

SENT. N° 3837/12
REP. N° 3171/12

SENTENZA N.

N. 78452/2008 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 11 novembre 2008 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] (ora [REDACTED]
[REDACTED]) in persona del legale rappresentante pro tempore,
elettivamente domiciliata in Milano, [REDACTED], presso lo studio
dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende giusta procura in atti

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED], elettivamente domiciliato in Milano, [REDACTED],
presso lo studio degli avv. [REDACTED] e [REDACTED] che lo rappresentano
e difendono come da procura a margine della comparsa di costituzione e
risposta

- CONVENUTO -

Oggetto: occupazione senza titolo - subentro nel contratto di locazione ex art. 6 l. 392/78

4
1

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con la presente controversia la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - nelle more del presente giudizio divenuta [REDACTED] & [REDACTED] [REDACTED]. in virtù di modificazione della denominazione sociale: si vedano i docc. nn. 18 e 19 del fascicolo di parte attrice - premesso di agire quale capogruppo mandataria del [REDACTED]. aggiudicatario del contratto di affidamento dei servizi di gestione del patrimonio immobiliare dell'[REDACTED]. comprendente [REDACTED] di cui fa parte l'immobile ubicato in Milano, [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED], interno [REDACTED], ha citato [REDACTED] chiedendo che, previo accertamento della occupazione *sine titulo* dell'immobile sopra citato ad opera del predetto convenuto [REDACTED], quest'ultimo fosse condannato al rilascio del bene occupato nonché al pagamento della somma di Euro [REDACTED] a titolo di indennità per l'occupazione del predetto bene immobile per il periodo 01.01.2004 - 14.10.2008 ed al pagamento di quanto dovuto dal medesimo convenuto [REDACTED] per la successiva occupazione sino al momento del definitivo rilascio, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal dovuto all'effettivo saldo.

Si è costituito in giudizio [REDACTED] contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese e chiedendo il rigetto delle avverse domande; il convenuto [REDACTED] ha articolato le proprie difese facendo leva da una parte su due eccezioni afferenti l'effettività del conferimento del potere rappresentativo, ad opera dell'Istituto mandante che ha conferito il servizio di gestione del bene immobile per il quale è stata azionata la domanda di rilascio, alla società mandataria [REDACTED] [REDACTED] che ha azionato l'odierno giudizio nonché la sussistenza di idonei poteri rappresentativi in capo al dott. [REDACTED] che a propria volta ha conferito il mandato alle liti al difensore di parte attrice avv. [REDACTED], dall'altra sull'asserito avvenuto acquisto della proprietà del bene immobile per il quale è stata azionata la domanda di rilascio, ed infine, in via subordinata, sul fatto di essere subentrato ex art. 6 della legge n. 392 del 1978 al contratto di locazione ad uso abitazione e studio (per reperire il contratto di locazione vedi il doc.

n. 6 del fascicolo di parte attrice) in essere tra la proprietà ed il defunto padre [REDACTED] [REDACTED] in quanto familiare convivente con il padre conduttore al momento della morte di quest'ultimo avvenuta nel 1981.

Instaurato il contraddittorio tra le parti, all'esito del deposito delle memorie ex art. 183, sesto comma, c.p.c. sono stati escussi alcuni testi ai fini della prova dello stato di convivenza del convenuto [REDACTED] con il padre conduttore all'interno del bene locato al momento della morte di quest'ultimo; indi, all'udienza dell'otto novembre del 2011, le parti hanno precisato le conclusioni come da fogli allegati al verbale di causa.

Questo l'incedere del processo e le rispettive posizioni difensive delle parti di causa, il Giudice osserva quanto segue.

Preliminarmente occorre vagliare le due eccezioni preliminari fatte valere dalla difesa di parte convenuta relative alla efficacia, in seno al presente giudizio, del potere rappresentativo conferito rispettivamente alla mandataria odierna attrice ad opera dell'Istituto mandante che ha conferito il servizio di gestione ed al difensore di parte attrice ad opera del procuratore [REDACTED]: esse si palesano infondate.

La società attrice [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] risulta mandataria dell'[REDACTED] giusta procura del 14 maggio del 2003 nella quale figurava con la precedente denominazione sociale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte attrice): successivamente è avvenuta la modifica di denominazione sociale in data 10 settembre del 2002 (vedi il doc. n. 13 del fascicolo di parte attrice) con cui la società mandataria ha assunto la nuova denominazione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], di talché nessun dubbio può sussistere circa l'esistenza della legittimazione ad agire nel presente giudizio della società che tale giudizi ha instaurato.

