

SENT. N° 12325/08  
REP. N° 10314/08

N. 15559-2001

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII sezione civile in persona del giudice monocratico  
dott.ssa Beatrice Secchi

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

[REDACTED]

DA

Rappresentati e difesi dall'avv. Marzio Romano come da delega in calce al ricorso

[REDACTED]

**Ricorrenti**

Rappresentati e difesi dall'avv. Marzio Romano come da delega in calce all'atto di  
intervento

[REDACTED]

Rappresentato e difeso dall'avv. Marzio Romano e Antonino Rossi come da delega a  
margine del foglio di precisazioni delle conclusioni in data 3.10.2005

**Intervenuti**

[REDACTED]

CONTRO

Viale Romagna n. 26, in persona del legale rappresentante pro tempore

Rappresentata e difesa dall'avv. Grazia Capilli in virtù di mandato generali alle liti  
per notaio dr. L. Moretti del 23.5.1991 n. 47970 di rep.

**Convenuta**

## MOTIVAZIONE

### Svolgimento del processo

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. i ricorrenti hanno convenuto in giudizio [REDACTED] per sentire accertare e dichiarare l'illegittimità di tutti i contratti di locazione delle autorimesse private stipulati con atti separati dai locali ad uso abitazione tra ex [REDACTED] (ora [REDACTED] ed i singoli locatari ricorrenti - nelle more divenuti proprietari di detti immobili - e dichiarare non più dovuto alcun canone di locazione per i box da ritenersi pertinenze e quindi ricompresi negli alloggi dalla data di stipula dei rispettivi rogiti; determinare nei diversi casi in cui non sia stata trasferita la proprietà degli alloggi il giusto canone applicabile ai box dei ricorrenti in base ai criteri enunciati nelle sentenze rese inter partes di cui in atti o in via gradatamente subordinata in base ai parametri della legge 513/1977 e art 13 legge 292/1978 escludendosi in ogni caso la possibilità da parte della resistente di determinare liberamente il canone di locazione; condannare [REDACTED] previa occorrenza CTU, alla restituzione di tutte le somme percepite in eccedenza così come risulterà in corso di causa a decorrere dalla stipulazione dei singoli originari contratti, oltre interessi e rivalutazione monetaria, nonché al risarcimento dei danni da quantificarsi in via equitativa nella misura di lire 10.000.000 per ogni attore; accertata e dichiarata l'illegittimità delle richieste di rinnovo dei contratti dei box già scaduti o in prossime scadenze nonché la natura vessatoria dei contratti nelle more sottoscritti dai ricorrenti dichiarare la legittimità della sospensione dei pagamenti del canone per le somme maggiormente pretese.

I ricorrenti deducono di essere tutti assegnatari di alloggi e relativi box pertineziali di edilizia popolare siti nel quartiere [REDACTED]



Aler si costitutiva anche nel procedimento di merito e chiedeva il rigetto di tutte le domande proposte dai ricorrenti in quanto del tutto infondate.

All'udienza in data 10.10.2006 questo Giudice veniva ricusato. Veniva quindi disposta la sospensione del giudizio e la trasmissione degli atti al Presidente del Tribunale. L'istanza di ricusazione veniva respinta.

Il procedimento veniva tempestivamente riassunto dai ricorrenti che, nello stesso ricorso in riassunzione, formulavano nuovamente istanze cautelari.

All'udienza in data 26.9.2007 veniva discusso il ricorso ex art. 700 c.p.c. proposto dai ricorrenti. Con ordinanza in data 1.10.2007 questo Giudice dichiarava l'inammissibilità delle istanze cautelari proposte.

All'udienza in data 21.10.2008 questo Giudice dichiarava la causa matura per la decisione. Alla stessa udienza, all'esito della discussione, questo Giudice dava lettura del dispositivo di sentenza.

#### Motivi della decisione

Deve dichiararsi la nullità del ricorso proposto da [REDACTED] per mancanza di procura alle liti.

Deve anche essere dichiarata la nullità del ricorso proposto da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per difetto di procura validamente conferita.

