



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. 57425/2018 r.g. promossa da:

[REDACTED] (C.F./P.I. **[REDACTED]**), rappresentato e difeso dall'avv. **[REDACTED]**, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore,

RICORRENTE

contro

[REDACTED] (C.F./P.I. **[REDACTED]**), rappresentato e difeso dall'avv. **[REDACTED]**, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore,

RESISTENTE

OGGETTO: Occupazione senza titolo di immobile

CONCLUSIONI

Per parte ricorrente:

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, reiectis adversis,

In principalità, condannare il Sig. **[REDACTED]** a lasciare liberi di persone e cose proprie i locali da lui occupati in Milano **[REDACTED]** e condannarlo a corrispondere l'indennità di occupazione di detti locali nella misura di € 1.175,81 mensili, o altra somma ritenuta di giustizia, a far data dal mese di agosto 2018 sino all'effettivo rilascio;

In via subordinata, previa riconduzione del rapporto in essere alla fattispecie di cui all'art. 2 c. 1 L. 431/98 e determinazione del canone nei modi previsti dall'art. 13 c. 6 L. 431/98 in misura pari a € 1.175,81, accertare la morosità del **[REDACTED]** per tutte le mensilità da agosto 2018 sino all'attualità e, per l'effetto, condannarlo a lasciare liberi di persone e cose proprie i locali da lui occupati in Milano **[REDACTED]** e condannarlo a corrispondere i canoni nella misura di € 1.106,55 mensili, o altra somma ritenuta di giustizia, a far data dal mese di agosto 2018 sino all'effettivo rilascio.



Con vittoria di spese, diritti e onorari "

Per parte resistente:

"Voglia il Tribunale adito, previo rigetto di ogni diversa istanza ed eccezione, così giudicare:

- a) In via preliminare: dichiarare inammissibili ed inaccoglibili le domande avversarie.
- b) In via principale: accertata la natura reale dell'azione ex adverso svolta rigettarla per mancato assolvimento dell'onere della prova;
- c) In via subordinata: accertata la natura personale dell'azione svolta dal ricorrente, rigettare comunque le domande avversarie in quanto infondate in fatto ed in diritto per tutto quanto dedotto ed, in particolare, per l'eccezione di nullità del contratto orale di locazione imposto con conseguente applicabilità dei criteri di cui all'art. 13 L. 431/98, anche per il mancato assolvimento dell'onere della prova in merito alla spettanza di qualsivoglia indennità e accertata la legittima detenzione dell'appartamento da parte del deducente, anche previo accertamento del diritto dell'esponente a ricondurre la locazione a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 3 art. 2 L. 431/1998, come previsto dall'art. 13 L. 431/98 e quindi stabilire il canone dovuto come indicato in atti ossia € 4.788,00 annui dalla data della domanda giudiziale proposta dalla controparte.
- d) In via ulteriormente subordinata; qualora il Tribunale dovesse ritenere accoglibili anche in parte le domande avversarie stabilire l'indennità come dovuta dalla data della domanda giudiziale avversaria e in misura non superiore a quanto statuito dal comma 6 art. 13 L. 431/1998 e comunque dagli accordi locali e quindi in € 4.788,00 annui.
- e) In via istruttoria: come da memoria difensiva."

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1 - Sulla vicenda processuale

Con ricorso notificato in data 8/01/2019 **GIANCARLO QUATTROCCINI** ha proposto domanda di condanna del resistente **TECLER** al rilascio dell'immobile di sua proprietà sito in Milano via **Codolini 34**, nonché domanda di condanna a corrispondere l'indennizzo per l'occupazione di detti locali nella misura di € 1.175,81 mensili o altra somma ritenuta di giustizia da aprile 2018 sino al rilascio del bene; inoltre, in via subordinata, ha proposto domanda di accertamento di un rapporto di fatto di locazione ex art. 13 c. 6 L. 431/98 con conseguente determinazione del canone dovuto in misura pari a € 1.175,81 e, stante la morosità del Tecler, la risoluzione del contratto per morosità.

QUATTROCCINI ha allegato:

- di aver concesso in uso al sig. **TECLER** il suddetto immobile nel mese di marzo 2018, dopo che quest'ultimo gli aveva esposto l'urgenza di trovare una abitazione e promesso la corresponsione di un canone mensile di € 1.000,00;

- che l'accordo era stato raggiunto solo in forma verbale con promessa di addivenire a breve alla stipula del contratto scritto, ma poi [REDACTED] si era sottratto a fare ciò.

[REDACTED] ha proposto, quindi, le domande sopra riportate.

Il resistente si è costituito in giudizio depositando memoria con la quale ha eccepito l'inammissibilità delle domande attoree in quanto non contenenti richieste di accertamento della nullità del rapporto intercorso, nonché, nel merito, l'infondatezza della domanda di restituzione del bene in quanto, previa qualificazione della stessa come azione petitoria, mancherebbe la prova della proprietà e l'infondatezza della domanda tesa al riconoscimento di un indennizzo. Ha eccepito, inoltre, l'inammissibilità della domanda ex art. 13 c. 6 L. 431/98 e comunque l'erroneità del conteggio del canone relativo. Il resistente, infine, ha proposto domanda di accertamento del diritto a ricondurre la locazione a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 3 art. 2 L. 431/1998, come previsto dall'art. 13 L. 431/98.