Quanto poi alla natura dei poteri rappresentativi conferiti dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al [REDACTED] (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice), coglie nel segno la tesi della difesa di parte attrice che ha sostenuto l'esistenza di poteri sia di ordine sostanziale che di ordine processuale in capo al

procuratore [redacted]: tra i fini per i quali è stata conferita al dott. [redacted] la procura figurano infatti sia quello di potere addivenire a transazioni che impegnino la società mandante entro l'importo di Euro [redacted], sia quello di firmare contratti di compromesso in arbitri o accordi di conciliazione per il medesimo importo, sia infine quello di firmare la corrispondenza ordinaria della società mandante spendendone il nome verso i terzi; a parte il successivo inciso contenuto nella predetta procura secondo cui *"ai fini di cui sopra al nominato procuratore vengono conferiti tutti i necessari poteri di rappresentanza, processuale e sostanziale, della società, con ogni più ampia facoltà"*, i compiti conferiti all'[redacted] connotano l'esistenza di poteri rappresentativi di natura sostanziale in capo allo stesso che ben gli hanno consentito di conferire mandato difensivo all'avvocato di parte attrice [redacted].

Il valore della odierna causa poi rientra sicuramente nell'importo massimo – pari ad Euro [redacted] – entro cui il procuratore [redacted] può impegnare la sfera giuridica soggettiva sostanziale della società mandante che gli ha conferito la procura ad agire, fatto che attribuisce ogni valenza al mandato difensivo assunto dall'avv. [redacted] per l'odierno giudizio.

Passando a vagliare il merito delle pretese di parte attrice, da disattendere si palesano le domande di accertamento della illegittimità dell'occupazione del bene immobile ubicato in Milano, [redacted] [redacted] [redacted], interno [redacted] perpetrata dal convenuto [redacted] e di conseguente condanna al rilascio di quest'ultimo, avendo il convenuto [redacted] provato, all'esito delle prove orali escusse in corso di causa, di essere stato convivente con il padre [redacted] al momento della morte di quest'ultimo avvenuta nel 1981, padre che al momento del decesso figurava quale conduttore del predetto bene immobile.

I testi escussi in udienza hanno infatti confermato: che l'abitazione ubicata in Milano, [redacted] [redacted] [redacted], interno [redacted], era abitata al momento della morte del conduttore [redacted], avvenuta nel 1981, sia dal predetto conduttore [redacted] [redacted], sia dal convenuto [redacted] figlio del conduttore, sia dalle altre figlie del predetto conduttore, e che l'odierno convenuto [redacted] ha

sempre vissuto col padre sino al decesso di quest'ultimo salvo poi continuare ad abitare il bene per cui è causa; l'utilizzo del predetto immobile ad opera del convenuto [REDACTED] a far data dal 1984 è stato poi confermato anche dal custode dello stabile di [REDACTED] [REDACTED] in Milano, teste di parte attrice, che ha ribadito la circostanza dell'uso dell'immobile ovviamente da quando ha iniziato a svolgere le mansioni di custode presso lo stabile in esame a far data appunto dal 1984.

La prova dell'uso, ad opera della famiglia [REDACTED], del bene immobile di [REDACTED] [REDACTED] in Milano, nonché la prova della sussistenza della convivenza del convenuto [REDACTED] con il padre conduttore, al momento della morte di quest'ultimo, non può essere inficiata dalla produzione, ad opera della difesa di parte attrice, dei due certificati di residenza da cui si evince da un lato che [REDACTED] risultava al momento della morte residente altrove e non presso la dimora di [REDACTED] [REDACTED] in Milano (vedi il doc. n. 7 del fascicolo di parte attrice), e dall'altro che l'odierno convenuto [REDACTED] aveva iniziato a risiedere presso l'immobile per cui è causa soltanto a far data dal 2004 risiedendo fino a quel momento presso il Comune di Torino (vedi il doc. n. 8 del fascicolo di parte attrice): le risultanze dei predetti certificati, aventi rilevanza meramente presuntiva circa la prova dell'effettiva dimora dei soggetti in questione, sono state superate dal complessivo tenore contenutistico delle deposizioni rese in udienza e dalla acclarata attendibilità dei testi escussi: in particolare risulta attendibile la deposizione della teste [REDACTED] la quale ha altresì ricordato di avere effettuato la vestizione della salma del defunto [REDACTED] andando a prendere i vestiti, al momento della morte di quest'ultimo, proprio presso l'immobile di [REDACTED] [REDACTED] in Milano.