Si osserva che in calce al ricorso, su foglio separato, è contenuta la procura validamente conferita agli avvocati [REDACTED] (deceduto in data 28.7.2003 successivamente al deposito del ricorso) da [REDACTED] e da [REDACTED] per il [REDACTED]

La firma di [redacted] è autenticata dall'avv. [redacted]

La firma di [redacted] non è autenticata ma ciò non costituisce motivo di nullità della procura (v. tra le altre Cass. n. 10494/1998 e Cass. n. 23994/2004 secondo le quali "la mancata certificazione, da parte del difensore, dell'autenticità della firma apposta per procura sull'atto di citazione non è causa di nullità, non essendo l'invalidità dell'atto comminata dalla legge, ne' incidendo la predetta formalità sui requisiti indispensabili per il raggiungimento dello scopo dell'atto consistente nella formazione del rapporto processuale attraverso la costituzione in giudizio del procuratore nominato, sempre che la controparte non contesti, con valide e specifiche motivazioni, l'autografia della firma non autenticata").

Al foglio contenente la procura conferita da [redacted] seguono altri sette fogli sui quali sono apposte le firme di [redacted]

Le firme risultano essere autentiche. La firma di autentica risulta essere stata apposta dall'avv. [redacted]

In alto su tutti i sette fogli è contenuta una delega conferita esclusivamente all'avv. [redacted]. La delega risulta essere cerchiata in blu. La cerchiatura non è né datata né controfirmata da alcuno.

All'udienza in data 3.10.2005 il Giudice invitava l'avv. [redacted] a "chiarire in forza di quali deleghe o procure rappresenta tutti i ricorrenti tranne [redacted] per la quale vi è regolare procura alle liti".

Alla successiva udienza in data 13.12.2005 l'avv. [redacted] rilevava di agire unitamente e disgiuntamente in forza del ricorso introduttivo del giudizio

14.3.2001 dallo stesso fedatto come risultante dalla propria carta intestata e da quanto riportato a pagina 1 del medesimo ricorso dove testualmente si riferisce a chiare lettere «i signori [redacted] ecc. ecc. tutti rappresentati e difesi unitamente e disgiuntamente dagli avv. [redacted] ed elettivamente domiciliari presso quest' ultimo». La procura conferitagli da tutti i ricorrenti è altresì contenuta nella pagina seguente. Solo per un refuso nelle pagine di delega successive alla prima è stata erroneamente riprodotta una dicitura di delega aggiuntiva che è stata annullata».

Questo Giudice ritiene che l'esame dei sette fogli sui quali le firme di delega di [redacted] [redacted] [redacted] sono apposte non consente di stabilire a chi sia stata conferita la procura ed in relazione a quale procedimento.

Al fine di sostenere la validità delle deleghe in esame non può richiamarsi la norma di cui all'art. 83 III comma ultima parte in base al quale «la procura si considera apposta in calce anche se rilasciata su atto separato che sia però congiunto materialmente all'atto cui si riferisce».

Questa norma infatti presuppone che nel foglio separato sia contenuta una procura in sé perfetta e pienamente intelleggibile. Nel nostro caso nei sette fogli in esame sono contenute delle firme e, in alto, una procura ad un solo dei due difensori dai quali i ricorrenti dovrebbero essere considerati assistiti; detta procura inoltre è cerchiata in blu senza che detta cerchiatura sia né datata né sottoscritta.

Sulla base di questi elementi, e rilevato che ben sarebbe stata possibile una ratifica della procura non validamente conferita (come da invito del Giudice in data

3.10.2005), deve essere dichiarata la nullità della procura rilasciata dai ricorrenti sopra indicati.

L'intervento di Bosetti Emilia ed altri nonché l'intervento del [REDACTED] [REDACTED] deve essere dichiarato inammissibile.

