



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico, Dott.ssa Francesca Savignano ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al N. 58177/2018 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████), elettivamente domiciliata in ██████████,
██████████ MILANO, presso lo studio dell'avv. ██████████ ██████████, dalla
quale è rappresentata e difesa

RICORRENTE

contro

██████████ (C.F. ██████████)

RESISTENTE CONTUMACE

OGGETTO: comodato.

CONCLUSIONI

PARTE ATTRICE: "1) In via principale:

- accertare e dichiarare la risoluzione del contratto di comodato
intercorso fra le parti e per l'effetto
- condannare la signora ██████████ al rilascio dell'immobile
sito in Milano - ██████████, libero e sgombero da sé,
persone e cose, rimettendolo nel pieno e legittimo possesso della
signora ██████████, fissando contestualmente la data del



L'assunto non merita di essere condiviso.

A mente dell'art. 1, comma 346, l. n. 311/2004, *"I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati"*. Tale norma si applica, in base al chiaro tenore letterale del legislatore ed al consolidato orientamento giurisprudenziale, anche ai contratti di comodato immobiliare. La Risoluzione ministeriale invocata dalla ricorrente è antecedente all'entrata in vigore della disposizione citata e concerne pertanto fattispecie ad essa anteriori.

Avendo allegato, quale fatto costitutivo delle domande, un titolo contrattuale nullo, la domanda di risoluzione del contratto di comodato precario non merita accoglimento e deve essere rigettata.

3. Il rigetto della predetta domanda non è tuttavia ostativo all'accertamento dell'occupazione senza titolo dell'immobile dedotto in lite ed alla condanna al rilascio. Infatti ogniqualvolta il giudice accerti la ricorrenza di una qualsiasi causa *"che faccia venir meno il vincolo originariamente esistente"*, qualunque sia l'azione proposta (adempimento, risoluzione, nullità, annullamento, rescissione e, deve ritenersi, anche cessazione del contratto, stante l'equipollenza della situazione) *"la richiesta di restituzione del bene consegnato in esecuzione del contratto, che era già stata formulata con la pretesa iniziale, sarà accolta sulla base di questo presupposto"* (Cass., sez. un., n. 14828/12). Ciò in quanto *"l'azione accordata dalla legge per ottenere la restituzione di quanto prestato in esecuzione del contratto stesso è quella di ripetizione di indebito oggettivo"* (Cass., cit.) e dunque il *petitum* sostanziale non muta né è violato il principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato.

Tanto premesso, le risultanze istruttorie consentono di ritenere adeguatamente dimostrati i fatti allegati dalla ricorrente, ossia che ella ha inizialmente consentito alla cugina il godimento dell'immobile di sua proprietà e che costei non lo ha restituito a fronte delle sue reiterate richieste.

In merito alla consegna del bene, [REDACTED], marito della signora [REDACTED], escusso quale teste, ha dichiarato che era presente al momento della immissione nel 'possesso' della [REDACTED]. Circa il perdurante godimento, da allora sino ad oggi, lo zio paterno della ricorrente, [REDACTED], ha riferito che *"Mia nipote mi ha detto di aver dato in comodato gratuito alla cugina [REDACTED] il suo appartamento di viale [REDACTED]. Un paio di anni fa sono andato in viale [REDACTED] per ritirare una busta dalla [REDACTED], che è scesa in portineria e me l'ha consegnata. Sono passato in viale [REDACTED] circa due mesi fa, ho parlato col custode che mi ha confermato che la [REDACTED] abitava ancora lì, ed ho inoltre parlato con l'inquilino che abita al terzo piano dell'edificio, [REDACTED], il quale mi ha confermato la presenza della stessa."*



La deposizione del teste appare del tutto attendibile giacchè riscontrata da elementi documentali: il 10.10.2018 la resistente ha ricevuto personalmente la lettera raccomandata inviata dall'avvocato della ricorrente, contenente la richiesta di restituzione dell'immobile, presso l'immobile per cui è causa (doc. 3) ed inoltre il ricorso introduttivo le è stato notificato, per compiuta giacenza, il 14.1.2019, e l'avviso di ricevimento risulta consegnato al portiere. Infine, il certificato anagrafico in atti attesta che, alla data del 17.4.2019, la [redacted] risiedeva in viale [redacted] Milano.

