda di pagamento intentate da [redacted]

Come detto in precedenza è stata provata la stipula tra il convenuto [redacted] ed il defunto padre dell'odierno attore [redacted] di un contratto di locazione avente ad oggetto il bene per il rilascio del quale l'attore [redacted] ha intimato l'odierno sfratto: considerata sia l'ubicazione dei luoghi ove è posizionata la cascina per cui è causa, sia lo stato degli immobili occupati dal convenuto [redacted] come accertato nella relazione peritale a firma geom. [redacted] (si veda il doc. n. 45 del fascicolo di parte attrice), sia infine il fatto che il [redacted] non ha abitato più i predetti immobili a far data dall'anno 1979 salvo avere continuato a recarvisi alla bisogna, da accogliere si palesa la tesi di parte attrice che ha ravvisato la concretizzazione tra gli originari contraenti di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo anche se il [redacted] ha poi in concreto utilizzato i predetti immobili anche per la dimora saltuaria o per allocarvi i parenti in occasione dei trasferimenti di questi ultimi.

Tale contratto non si palesa viziato da alcuna nullità essendo stato stipulato in data anteriore alle recenti normative introdotte dal Legislatore in materia di obbligo di registrazione dei contratti di locazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e non prescrivendo a rigore la legge la forma scritta a pena di nullità per i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo con durata non superiore a nove anni.

L'inadempimento di parte convenuta [redacted] risulta conclamato, avendo quest'ultimo basato le proprie difese sul fatto che non sussistesse alcun contratto di

locazione con la famiglia [redacted] e sul fatto di non avere mai pagato alcunché a titolo di canoni di locazione: devesi pertanto dichiarare la risoluzione del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo intercorso tra le parti di causa per inadempimento imputabile al convenuto conduttore [redacted] e condannare quest'ultimo al rilascio dell'immobile locato sito in Milano, [redacted], piano terra e primo piano, individuato al Catasto Edilizio Urbano al foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted], categoria [redacted], libero da persone e/o cose.

Considerata la natura dei rapporti intercorsi tra le parti di causa nonché il complessivo stato del bene locato congrua appare la misura del canone di locazione nonché degli oneri accessori, come quantificati dalla parte attrice, pari ad Euro [redacted] per ogni annualità di canone di locazione dovuto: in assenza di specifica contestazione in punto quantificazione del dovuto il convenuto [redacted] deve essere condannato al pagamento, a favore di [redacted], della somma di Euro [redacted] a titolo di canoni di locazione ed oneri accessori per il periodo che va dal mese di aprile del 2002 sino al maggio del 2009, nonché al pagamento della somma di Euro [redacted] per ogni annualità di canone maturata a far data dal primo di giugno del 2009 sino all'effettivo rilascio del bene locato, oltre su tutti gli importi la corresponsione degli interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Le spese della presente causa seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

#### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) Dichiarare la risoluzione del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo intercorso tra le parti di causa per inadempimento imputabile al convenuto conduttore [redacted];
- 2) Ordina a [redacted] il rilascio dell'immobile locato sito in Milano, Via [redacted], piano terra e primo piano, individuato al Catasto Edilizio

Urbano al foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted], categoria [redacted], libero da persone e/o cose;

- 3) Fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 30 maggio 2012;
- 4) Condanna [redacted] al pagamento, a favore di [redacted], della somma di Euro [redacted] oltre interessi legali dalle singole, scadenze al saldo;
- 5) Condanna [redacted] al pagamento, a favore di [redacted], della somma di Euro [redacted] per ogni annualità di canone a far data dal primo di giugno del 2009 sino all'effettivo rilascio del bene locato;
- 6) Rigetta la domanda riconvenzionale di usucapione azionata da [redacted] avverso [redacted];
- 7) Dichiaro la inammissibilità della domanda riconvenzionale di condanna al pagamento della indennità per i miglioramenti azionata da [redacted] avverso [redacted];
- 8) Condanna [redacted] al pagamento delle spese di lite sostenute da [redacted], spese liquidate in Euro [redacted] per anticipazioni, Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorari di avvocato, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 23 marzo 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

*Duboli caso oggi*  
Milano, 26 MAR. 2012



IL CANCELLIERE

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Milano, il 26 MAR. 2012



IL CANCELLIERE

*X USO UFFICIO*