All'udienza del 3 luglio 2018 il sig. [REDACTED] non è comparso personalmente, mentre è comparso il sig. [REDACTED] che ha reso interrogatorio libero. Nel corso dell'interrogatorio libero il ricorrente ha precisato che l'accordo verbale con [REDACTED] sin dal giorno della consegna dell'appartamento per cui è causa, aveva ad oggetto una occupazione temporanea dell'immobile con termine in autunno 2018, dietro versamento di una somma mensile come corrispettivo dell'occupazione e del rimborso delle spese condominiali e delle utenze domestiche, senza che le parti giungessero a stipulare accordi scritti, e che la ragione di tale decisione consisteva, da parte sua, nel fatto che egli abitava in un immobile oggetto di pignoramento che avrebbe dovuto liberare proprio alla fine del 2018, sicché in quel momento avrebbe avuto la necessità di riottenere la disponibilità dell'immobile sito in Milano, [REDACTED]. Il ricorrente ha poi aggiunto che il [REDACTED] solo nel mese di agosto 2018 aveva preteso la conclusione di un contratto scritto di locazione; che lui gli aveva risposto negativamente perché gli accordi presi erano diversi e che da allora [REDACTED] non aveva più versato alcuna somma mensile di denaro per l'uso dell'immobile e si era rifiutato di rilasciare l'immobile.

All'esito dell'udienza ex art. 420 c.p.c. il giudice ha rigettato le istanze istruttorie e ha rinviato all'udienza odierna per la discussione, previa assegnazione di termini per il deposito di memorie difensive.

All'udienza odierna la parti hanno discusso la causa ed il Giudice dà lettura del dispositivo e della motivazione contestuale.

2 – Sulla richiesta del resistente di declaratoria di inammissibilità delle domande del ricorrente in quanto non sarebbe stata domandata la nullità del rapporto intercorso



Tale eccezione è infondata. Ed infatti, al punto 5 del ricorso il ricorrente rileva l'assenza di un contratto scritto di locazione (circostanza non contestata dal resistente) ed il conseguente obbligo del [REDACTED] di rilasciare i locali, così allegando i fatti posti a fondamento di una domanda di accertamento incidentale della nullità del contratto di locazione. In ogni caso, è noto che tale nullità può dichiarata dal Giudice in ogni stato e grado del processo.

L'eccezione va, quindi, rigettata.

3 – Sulla natura di azione del ricorrente come azione personale o come azione di rivendicazione

Il resistente deduce che il ricorrente ha promosso una azione di rivendicazione. L'assunto è infondato.

Si osserva al riguardo che l'azione di rivendicazione e quella di restituzione, pur tendendo entrambe al risultato pratico di far recuperare il possesso della cosa, hanno natura e presupposti diversi, in quanto con la prima, di carattere reale, l'attore assume di essere proprietario della cosa, e di non averne più il possesso, sicché agisce contro chiunque di fatto la posseda e la detenga, sia al fine di ottenere il riconoscimento del suo diritto di proprietà, che è, pertanto, tenuto a provare, sia al fine di conseguire il possesso della cosa stessa; invece, l'azione di restituzione di natura personale ha il suo fondamento nel venir meno del titolo o nell'insussistenza *ab origine* del titolo posto a fondamento di tale consegna in base al quale la cosa è stata trasferita, e tende solo alla riconsegna della cosa stessa, sicché l'attore può limitarsi a fornire la dimostrazione dell'avvenuta consegna della cosa in base ad un titolo e del successivo venir meno di quest'ultimo per qualsiasi causa o dell'insussistenza *ab origine* del titolo stesso.

Ebbene, nel caso di specie, risulta evidente dalla lettura della narrativa in fatto contenuta nel ricorso che la detenzione dell'immobile da parte del convenuto è stata allegata a titolo personale sulla base delle intese intercorse tra le parti e non certo a titolo reale.

La tesi difensiva del resistente va, quindi, rigettata.

4 – Sulle istanze istruttorie di parte resistente

Le istanze istruttorie del resistente, disattese dal giudice istruttore, sono state reiterate in sede di discussione. Esse non possono trovare accoglimento anche in questa sede.

Ed infatti, la prova per testi è stata formulata su circostanze irrilevanti al fine del decidere (capitoli 1,2,3,5, posto che, anche a dare per ammesse la circostanze del rifiuto iniziale del [REDACTED] a concludere un contratto di locazione scritto e registrato, la manifestazione da parte di quest'ultimo della promessa generica di concluderne uno in futuro e il successivo rifiuto di adempiere tale promessa, tali circostanze non legittimerebbero il resistente a detenere l'immobile in quanto l'accordo avente ad oggetto il godimento dell'immobile sarebbe comunque privo della forma scritta



richiesta *ab substantiam* e, quindi, privo di effetti) o superflue in considerazione dell'esito dell'interrogatorio libero del ricorrente (cap. 4,6) o dedotte in maniera generica in quanto riferite a documenti non prodotti (cap. 7). La CTU richiesta dal resistente non è necessaria al fine del decidere per le ragioni che verranno esplicitate in seguito.