[REDACTED] ed altri sono intervenuti nel processo con atto depositato in data 26.9.2001. La prima udienza era stata fissata per la stessa data del 26.9.2001. I terzi intervenuti avrebbero dunque dovuto costituirsi, ai sensi dell'art. 419 c.p.c., almeno dieci giorni prima della data fissata per l'udienza. Posto che l'atto di intervento è stato depositato solo in data 26.9.2001 lo stesso deve essere dichiarato tardivo e dunque inammissibile. Ed infatti "nelle controversie soggette al rito del lavoro l'intervento del terzo ex art. 105 c.p.c. non può avvenire oltre il termine stabilito per la costituzione del convenuto, e, qualora esso sia tardivo e non effettuato ai fini dell'integrazione del contraddittorio, la tardività non può essere sanata dall'accettazione del contraddittorio da parte del soggetto contro il quale il terzo abbia proposto le sue domande e può essere rilevata dal giudice d'ufficio" (v. Cass. n. 11442/2003).

Anche l'intervento del [REDACTED] deve essere dichiarato inammissibile. Come già rilevato, l'ente dichiara di svolgere un intervento adesivo al fine di tutelare i diritti dei cittadini più deboli. Come più volte sottolineato dalla giurisprudenza della Suprema Corte "l'interesse" richiesto dalla norma di cui all'art. 105 c.p.c. per la legittimazione dell'intervento adesivo deve concretarsi in un interesse giuridicamente rilevante e qualificato, determinato cioè dalla sussistenza di un rapporto giuridico sostanziale fra adiuvante e adjuvato e dalla necessità d'impedire che nella propria sfera giuridica possano ripercuotersi

conseguenze dannose derivanti da effetti riflessi o indiretti del giudicato (v. tra le altre Cass. 181/2004; v. anche Cass. n. 1111/2003).

Nel caso in esame l'intervenuto [redacted] non ha neppure dedotto quale sia il proprio specifico interesse fatto valere in giudizio e sul quale la decisione della causa potrebbe incidere. L'intervento deve dunque essere dichiarato inammissibile.

Deve a questo punto essere esaminata la posizione di [redacted] la quale ha rilasciato una valida procura alla liti all'avv. [redacted] (preceduto).

Dai documenti prodotti emerge che [redacted] ha acquistato in data 15.12.1993 dall'Istituto [redacted] l'alloggio sito in [redacted] fabbricato n. 1 composto da quattro locali effettivi più accessori e solaio oltre la pro quota e l'uso in comune delle parti indivise (v. doc. 18 sub 26 prodotto dalla stessa ricorrente; v. doc. 2 prodotto dal convenuto).

La ricorrente ha inoltre stipulato dapprima nel 1989 e poi nel 1994 un contratto di locazione per uso non abitativo avente ad oggetto il locale contraddistinto con la sigla 3 sito nel [redacted] contrassegnato dalla numerazione di autorimessa n. 3 (v. doc. 3 e 3 bis convenuto).

Non risulta che la ricorrente abbia acquistato il box.

In relazione alla posizione di Sinopoli devono essere esaminate queste domande contenute nel ricorso :

1) accertata e dichiarata l'invalidità e illegittimità di tutti i contratti di locazione delle autorimesse private stipulati con atti separati dai locali ad uso abitazione tra ex [redacted] ora [redacted] ed i singoli locatari ricorrenti - nelle more divenuti proprietari degli immobili - dichiarare non più dovuto alcun canone di locazione per i box, da

ritenersi pertinenti e quindi ricompresi negli alloggi, dalla data di stipula dei rispettivi rogiti;

2) condannare [REDACTED], previa occorrenza CTU alla restituzione di tutte le somme percepite in eccedenza così come risulterà in corso di causa a decorrere dalla stipulazione dei singoli originari contratti oltre interessi e rivalutazione monetaria nonché al risarcimento dei danni da quantificarsi in via equitativa nella misura di lire 10.0000.0000 per ogni attore;

3) accertata e dichiarata l'illegittimità delle richieste di rinnovo dei contratti dei box già scaduti o in prossime scadenze nonché la natura vessatoria dei contratti nelle loro sottoscritti dai ricorrenti dichiarare la legittimità della sospensione dei pagamenti del canone per le somme maggiormente pretese.

Non si riferisce alla posizione di [REDACTED] la seconda domanda contenuta nel ricorso la quale presuppone che il ricorrente non sia divenuto proprietario dell'alloggio.

