

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 12217/12
REP. N° 9834/12

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 r.g.n. 67106/2011

promossa da:

[redacted] Società D.L.G.A s.p.a. , rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] Gianmaria Lapicciella ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, via [redacted] Amundsen n. 5, ricorrente

Contro

[redacted] Piercarlo Borgogno , rappresentato e difeso dagli avv.ti [redacted] Giorgio Scanavino del foro [redacted] di Alba e Maria Pia Fagioli del foro di Milano ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultima in Milano, [redacted] via Amedeo n. 13, resistente

Sulle conclusioni delle parti come da atti introduttivi .

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società **OLGA s.p.a.**, sull'allegazione di avere concesso in comodato d'uso, con decorrenza dal giugno 2007 e senza determinazione di durata, al signor **Stefano Borgogni** l'immobile sito in Milano, via **Paolo Sarpi n. 6** e di avere intimato a quest'ultimo la restituzione dell'immobile con telegramma in data 7.2.2011, ha chiesto la condanna del convenuto all'immediata restituzione dell'immobile ed al risarcimento dei danni da illegittima occupazione dello stesso nella misura non inferiore ad euro 1.200,00 mensili.

Il convenuto si è costituito in giudizio resistendo alle domande attoree per le ragioni esposte in memoria difensiva.

Omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 6.11.2012 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo.

1 - Il titolo contrattuale - contratto di comodato - invocato dalla società ricorrente a sostegno delle domande proposte in giudizio è nullo per omessa registrazione.

Infatti dal tenore letterale del disposto di cui all'art. 1 comma 346 L. 311/2004 (".. i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento di unità immobiliari ovvero di loro porzioni ..") si evince che sono soggetti a registrazione, a pena di nullità del contratto, anche i contratti di comodato di immobili, trattandosi di contratti che costituiscono diritti relativi di godimento su beni immobili.

Secondo l'assunto attoreo il contratto di comodato avente ad oggetto l'appartamento di cui è causa sarebbe stato stipulato oralmente nel giugno 2007, senza determinazione di termine e sarebbe cessato in data 7.2.2011, a norma del disposto di cui all'art. 1810 c.c., in forza di richiesta di riconsegna del bene da parte della società ricorrente.

La società ricorrente ha concluso comunque per l'occupazione senza titolo dell'immobile oggetto di causa da parte del convenuto a decorrere dal 7.2.2011.

Certamente, con indipendenza dall'esistenza di un titolo contrattuale, a partire dalla data indicata l'occupazione è priva di titolo.

C. G. Z.

2 - La parte convenuta, che ha riconosciuto di occupare l'immobile di cui causa, ha contestato il titolo invocato dalla ricorrente, assumendo di occupare l'immobile in oggetto in forza di un contratto preliminare di compravendita, stipulato con il signor [redacted] all'epoca socio della [redacted], nell'ambito di un'operazione più complessa, che prevedeva anche la cessione di altro immobile di proprietà del convenuto sito in [redacted].
L'assunto difensivo non risulta in alcun modo provato, non essendo in atti il titolo contrattuale invocato.

Trattandosi di preliminare di compravendita avente ad oggetto beni immobili, la forma scritta costituisce requisito di validità del contratto (art. 1351 c.c.), con conseguente inammissibilità della prove orali dedotte dalla parte.

Peraltro, lo stesso convenuto ha riconosciuto e chiesto di provare che dal mese di febbraio 2010 si sono interrotte le trattative per l'acquisto dell'immobile e che la società ricorrente ne ha chiesto la restituzione, ammettendo così implicitamente che, a partire dalla data indicata, era privo di titolo alcuno che lo legittimasse ad occupare l'immobile di proprietà della società ricorrente.

3 - La nullità del titolo contrattuale invocato dalla società ricorrente e la mancata allegazione da parte del resistente di un titolo idoneo a giustificare l'occupazione dell'immobile di cui è causa, consente di accogliere la domanda attorea di condanna del convenuto al rilascio dell'immobile sito in Milano, via [redacted] di proprietà della società [redacted], essendo l'occupazione priva di titolo.

Deve disporsi il rilascio immediato, trattandosi di occupazione senza titolo bene immobile, la cui restituzione è stata richiesta fin dal febbraio 2011.

4 - La domanda diretta al risarcimento dei danni, proposta con decorrenza dal 7.2.2011 - data alla quale, secondo l'assunto attoreo, sarebbe cessato il contratto di comodato - fino all'effettivo rilascio deve trovare accoglimento.

Trattandosi di occupazione senza titolo di un bene immobile il danno subito dalla società proprietaria " è "in re ipsa", discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dalla mancata percezione di un reddito immobiliare. " (Cass. 24100/2011).

Il danno corrisponde al valore locativo di mercato del bene (Cass. 24100/2011 : " 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' [redacted] elaborate, con finalità d'interesse collettivo, nell'ambito di procedure concorsuali. ").

La ricorrente non ha offerto prova alcuna circa le dimensioni e le caratteristiche dell'immobile occupato. Le emergenze del contratto di compravendita in atti (cfr doc. 1) non giovano a tale fine riguardando pacificamente un complesso immobiliare più ampio di quello occupato dal convenuto.

Quanto allegato dal convenuto circa le dimensioni del bene immobile oggetto di causa (cfr p. 5 della comparsa " un monocale di 25 mq con garage "), non è stato contestato da parte ricorrente.

Sulla base delle emergenze probatorie in atti il Tribunale determinata, in via equitativa, il valore locativo dell'immobile occupato dal resistente nella somma di euro 600,00 mensili.

Per il periodo compreso tra il febbraio 2011 ed il novembre 2012 il danno subito dalla società ricorrente è pari alla somma di euro 12.600,00, oltre interessi dalla mora al saldo.

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

P.Q.M.

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

respinta ogni altra domanda ed eccezione, condanna il resistente [redacted] [redacted] a riconsegnare immediatamente alla società [redacted] l'immobile sito in Milano, via [redacted]

[redacted] oggetto di causa;

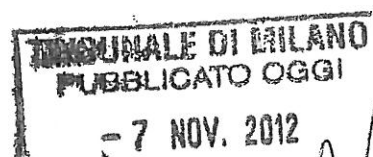
condanna il resistente a pagare alla ricorrente la somma di euro 12.600,00 a titolo di risarcimento dei danni da occupazione abusiva dell'immobile dal febbraio 2011 al novembre 2012, oltre interessi dalla mora al saldo;

condanna il resistente a rifondere alla società ricorrente le spese del giudizio, che liquida in euro 550,00 per spese ed euro 2.100,00 per compensi professionali, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 6.11.2012

Il Giudice

COM



E' Copia Conforme
a uso uff
All'originale

Milano

8/11/12

IL CANCELLIERE

