

N. 74459/2015 R.G.



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa E. Antenore, ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 74459/2015 r.g. promossa da:

██████████ (C.F./P.I. ██████████), rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ e dall'avv. ██████████, elettivamente domiciliato presso lo studio dei difensori,

RICORRENTE

contro

██████████ (C.F./P.I. ██████████), in persona del suo liquidatore, quale mandataria dell'INPS- Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, rappresentato e difeso dall'avv. ██████████, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore,

RESISTENTE

OGGETTO: Altri istituti del diritto delle locazioni

CONCLUSIONI:

per il ricorrente: come da ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo,

per il resistente: come da memoria difensiva depositata il 4.03.2016;

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

- letta l'opposizione proposta da ██████████ avverso il decreto ingiuntivo n. 32638 emesso da questo Tribunale il 26/10/2015 (nei confronti del ██████████ ai sensi dell'art. 37 co. 3 L. 392/1978, in solido con i due eredi del defunto contraente ██████████ e ██████████, ai sensi dell'art. 37 co. 1 L. 392/1978) in favore di ██████████ (in seguito, per brevità, indicato solo come ██████████) avente ad oggetto la somma di €22.459,78 a titolo di canoni di locazione, indennità di occupazione e spese per oneri accessori, oltre interessi moratori, in virtù del contratto di locazione sottoscritto il 18.03.2000 da ██████████ - doc. 2 - , con durata 6 anni a decorrere dal 15.12.1999 e



con termine al 14.12.2005, automaticamente rinnovabile per altri sei anni salvo disdetta, per immobile ad uso ufficio;

- rilevato che l'opponente costituendosi eccepiva, in principalità, la carenza della legittimazione (*rectius* titolarità) passiva affermando che non vi era stata successione nel contratto ai sensi dell'art. 37 co. 3 legge cit. perché egli era stato un mero collaboratore di [REDACTED] e [REDACTED] non aveva mai autorizzato l'uso plurimo dei locali e aggiungendo che, in ogni caso, il contratto di locazione aveva cessato i suoi effetti il 31.07.2006 perché gli eredi di [REDACTED] con la comunicazione del 23.01.2006 avevano receduto dal contratto stante la morte di quest'ultimo; in subordine, ancora nel merito, chiedeva di accertare la debenza delle sole somme relative al periodo Aprile 2010/Gennaio 2012 perché, quale occupante *sine titulo*, aveva pagato le somme oggetto del cessato contratto di locazione dal 31.07.2006 al 30.04.2010 per poi interrompere ogni versamento, perché [REDACTED] non regolarizzava la sua posizione, e lasciare definitivamente l'immobile nel gennaio 2012;

che l'opponente concludeva, quindi, chiedendo la revoca del decreto ingiuntivo e chiedendo di dichiarare che nulla era da lui dovuto per il titolo dedotto in giudizio, stante la carenza di legittimazione (*rectius* titolarità) passiva; in subordine, domandava di accertare la debenza delle sole somme relative al periodo dall'aprile 2010 al gennaio 2012;

- rilevato che l'opposta contestava in fatto e in diritto le allegazioni e le domande dell'opponente e chiedeva la conferma del decreto ingiuntivo; che, inoltre, in via riconvenzionale, chiedeva di condannare il ricorrente al pagamento di € 22.459,78, o alla diversa somma ritenuta di giustizia, a titolo indennità di occupazione *sine titulo* per il periodo compreso tra il momento in cui erano cessati i pagamenti (30.04.2010) e la data di rilascio dell'immobile avvenuta il 20.07.2015 (come da verbale di consegna sub doc. 9);

- rilevato, ancora, che con successiva memoria difensiva il ricorrente ribadiva le difese svolte nel ricorso e affermava di essere in grado di provare che aveva consegnato ad [REDACTED] l'ufficio nel Gennaio 2012 e che aveva partecipato alla riconsegna dell'immobile in data 20.07.2015 perché richiesto dalla [REDACTED];

- rilevato, infine, che all'udienza del 10.05.2016 veniva concessa la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo e che all'udienza del 3.05.2017, all'esito della discussione, questo Giudice ha dato lettura del separato dispositivo di sentenza;

