

N. R.G. 52728/2015



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice, dott.ssa Elisa Fazzini, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**, ex art. 281 *sexies* c.p.c.

nella causa civile di primo Grado iscritta al n. r.g.52728/2015, vertente,

TRA

██████████ (C.F. ██████████),

elettivamente domiciliato in MILANO, VIA ██████████, presso lo studio dell'avvocato  
██████████, che lo rappresenta e difende giusta delega a margine del ricorso,

RICORRENTE

CONTRO

██████████ (C.F. ██████████),

elettivamente domiciliata in MILANO, VIA ██████████, presso lo studio dell'avvocato ██████████  
██████████, che la rappresenta e difende giusta delega in calce alla comparsa di costituzione e  
risposta,

RESISTENTE



### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso, *ex art. 702 bis c.p.c.*, regolarmente notificato, [REDACTED] ha agito davanti al tribunale di Milano nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] per ottenere la restituzione dell'immobile sito in Milano, via [REDACTED], [REDACTED], oltre il risarcimento del danno. A fondamento del proprio ricorso, il ricorrente ha affermato che la resistente occupava l'immobile senza alcun contratto valido sussistente tra le parti dall'ottobre 2014 al giugno 2015, senza procedere al pagamento di alcun corrispettivo.

[REDACTED] [REDACTED] si è costituita in giudizio, affermando di occupare legittimamente l'immobile in forza di un contratto verbale di locazione sussistente tra le parti, impostole dal locatore.

Il Tribunale, disposto il mutamento del rito e concessi i termini per le memorie *ex art. 183*, comma 6, *c.p.c.*, ha fissato per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale della causa, *ex art. 281 sexies c.p.c.*, l'udienza del 14 dicembre 2016. Alla medesima udienza, il Giudice ha provveduto a dare lettura della sentenza.

In via preliminare, il tribunale ritiene non fondata l'eccezione relativa alla improcedibilità della domanda per non essere stato esperito il procedimento di mediazione, atteso che la causa *de qua* ha a oggetto una domanda di occupazione *sine titulo* che non rientra nelle ipotesi di cui all'*art. 5*, comma 1 *bis*, d.lgs. 28/2010.

Ciò premesso, in relazione al merito, le domande svolte da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] sono fondate.

Per quanto concerne la domanda di restituzione, il tribunale ritiene, innanzitutto, che il ricorrente abbia compiutamente adempiuto al suo onere probatorio, dando prova della sua qualità di amministratore dell'appartamento *de quo*, attraverso la produzione della nota di trascrizione dell'atto di vendita, del certificato di successione da [REDACTED] a [REDACTED], della visura catastale e, infine, della



Sentenza n. 13820/2016 pubbl. il 14/12/2016  
RG n. 52728/2015  
Repert. n. 11453/2016 del 16/12/2016

procura generale del 9 febbraio 1989, rilasciata da ██████████ in suo favore, non oggetto di alcuna contestazione (doc. 1 e 2 del fascicolo di parte ricorrente).

Sono, inoltre, circostanze pacifiche il fatto che la resistente sia residente nell'immobile in questione a decorrere dal 9 ottobre 2014, così come emerge anche dal certificato di residenza prodotto in atti (doc. 3 del fascicolo di parte ricorrente), e il fatto che, allo stato, essa non abbia ancora rilasciato l'immobile.

X Alla luce della documentazione in atti non risulta alcun titolo che legittimi la resistente al godimento dell'immobile *de quo*, non rilevando al riguardo quanto eccepito da parte di quest'ultima circa l'esistenza di un contratto di locazione verbale fra le parti, non avendo essa provato, come era suo onere, non solo la sussistenza di un contratto, ma anche che esso fosse stato imposto dal locatore a seguito di un'inaccettabile pressione (una sorta di violenza morale) al fine di costringerla a stipulare il contratto in forma verbale. X Sul punto la pronuncia delle Sezioni Unite della Suprema Corte, la n. 18214/2015, richiamata dalla stessa parte resistente, ha espressamente previsto che l'unica ipotesi di deroga ai principi generali della insanabilità del contratto nullo, applicabili in materia di locatizia (laddove il legislatore ha stabilito all'art.1, comma 4, l. 431/1998, che, a decorrere dalla data della sua entrata in vigore, "*per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta*"), è quella prevista dall'art. 13, comma 5, l. 431/1998, la quale riconosce al conduttore la possibilità di esperire una specifica azione finalizzata alla sanatoria del rapporto contrattuale di fatti venutosi a costituire in violazione di una norma imperativa. Al riguardo, la Suprema Corte ha specificato che, ai fini del ricorrere di tale deroga, spetta al conduttore provare che sia stato il locatore ad avere preteso l'instaurazione di un rapporto di fatto, ponendo in essere una coazione idonea a influenzare il processo di formazione della volontà del conduttore, condizionando alla forma verbale l'instaurazione del rapporto di locazione in violazione dell'art. 1, comma 4. Nel caso di specie, invero, in difetto di tale prova in ordine alla sussistenza di una vera e propria coazione, il Tribunale ritiene che non possa ricorrere un'ipotesi di cui alla disposizione che precede, non emergendo essa automaticamente dalla



