



**TRIBUNALE DI FERRARA**

**N.R.G. 2060 /2017**

**VERBALE DI UDIENZA DEL 26/06/2018**

All'udienza di oggi, sono comparsi:

l'Avvocato [REDACTED] per parte attrice e nessuno per parte convenuta.

Il Giudice,

dato atto, dispone procedersi alla precisazione delle conclusioni e alla discussione della vertenza ex art. 281 sexies c.p.c.

Parte attrice precisa le conclusioni come nelle note conclusive.

Il Giudice,

dato atto, si ritira in camera di consiglio per deliberare.

All'esito, rientrato in aula alle ore 10,45, decide la causa con sentenza contestuale allegata al presente verbale, da intendersi resa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 281 sexies c.p.c., di cui è data formale lettura.

IL GIUDICE

*dott.ssa Maria Marta Cristoni*





**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Tribunale Ordinario di Ferrara**

N. 2060 /2017 R.G.A.C.

**SENTENZA EX ART. 281 SEXIES C.P.C.**

a far parte integrante del verbale di udienza del 20/06/2018  
nella causa civile di primo grado, iscritta al N. 2060 del Ruolo Generale dell'anno 2017,  
in decisione all'udienza del 20/06/2018

*promossa da*

██████████, rappresentata e difesa dall'Avvocato ██████████

attore

*contro*

██████████

convenuto-contumace

**FATTO E DIRITTO**

Richiamati, quanto al fatto e allo svolgimento del processo, tutti gli atti e i verbali di causa, sulle conclusioni assunte dalla parte attrice, all'esito della discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c., si osserva quanto segue.

Sono circostanze documentali nel presente giudizio:

-l'immobile sito a Ro (FE), in Piazza ██████████, scala 1, primo piano, contraddistinto al N.C.E.U. di Ferrara al foglio ██████ Part. ██████ Sub. 3, Cat A/3 è di proprietà di ██████████, la quale, con decreto del Prefetto di Ferrara, emesso il 15/5/2013 ha mutato il proprio cognome da "██████████" in quello paterno di "██████████" (doc.ti n. 1-4 citazione e 11-15 memoria ex art. 183, co. II n. 2 c.p.c);





-nel 1985, parte attrice è divenuta proprietaria dell'immobile in questione per la quota di  $\frac{1}{2}$  *pro indiviso*, per effetto di successione legittima in morte di [REDACTED] e, successivamente, con atto di divisione a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Copparo (FE) assieme alle sorelle, [REDACTED] e [REDACTED], è pervenuta alla divisione dell'immobile ereditato e, nello specifico, [REDACTED] [REDACTED] è divenuta proprietaria per l'intero (v. doc. 13-15 memoria ex art. 183, co. VI n. 2 c.p.c.).

Ciò premesso, dalla espletata istruttoria è emersa l'occupazione senza titolo del suddetto immobile da parte dell'odierno convenuto, [REDACTED], dall'agosto del 2016.

Nonostante le sollecitazioni di parte attrice il convenuto non sottoscriveva il contratto di locazione originariamente predisposto e non lo registrava (doc. n. 5) e, pertanto, detto contratto è nullo per mancanza di forma scritta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, co. 346, L. 30/12/2004 n. 311 il quale prescrive che “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”.

I testi escussi all'udienza dell'11/4/2018 hanno univocamente confermato l'occupazione senza titolo dell'immobile, tuttora sussistente, da parte del convenuto (testi [REDACTED] Bertoni e [REDACTED] hanno dichiarato di aver visto, dall'1/8/2016, e di vedere, tuttora, [REDACTED] [REDACTED] fare ingresso in orario serale e uscire la mattina dall'immobile per cui è causa).

Il teste [REDACTED] ha, altresì, affermato di essere stato presente al momento della sottoscrizione del contratto di locazione da parte della attrice e al momento della consegna di esso al convenuto, nonché di aver visto che costui versava, nelle mani della [REDACTED] l'importo in contanti di euro 500,00, a titolo di due mensilità del canone di locazione, chiedendole di anticipargli la consegna delle chiavi dell'appartamento, affermando che nel settore della mediazione immobiliare questa era una pratica assai diffusa. Lo stesso teste dichiarava che il [REDACTED] non sottoscriveva, a sua volta, il contratto di locazione, né lo registrava, prendendo comunque possesso dell'immobile che risulta, dal medesimo, tuttora, occupato.





Con dichiarazione ex art. 213 c.p.c., depositata dalla scrivente difesa il 27/4/2018, l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, Direzione Provinciale di Ferrara, ha attestato che in riferimento all'istanza presentata il 23/4/2018, dai dati presenti in anagrafe tributaria, non risulta alcun contratto di locazione stipulato tra le parti.

L'immobile dunque risulta illegittimamente occupato dal convenuto, circostanza questa che ha determinato un danno patrimoniale alla proprietà, pari al valore locativo del bene occupato senza titolo in base ai parametri di locazione correnti sul mercato, attesa la impossibilità di mettere a reddito il medesimo immobile e di trarne l'utilità ricavabile in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso (tra le tante, Tribunale di Milano, sentenza del 19/10/2016, Tribunale di Bari, sentenza del 23/2/2016).

Pertanto, il risarcimento da occupazione abusiva dovuta dal convenuto dal mese di agosto 2016 al presente mese di giugno 2018 è pari a complessivi euro 5.750,00 (euro 250,00 - stabilito dalle parti nella scrittura privata non registrata x 23 mesi) ai quali va detratta la somma di euro 1.000,00 già percepita dalla [REDACTED] (come dalla medesima dichiarato in atti), così per un importo complessivo di euro 4.750,00 ai quali devono aggiungersi interessi in misura legale dal dovuto al saldo.

Il convenuto deve inoltre essere condannato al rilascio, in favore della parte attrice, dell'immobile per cui è causa.

Quanto alle spese di lite, le stesse sono regolate dal principio generale della soccombenza e sono quindi poste a carico di parte convenuta.

P.Q.M.

definitivamente decidendo sulla causa 2060/2017, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa e respinta:

- accertata l'occupazione senza titolo da parte di [REDACTED] dell'immobile sito a Ro (FE), in Piazza [REDACTED] scala 1, primo piano, contraddistinto al N.C.E.U. di Ferrara al foglio [REDACTED] Part. [REDACTED] Sub. 3, Cat. A/3, dal mese di agosto 2016, per l'effetto,
- ordina a [REDACTED] il rilascio immediato del predetto immobile libero da persone e cose in favore di [REDACTED]





- condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] dell'indennità da occupazione senza titolo dal mese di agosto del 2016 sino al giugno 2018 compreso, per un importo complessivo di euro 4.750,00, già al netto di quanto anticipato dal convenuto alla proprietà, oltre interessi legali dal dovuto al saldo;

-condanna il convenuto a rifondere a [REDACTED] le spese del presente giudizio, liquidate in complessive euro 1800,00 per compensi, euro 125,00 per esborsi, oltre spese generali, tributi e contributi come per legge.

Così deciso in data 26/06/2018.

IL GIUDICE

*dott.ssa Maria Marta Cristoni*