- ritenuto che l'opposizione è parzialmente fondata nei limiti e per le ragioni che seguono;

che, quanto alle istanze istruttorie contenute nelle conclusioni delle parti, va confermata l'ordinanza di rigetto depositata il 2.11.2016;



che, quanto al merito, ~~va~~ esclusa la ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 37 co. 3 legge 392/1978;

che, sul punto, questo giudice condivide il costante orientamento del S.C. secondo cui: "In tema di locazioni non abitative, i commi terzo e quarto dell' art. 37 legge 27 luglio 1978 n. 392 che con riguardo agli immobili adibiti all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti disciplinano, nel caso di morte o di recesso dell'unico titolare della locazione, la successione nel contratto degli altri, presuppongono che l'uso plurimo sia stato previsto contrattualmente o anche successivamente consentito dal locatore, sicché ove la destinazione dell'immobile in favore di più soggetti non sia stata prevista nel contratto stipulato dal locatore con uno soltanto di questi, l'eventuale occupazione di fatto dell'immobile da parte degli altri non li legittima a subentrare nel contratto." (Cass. n. 11914/1995; v. anche Cass. 13317/2015);

che, nel caso di specie, l'uso plurimo non era previsto nell'originario contratto (cfr. doc. 2, fasc. INPS), né è stato consentito espressamente dal locatore nel corso del rapporto, poiché alla lettera inviata il 31.01.2006 ad INPS dagli eredi di [REDACTED] (cfr. doc. 4, fasc. INPS), con la quale indicavano il [REDACTED] come "collaboratore dello stesso ufficio" e soggetto "interessato al proseguimento della locazione", non seguiva alcun consenso espresso da parte dell'INPS, né tale consenso si può evincere dalla circostanza di fatto che nel verbale di consegna del 31.07.2015 sottoscritto dal [REDACTED], quest'ultimo veniva indicato come "inquilino" poiché trattasi di un modulo precompilato e di una indicazione che giunge solo alla fine della detenzione di fatto dell'immobile (cfr. doc. 9, fasc. INPS);

che, conseguentemente, non vi è stata alcuna successione nel contratto di [REDACTED] e il contratto è proseguito solo nei confronti degli eredi ai sensi dell'art. 37 co. 1 legge cit.; ~~va~~ ritenuto, tuttavia, che merita di essere accolta la domanda riconvenzionale avanzata dalla parte opposta di accertamento della occupazione *sine titulo* da parte del ricorrente dell'immobile dal 31.07.2006 al 20.07.2015 e la domanda di risarcimento dei danni per occupazione *sine titulo* dell'immobile dal 31.07.2006 al 20.07.2015 in quanto: a) è lo stesso ricorrente che afferma di aver occupato l'immobile a far data dal 31.07.2006 e di aver pagato l'indennità di occupazione sino al 31.12.2010, data in cui aveva interrotto il versamento delle somme di denaro; b) della detenzione di fatto dell'immobile in capo all'odierno ricorrente vi è, in ogni caso, evidenza documentale poiché in data 4.12.2008 era lo stesso [REDACTED] che ritirava le nuove chiavi del cancello dell'accesso carraio (cfr. doc. 5, fasc. INPS) e poiché in data 20.07.2015, giorno in cui veniva riconsegnato l'immobile a [REDACTED], era lo stesso [REDACTED] che sottoscriveva il relativo verbale; c) il ricorrente non fornito alcuna prova di aver rilasciato l'immobile nel 2012;

considerato, inoltre, che "In caso di occupazione senza titolo di un immobile altrui, il danno subito dal proprietario è "in re ipsa", discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile dal bene medesimo in relazione alla sua natura normalmente fruttifera. La liquidazione del danno ben può essere, in tal caso, operata dal giudice sulla base di presunzioni semplici, con riferimento al cosiddetto danno figurativo, qual è il valore locativo del bene usurpato" (cfr. Cass. 9137/2013);

che, pertanto, nel caso di specie il danno può essere parametrato sulla base dell'entità del canone oggetto dell'originario contratto di locazione e degli oneri accessori maturati dall'1.01.2012 al 20.07.2015, pari all'importo di €22.459,78;

ritenuto, in conclusione,

- che il decreto ingiuntivo va revocato e che, in accoglimento della domanda riconvenzionale di parte opposta, il ricorrente va condannato al pagamento in favore del resistente della somma di €22.459,78;

- che le spese vanno ripartite secondo il principio della soccombenza prevalente, come liquidate in dispositivo tenuto conto dei parametri medi della tabella del D.M. 55/2014 e del valore della controversia;

P.Q.M.

Il Tribunale, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così dispone, in parziale accoglimento dell'opposizione a decreto ingiuntivo:

1) revoca il decreto ingiuntivo n. 32638/2015 emesso dal Tribunale di Milano il 26.10.2015;

2) in accoglimento della domanda riconvenzionale di parte opposta, accerta l'occupazione senza titolo di [redacted] dell'immobile sito in Milano, [redacted] dal 31.07.2006 al 20.07.2015 e, per l'effetto, lo condanna al pagamento in favore di [redacted]

[redacted] al risarcimento del danno subito in relazione al periodo compreso tra l'1.05.2010 e il 20.07.2015 liquidato in €22.459,78;

3) rigetta le altre domande;

4) condanna la parte opponente a rifondere all'opposto le spese di giudizio liquidate in € 4.355,00 per compenso, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge;

5) indica in giorni 20 il termine per il deposito della motivazione.

Milano, 03/05/2017.

Il Giudice

dott.ssa Emilia Antenore