5 – Sulla domanda del ricorrente di rilascio dell'immobile

La domanda è fondata. Ed infatti, come risulta dalle allegazioni di entrambe le parti, a fondamento della consegna nel marzo 2018 dell'immobile vi è un mero accordo verbale (senza la promessa di concludere un contratto scritto, secondo il ricorrente poiché egli stesso necessitava di abitare l'immobile per cui è causa alla fine del 2018; con la promessa del [REDACTED] a concludere un contratto scritto e registrato, promessa poi non adempiuta, secondo la versione del resistente). Detto accordo verbale è nullo in quanto per la valida conclusione del contratto di locazione di un immobile ad uso abitativo è richiesta la forma scritta.

Né può trovare accoglimento la domanda del resistente di ricondurre la locazione a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 3 art. 2 L. 431/1998. Ed infatti, a fondamento di tale azione il resistente pone il dettato dell'art. 13 co. 6 L. 431/98, ma detta norma non è applicabile al caso di specie. Ciò in quanto tale comma prevede che il conduttore possa chiedere che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2 della stessa legge "nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto ..." e non anche quando le parti hanno concluso un accordo solo verbale.

La domanda del resistente va, quindi, rigettata, mentre va accolta, stante l'accertamento della occupazione *sine titulo* dell'immobile da parte di [REDACTED] (poiché il contratto di locazione verbale è nullo) la domanda del ricorrente di condanna del resistente al rilascio dell'immobile per cui è causa.

In considerazione dell'urgente necessità del sig. [REDACTED] di ottenere la liberazione dell'immobile così come documentata dall'ordine di liberazione dei locali da lui attualmente occupati prodotto all'udienza del 3 luglio 2019 e, di contro, del comportamento processuale del [REDACTED] che non ha ritenuto di presenziare alla procedura di mediazione (doc. 4, fasc. att.) né all'interrogatorio libero e della durata della permanenza contestata nell'immobile di proprietà del Quattrocchi da oltre un anno, appare congruo fissare per l'esecuzione la data del 13/10/2019.

5 – Sulla domanda del ricorrente di condanna del resistente al pagamento dell'indennità di occupazione

Questa domanda va, invece, rigettata. Ed infatti, la domanda va qualificata ai sensi dell'art. 2043 c.c.. Ciò premesso, questo Giudice condivide il ragionamento della sentenza della Cassazione n.



15757 del 27/07/2015 secondo cui " Il danno da occupazione abusiva di immobile (nella specie, terreno privato) non può ritenersi sussistente "in re ipsa" e coincidente con l'evento, che è viceversa un elemento del fatto produttivo del danno, ma, ai sensi degli artt. 1223 e 2056 cod. civ., trattasi pur sempre di un danno-conseguenza, sicché il danneggiato che ne chiedi in giudizio il risarcimento è tenuto a provare di aver subito un' effettiva lesione del proprio patrimonio per non aver potuto ad esempio locare o altrimenti direttamente e tempestivamente utilizzare il bene, ovvero per aver perso l'occasione di venderlo a prezzo conveniente o per aver sofferto altre situazioni pregiudizievoli, con valutazione rimessa al giudice del merito, che può al riguardo peraltro pur sempre avvalersi di presunzioni gravi, precise e concordanti."

Il ricorrente aveva l'onere, quindi, di provare il danno patito e non ha assolto a tale onere. In particolare, non ha provato che nel periodo successivo al mese di luglio 2018 egli avrebbe posto in locazione l'immobile, anzi in sede di interrogatorio libero egli ha riferito che aveva l'interesse contrario avendo la necessità di abitare egli stesso l'immobile. Si aggiunga che dai documenti prodotti risulta che sino ad oggi il ricorrente continua ad occupare la casa oggetto del pignoramento, e che non ha, quindi, sostenuto costi a tale riguardo.

La domanda del ricorrente di condanna al pagamento va, quindi, rigettata.

6. Sulle spese di lite

Le spese seguono la soccombenza prevalente e sono liquidate come indicato in dispositivo tenuto conto del valore della controversia e delle attività difensive espletate, applicando i valori della tabella del D.M. 55/14.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così dispone:

- 1) condanna il Sig. **[REDACTED]** a rilasciare in favore del sig. **[REDACTED]** **[REDACTED]** locali da lui occupati in Milano, **[REDACTED]** liberi da persone e cose proprie;
- 2) fissa per l'esecuzione il giorno 13/10/2019;
- 3) rigetta le altre domande avanzate dalle parti;
- 4) condanna il resistente alla refusione delle spese del giudizio in favore del ricorrente liquidate in € 2.905,00 per compenso professionale e in € 272,00 per spese, oltre rimborso spese generali 15%, I.v.a. e Cassa Avvocati alle rispettive aliquote di legge.

Milano, 13/09/2019.

Il Giudice

dott.ssa Emilia Antenore

