

All'udienza di discussione il procuratore legale dei ricorrenti concludeva come in atti.

SVOLGIMENTO E MOTIVI

Con atto di ricorso depositato in data 6/10/2004 i Sigg.ri [redacted] e [redacted] premesso che nel luglio del 2000 locavano al Sig. [redacted] un immobile ad uso abitativo sito in [redacted], alla via [redacted] che, in attesa di formalizzare per iscritto il rapporto, il conduttore veniva autorizzato ad immettersi nel possesso dell'immobile, ove si trasferiva con la propria convivente Sig.ra [redacted] che il canone pattuito, comprensivo degli oneri accessori (pari a [redacted] euro), ammontava annualmente a complessivi [redacted] euro; che in seguito il Sig. [redacted] rifiutava di sottoscrivere il contratto e si rendeva inadempiente a partire dal trimestre 1/7/02 - 30/9/02, abbandonando anche i locali; che nell'appartamento rimaneva unicamente la Sig.ra [redacted] tutto ciò premesso, chiedeva al Tribunale, previ gli incumbenti di rito, di dichiarare la nullità contratto di locazione ex artt. 1, co.4, l. 431/98, 1418 e 1325 c.c., ovvero, in via subordinata, la risoluzione del rapporto per la morosità dei resistenti, condannando questi ultimi al rilascio dell'immobile previa, se del caso, concessione di termine ex art. 56 l. 392/78.

In ogni caso, chiedeva la condanna dei predetti al pagamento dell'indennità di occupazione e/o del canone per il periodo di detenzione dei locali e fino all'effettivo rilascio nella misura risultante in corso di causa, oltre interessi e rivalutazione monetaria.

All'udienza fissata per gli incumbenti di cui all'art. 420 cpc nessuno si costituiva per i resistenti, che venivano pertanto dichiarati contumaci.

Compariva personalmente la Sig.ra [REDACTED] la quale dichiarava di non opporsi al rilascio dell'immobile, purchè successivo al termine dell'anno scolastico.

Il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, invitava parte ricorrente alla discussione finale, previa assegnazione di termine per il deposito di note conclusive.

Esauriti tali incumbenti, la causa viene decisa sulla base delle conclusioni rassegnate ed illustrate oralmente.

X Alla luce delle risultanze di causa la domanda volta ad ottenere la declaratoria di nullità del contratto per difetto del requisito di forma è fondata e merita pertanto accoglimento limitatamente al rapporto intercorso tra gli attori e il Sig. [REDACTED]

Nella parte narrativa dell'atto introduttivo i ricorrenti hanno precisato chiaramente che l'accordo verbale di locazione è stato instaurato solo con quest'ultimo e che la Sig.ra [REDACTED] ha iniziato ad occupare l'immobile in quanto convivente del [REDACTED]

Di ciò è riprova anche il fatto che l'unico elemento scritto attestante la locazione (verbale) è rappresentato dall'impegno assunto dal [REDACTED] in ordine al pagamento del canone dovuto (doc. 10)

La Sig.ra [REDACTED] essendo estranea a tale accordo, difetta della legittimazione passiva rispetto sia alla domanda di nullità del contratto che di quella risolutoria, proposta in via subordinata (mentre è

stata correttamente evocata in giudizio ai fini del di
rilascio dell'immobile, come si vedrà più oltre,
essendo anch'essa occupante dello stesso). X

Ciò premesso, la tesi di parte attrice è fondata in
quanto l'art. 1, co. 4, l. 431/98 prevede il requisito
della forma scritta "per la stipula di validi contratti
di locazione" (ad uso abitativo) a pena di nullità del
rapporto (art. 13, co. 1 e 5, l. cit.).

Il Gavarini non si è avvalso della speciale procedura
prevista dall'art. 13, co. 5, l. cit. per conformare il
rapporto locativo e quindi dev'essere dichiarata la
nullità del contratto, con conseguente obbligo del
Gavarini di rilasciare l'immobile e parimenti per
quanto concerne la Sig.ra [REDACTED] la quale non si è
opposta al rilascio.

La domanda relativa al pagamento dei canoni maturati e
maturandi non può invece trovare accoglimento, perché
superata dalla declaratoria di nullità del contratto di
locazione.

Altrettanto dicasi per quella afferente al pagamento
dell'indennità di occupazione, che presuppone la
cessazione di un rapporto di locazione validamente
costituito (art. 1591 c.c.).

L'impegno assunto dal [REDACTED] con la citata scrittura
(doc. 10) non giustifica una diversa conclusione,
perché si tratta di un impegno riferito e vincolato al
contratto di locazione ("verrà pagato regolarmente
affitto mensile di euro [REDACTED] circa") e non,
viceversa, di un riconoscimento di debito svincolato da
tale rapporto.

In altri termini, la nullità della locazione (per
difetto dell'incontro delle volontà dei due contraenti
in un atto scritto) travolge anche gli effetti di tale
scrittura e preclude il riconoscimento di alcunché a
favore dei ricorrenti (i quali, semmai, avrebbero

potuto proporre l'azione di ingiustificato arricchimento).

Si precisa infine, quanto al rilascio dell'immobile, che il termine previsto dall'art. 56 l. 392/78 non può essere concesso per l'assenza di un valido rapporto locativo.

Le spese di lite vanno poste a carico del [redacted] in ragione della sua prevalente soccombenza, nei termini di cui al dispositivo, e compensate quanto alla posizione della [redacted], sussistendo giusti motivi alla luce di quanto esposto.

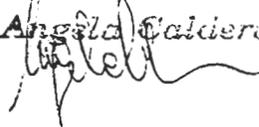
P.Q.M.

il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così provvede: 1) accertato quanto in premessa, dichiara il difetto di legittimazione passiva della Sig.ra [redacted] rispetto alla domanda di nullità e di risoluzione del contratto di locazione; 2) accerta e dichiara la nullità del contratto di locazione in oggetto e per l'effetto condanna entrambi i resistenti a rilasciare l'immobile liberandolo da persone e cose; 3) rigetta la domanda di condanna di questi ultimi al pagamento dei canoni e/o dell'indennità di occupazione e relativi oneri; 4) compensa le spese di lite nei riguardi della Sig.ra [redacted] e condanna il Sig. [redacted] a rifondere ai ricorrenti le spese residue pari a [redacted], di cui [redacted] euro per diritti e [redacted] euro per onorari, oltre spese generali ed oneri di legge.

In Gallarate il 15/3/2005.

IL CANCELLIERE (C1)

Angela Calderara



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
17 MAR 2005
Gallarate

IL CANCELLIERE (C1)
Angela Calderara



IL GIUDICE
RADICI di Massimo Riccio