Si tratta di elementi concordi ed univoci nel senso allegato dalla ricorrente.

Può ritenersi dunque ragionevolmente dimostrato il perdurante godimento del bene da parte della [redacted]. In mancanza di legittimo titolo contrattuale per la detenzione, costei deve essere condannata al rilascio dell'immobile, in favore della ricorrente. L'ordine viene emesso con decorrenza immediata, tenuto conto del lungo periodo di tempo intercorso dalla richiesta di restituzione e dell'esigenza urgente della [redacted] di rientrare nel possesso del bene.

4. La domanda di condanna al risarcimento del danno per l'illecita occupazione dell'immobile merita accoglimento.

Secondo il recente orientamento della giurisprudenza di legittimità, nel caso di occupazione illegittima di un immobile il danno subito dal proprietario non può ritenersi sussistente *in re ipsa*, facendosi così coincidere il danno-evento ed il danno-conseguenza e dando ingresso ad un vero e proprio danno punitivo, in contrasto col principio sancito dalla Corte di cassazione, sezioni unite, n. 26972 del 2008. Tuttavia in tal caso l'onere probatorio del danneggiato è meno gravoso e può più agevolmente essere dimostrato mediante il ricorso a presunzioni semplici, fra le quali l'intenzione dello stesso di mettere a reddito l'immobile ponendolo sul mercato locatizio o su quello immobiliare, per la vendita, ovvero destinandolo ad abitazione propria e risparmiando così i costi di locazione di un'abitazione per sé e la sua famiglia (Cass. n. 13071/2018).

Nella fattispecie l'intenzione di mettere a reddito il bene si desume chiaramente dalle dichiarazioni sottoscritte da tre soggetti, i quali tutti hanno riferito di aver preso accordi con la [redacted] per la locazione, a decorrere dal 1° settembre 2018, di una stanza nell'immobile in questione, verso il corrispettivo mensile di € 450,00 ([redacted] e [redacted]) ovvero € 500,00 ([redacted]), e di non aver potuto concludere il contratto perché "*l'immobile in questione non si è liberato*" (doc. 4).

Tali dichiarazioni costituiscono altresì un idoneo parametro per la stima del valore locativo del bene, cui può ragionevolmente essere commisurato l'ammontare del danno, valore che è stato determinato dalle parti nell'esercizio della loro libertà negoziale in complessivi € 1.400,00 mensili.

La resistente deve perciò essere condannata al pagamento, in favore della ricorrente, della complessiva somma di € 18.200,00, pari a 13 mensilità (da settembre 2018 a settembre 2019



compresa), oltre all'indennità che maturerà sino all'effettivo rilascio, nella misura di € 1.400,00 mensile.

Le spese di giudizio vanno poste a carico della parte soccombente e, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta, si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) rigetta la domanda di risoluzione contrattuale;
- 2) condanna [REDACTED] a rilasciare immediatamente, libero da persone e cose e nella disponibilità di [REDACTED], l'immobile sito in Milano, viale [REDACTED] di Milano;
- 3) condanna [REDACTED] a pagare alla parte ricorrente la somma di € 18.200,00 oltre all'indennità che maturerà sino all'effettivo rilascio, nella misura di € 1.400,00 mensili ed oltre interessi legali;
- 5) condanna la parte resistente a rifondere alla ricorrente le spese di giudizio, liquidate in € 294,34 per esborsi ed € 3.500,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute.

Milano, 27/05/2019 .

Il Giudice

Dött. Francesca Savignano