In definitiva pare a questo Giudice che si sia integrato il meccanismo di cui all'art. 6 della legge n. 392 del 1978 e che, di conseguenza, il convenuto [REDACTED] sia subentrato nel contratto di locazione nella medesima posizione sostanziale del padre

in veste di conduttore: la sussistenza di una occupazione senza titolo del bene per cui è causa ad opera del convenuto [REDACTED] deve essere pertanto esclusa.

Devesi al contrario accogliere la domanda di condanna azionata dalla parte attrice avverso il convenuto [REDACTED] avente ad oggetto il pagamento della somma di Euro [REDACTED] a titolo di canoni di locazione dell'immobile per cui è causa per il periodo 01.01.2004 – 14.10.2008 nonché avente ad oggetto il pagamento di quanto dovuto dal medesimo convenuto [REDACTED] per la successiva occupazione del bene locato: pacifica l'occupazione del bene per cui è causa ad opera del convenuto che su tale presupposto ha fondato la domanda di accertamento del subentro nel contratto di locazione ad uso abitazione e studio intercorso tra la parte locatrice ed il defunto padre, il convenuto [REDACTED] non ha dato la prova di avere pagato alcunché per l'occupazione del bene per cui è causa; in mancanza di specifica contestazione sul punto, questo Giudice reputa congruo l'ammontare del dovuto come quantificato da parte attrice (si vedano a tal proposito l'estratto conto di cui al doc. n. 9 del fascicolo di parte attrice e le bollette di pagamento di cui al successivo doc. n. 10), di talché [REDACTED] deve essere condannato al pagamento, a favore della parte attrice [REDACTED] [REDACTED], della somma di Euro [REDACTED] a titolo di canoni di locazione ed oneri accessori in merito all'occupazione dell'immobile per cui è causa per il periodo 01.01.2004 – 14.10.2008, nonché di tutti i successivi importi che sono maturati a far data dal 15 ottobre 2008 sino alla pubblicazione della presente sentenza, oltre la corresponsione degli interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Nella deve essere corrisposto dal convenuto [REDACTED] alla parte attrice [REDACTED] [REDACTED] a titolo di rivalutazione monetaria, atteso che il credito azionato dalla predetta parte attrice è risultato derivare dall'attuale esistenza di un contratto di locazione e non dalla protrazione di una occupazione senza titolo di bene immobile: trattasi in sostanza di un debito di valuta e non di valore per il quale vanno corrisposti unicamente gli interessi legali e non la rivalutazione monetaria.

Nulla infine questo Giudice può statuire con riguardo al preteso accertamento del diritto di proprietà del bene immobile di [redacted] in Milano in capo al convenuto [redacted] in quanto oggetto di separato giudizio tutt'ora in corso.

Quanto al regime delle spese di lite, il parziale accoglimento delle domande di parte attrice determina la compensazione delle spese di lite in ragione della metà e l'imputazione della rimanente metà alla parte convenuta [redacted] in quanto parte prevalentemente soccombente.

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. Rigetta la domanda di parte attrice [redacted] (già [redacted]) di accertamento della illegittimità dell'occupazione senza titolo dell'immobile ubicato in Milano, [redacted], ad opera del convenuto [redacted], a far data dal 2004;
2. Rigetta la domanda di parte attrice [redacted] (già [redacted]) di condanna del convenuto [redacted] al rilascio dell'immobile ubicato in Milano, [redacted];
3. accerta che il convenuto [redacted] è subentrato ex art. 6 legge n. 392 del 1978 nel contratto di locazione stipulato dal padre [redacted] con l'[redacted] in data 13 luglio 1978;
4. condanna [redacted] al pagamento, a favore di parte attrice [redacted] (già [redacted]), della somma di Euro [redacted], oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;
5. condanna [redacted] al pagamento, a favore di parte attrice [redacted] (già [redacted]).

[redacted]), al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori che sono maturati a far data dal 15 ottobre 2008 sino alla pubblicazione della presente sentenza, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;

6. Compensate per metà le spese di lite tra le parti di causa, condanna [redacted] al pagamento, a favore di parte attrice [redacted] [redacted] (già [redacted] [redacted] [redacted]), delle spese di lite nella misura della rimanente metà, spese che si liquidano in tale ultima misura in Euro [redacted] per anticipazioni, Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, oltre I.V.A. se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge

Così deciso in Milano il 28 marzo 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