Sentenza n. 13820/2016 pubbl. il 14/12/2016  
RG n. 52728/2015  
Repert. n. 11453/2016 del 16/12/2016

narrazione dei fatti, peraltro contestanti, effettuata in sede di comparsa. Il Tribunale osserva, inoltre, che è circostanza pacifica che dalla data in cui si sarebbe dovuto instaurare tale rapporto di locazione (ottobre 2014), parte ricorrente non ha mai ricevuto alcuna somma di denaro a titolo di corrispettivo, avendo, anzi, rifiutato ogni pagamento.

Per quanto concerne, poi, la domanda di pagamento della somma dovuta a titolo di risarcimento dei danni da occupazione senza titolo, il tribunale ritiene sussistente un danno in capo al ricorrente, atteso che la permanenza nella abitazione da parte della resistente ha impedito la possibilità di godere dell'immobile. In ordine alla prova del danno, questo giudice ritiene, infatti, conformemente a quanto statuito dalla Cassazione, che il danno da occupazione illegittima di un immobile è *in re ipsa*, attesa la temporanea perdita delle utilità normalmente conseguibile dal proprietario nell'esercizio delle facoltà di godimento e di disponibilità del bene (cfr. Cass. 20823/2015).

Per quanto concerne il *quantum* della pretesa risarcitoria, il tribunale rileva che non è stata oggetto di alcuna contestazione che il danno subito dal resistente sia stato pari ad € 684,31 mensili, pari al valore catastale dell'immobile; tale importo dovrà, quindi, essere moltiplicato per i mesi di occupazione illegittima, che decorrono dall'ottobre 2014 fino all'effettiva liberazione. Oltre a tale somma, il tribunale ritiene dovuto anche l'ulteriore importo di € [REDACTED] a titolo di spese condominiali, non essendo stato anch'esso oggetto di alcuna specifica contestazione. Sul punto, il giudice ritiene, infatti, conformemente a quanto statuito dalla Suprema Corte, che il convenuto è tenuto a prendere posizione in modo chiaro e analitico sui fatti posti a fondamento della propria domanda, i quali debbono ritenersi ammessi, senza la necessità di prova, ove la parte, nella comparsa di costituzione e risposta, si sia limitata a negare genericamente la "sussistenza dei presupposti di legge" per l'accoglimento della domanda attorea, senza elevare, come nel caso di specie, alcuna contestazione chiara e specifica (cfr. Cass. 19896/2015).



Sentenza n. 13820/2016 pubbl. il 14/12/2016

RG n. 52728/2015

Repert. n. 11453/2016 del 16/12/2016

È, infine, inammissibile la domanda riconvenzionale svolta da parte resistente solo nella memoria *ex* art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c., non essendo essa stata tempestivamente proposta in sede di comparso di costituzione e risposta.

Le spese processuali vengono regolate secondo il principio della soccombenza nella misura determinata in dispositivo, tenuto conto della pronuncia *ex* art. 281 *sexies* c.p.c. e, quindi, del mancato deposito di memorie conclusionali.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando:

- dichiara [redacted] occupante senza titolo dell'immobile sito in Milano, via [redacted], piano secondo, scala A;
- per l'effetto, la condanna al rilascio dell'anzidetto immobile in favore di [redacted];
- condanna [redacted] a pagare a [redacted], a titolo di risarcimento dei danni da occupazione senza titolo del predetto immobile, la somma di euro € [redacted] mensili a decorrere dalla data del 10 ottobre 2014 fino all'effettivo rilascio e la somma di € [redacted] a titolo di spese condominiali, oltre interessi con decorrenza dalla domanda al saldo effettivo;
- dichiara inammissibile la domanda svolta in via riconvenzionale da parte resistente;
- condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] delle spese di lite, che liquida in € [redacted], oltre spese generali liquidate nella misura del 15% *ex* art. 2 D.M. 55/2014, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, 14 dicembre 2016.

Il Giudice

E' Copia Conforme  
A. Originale 16 DIC 2016 8  
Milano  
IL CANCELLIERE

