

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Marco Manunta ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 7223/2018 R.G. promossa da:
OMISSIS con il patrocinio dell'avv. MORANDIN ALESSANDRA, con elezione di domicilio in
Indirizzo Telematico presso l'avvocato suddetto
INTIMANTE-RICORRENTE

contro

OMISSIS con il patrocinio dell'avv. ARTALE CHRISTIAN e dell'avv. SIGNORIELLO DOMENICO
(SGNDNC56P30B9I5V) VIA GIOSUÈ' BORSI,4 00197 ROMA, con elezione di domicilio in VIA
DEGLI SCIPIONI, 252 00192 ROMA presso lo studio dell'avvocato suddetto
INTIMATA-RESISTENTE

OGGETTO: locazione - sfratto per morosità

CONCLUSIONI: come in atti.

All'esito della discussione orale dell'odierna udienza, il G.U. ritenuto in fatto che:

- con atto di citazione regolarmente notificato OMISSIS intimava a OMISSIS lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in OMISSIS, condotto in locazione dalla parte intimata ad uso abitativo;
- l'intimata si costituiva opponendosi alla convalida ed eccependo che l'intimante aveva assunto l'obbligo di costituire in suo favore il diritto di usufrutto sull'immobile oggetto della dedotta locazione;
- rigettata l'istanza di emissione di ordinanza di rilascio e disposto il mutamento del rito, la causa veniva discussa e decisa, dandosi lettura del dispositivo della presente sentenza; ritenuto in diritto che:
 - il contratto di locazione posto a fondamento dell'intimazione di sfratto risulta registrato in data 14.11.16;
 - il contratto suddetto, peraltro, era stato stipulato dal padre dell'odierno intimante, OMISSIS all'epoca titolare dell'usufrutto sull'immobile; in data 22.12.16 il locatore-usufruttuario dell'immobile risulta aver rinunciato al diritto di usufrutto e il successivo 31.12.16 lo stesso OMISSIS è deceduto;

i chiamati all'eredità, tra cui l'odierno attore OMISSIS, hanno rinunciato all'eredità paterna, ma tale circostanza è del tutto irrilevante in causa, atteso che, prima dell'apertura della successione, OMISSIS, in quanto nudo proprietario, era già divenuto pieno proprietario dell'immobile a seguito della rinuncia all'usufrutto da parte del padre;

sebbene l'odierno intimante possa ritenersi subentrato, quale parte locatrice, nel contratto di locazione, deve ritenersi abbia in via preventiva rinunciato alla locazione stessa; infatti, con scrittura privata del 25.12.07 si era obbligato nei seguenti termini: "mi impegno irrevocabilmente [sottolineatura presente nel testo originale] per il caso di premorienza di mio padre OMISSIS, a costituire usufrutto generale sull'immobile di cui sopra, a favore della Signora OMISSIS, nata...[omissis], a condizione che la stessa sia, in quel momento, convivente con mio padre OMISSIS";

poiché la condizione della convivenza dell'intimata con OMISSIS, al momento del decesso di quest'ultimo, risulta essersi pacificamente verificata, è assolutamente evidente che l'obbligo di costituzione dell'usufrutto, tanto solennemente assunto, implicava sin dall'origine, e ancor

più oggi, la rinuncia di OMISSIS alla locazione (in particolare, quanto agli aspetti della durata limitata nel tempo e quanto al diritto ad esigere i corrispettivi del godimento dell'immobile); tale conclusione è ulteriormente confermata dalla circostanza che con la scrittura del 25.12.07 l'odierno intimante ha inteso garantire alla convivente del padre il diritto di utilizzare vita naturai durante l'abitazione in cui la stessa conviveva con OMISSIS; infatti, la scrittura è stata firmata dalla OMISSIS, quale beneficiaria, per accettazione, nonché ("per presa visione e accettazione") da OMISSIS e da OMISSIS;

in sostanza, per quanto non direttamente rilevante nel rapporto dedotto in giudizio, in ambito familiare si era formato un consenso sul riconoscimento del ruolo di convivente (con OMISSIS) proprio della OMISSIS; riconoscimento tradottosi nella previsione del diritto, tipico di un coniuge, all'usufrutto (o all'abitazione) in seguito al decesso dell'altro coniuge;

l'intimante ha dato corso a tale riconoscimento con la scrittura suddetta, indipendentemente e anteriormente all'iniziativa del padre che, pochi giorni prima di morire, formalizzò il contratto di locazione; contratto, in realtà, ben poco confacente alla situazione appena descritta, ma forse dettato dall'intento di creare un titolo che legittimasse nell'immediato l'occupazione dell'immobile da parte della OMISSIS e, al contempo, di sottrarre l'immobile ad atti esecutivi dei creditori, rendendolo meno appetibile, in quanto occupato;

le domande dell'intimante devono, quindi, essere rigettate;

non può essere accolta la domanda proposta dall'intimata di "accertare e dichiarare la qualità di usufruttuario della Sig.ra OMISSIS, alla luce della dichiarazione depositata in atti"; nella specie, infatti, l'accertamento presupporrebbe la già avvenuta costituzione formale del diritto reale di usufrutto; costituzione cui l'intimante risulta tuttora obbligato, ma che non è stata ancora attuata;

- certamente l'intimata avrebbe potuto e potrebbe richiedere l'esecuzione in forma specifica (l'obbligo di costituire l'usufrutto risulta accettato dalla beneficiaria e la scrittura sopra citata appare qualificabile come un preliminare), ma tale domanda non è stata proposta in questa sede;

- non può accogliersi nemmeno la domanda relativa al "risarcimento delle somme corrisposte dalla Sig.ra OMISSIS in ordine alla migliorie apportate all'immobile", posto che gli importi saranno esigibili solo al momento del rilascio;

- le spese di giudizio vanno poste a carico del OMISSIS in considerazione della prevalente soccombenza e si liquidano come in dispositivo;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, rigettata ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza, così provvede:

1) Rigetta le domande proposte da OMISSIS nei confronti di OMISSIS.

2) Rigetta le domande proposte da OMISSIS.

3) Condanna l'intimante OMISSIS a rifondere a OMISSIS le spese di giudizio,

liquidate in € 800,00, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge, per la fase sommaria, ed in € 3.000,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge, per la presente fase.

Milano 10/04/2019

Il Giudice

Dott. Marco Manunta