In relazione alla prima domanda svolta, si rileva, in primo luogo, che [REDACTED] non risulta essere stata parte nelle controversie svoltesi tra [REDACTED] ed alcuni assegnatari di alloggi erp siti nei quartieri [REDACTED] (ove si trova l'alloggio della ricorrente [REDACTED] a [REDACTED] non si possono dunque ritenere riferite le relative sentenze.

Si ricorda comunque che la [REDACTED] annullando con rinvio le sentenze di merito emesse dal Tribunale e dalla Corte d'Appello di Milano, ha affermato il principio secondo il quale i rapporti di locazione intrattenuti dagli [REDACTED] afferenti locali non abitativi (quali negozi, autorimesse), sono estranei alla disciplina speciale dettata per gli immobili ad uso abitativo; secondo la Corte, in particolare, per quanto concerne la stipulazione dei contratti di locazione relativi ai box e la determinazione dei relativi canoni gli



██████████ si trovano nella stessa situazione di qualsiasi altro locatore privato (v. doc. 6 e 7 convenuto).

La Corte ha sottolineato che "la disciplina dell'edilizia popolare ed economica esprime l'intento di soddisfare una esigenza primaria dei ceti meno abbienti per i quali ottenere la disponibilità di un alloggio alle condizioni del libero mercato costituisce un onere troppo pesante, il tutto in rapporto con i doveri di solidarietà e di intervento attivo previsti dagli artt. 2 e 3 della costituzione. Queste considerazioni se valgono positivamente a definire l'ambito di intervento istituzionale ed obbligatorio dell'edilizia pubblica valgono negativamente ad escludere interventi agevolati e canoni sociali per il soddisfacimento di esigenze diverse che non presentano obiettivamente carattere primario quali quella di possedere un garage per l'automobile. Con questa stessa pronuncia poi la Suprema Corte ha ribadito che "per la configurabilità di una pertinenza deve concorrere con l'elemento oggettivo, consistente nel rapporto funzionale corrente tra la cosa principale e quella accessoria, anche quello soggettivo della destinazione pertinenziale consistente nella volontà effettiva del titolare della proprietà di destinare durevolmente la cosa accessoria al servizio di quella principale". Sulla base di questo principio la Corte ha escluso, nel caso sottoposto al suo esame, il carattere di pertinenza delle autorimesse rilevando che la costruzione della autorimesse era stata successiva a quella degli alloggi e che non era mai esistita alcuna volontà dell'Istituto di destinare durevolmente le autorimesse al servizio degli alloggi economico-popolari "risultando anzi chiara la volontà diversa, desumibile dalla stipulazione di separati contratti di locazione in data successiva a quella di assegnazione degli alloggi, di porre in essere diversi ed autonomi contratti di locazioni aventi ad oggetto diverse ed autonome entità giuridiche" (v. Cass. n. 518/1985, doc. 6 convenuto).



Con altra pronuncia, la Corte Suprema ha poi cassato la sentenza della Corte d'appello di Milano la quale aveva ritenuto che lo ██████ non potesse pretendere in aggiunta al canone per l'abitazione calcolato ai sensi della legge 513 del 1977, un ulteriore corrispettivo per il box. In questa sentenza la Corte ha affermato che "i rapporti locativi stabiliti dagli ██████ con riguardo ai locali con destinazione non abitativa restano estranei alla disciplina speciale stabilita da tale legge in tema di canoni minimi dell'edilizia residenziale cosicché gli istituti si trovano nella situazione di qualsiasi altro locatore privato (v. Cass. 4609/95 doc. 7 convenuto).

Questo Giudice condivide integralmente i principi di diritto esposti nelle richiamate pronunce della Corte di Cassazione per le stesse argomentazioni dalla stessa Suprema Corte esposte (si ricorda che dopo l'annullamento con rinvio da parte della Corte di Cassazione i due procedimenti non sono stati riassunti ex art 393 c.p.c. con conseguente estinzione dell'intero processo).

Deve aggiungersi che questi principi di diritto sono attuali anche oggi nella vigenza delle leggi regionali 91 e 93 del 1983, come modificate dalla legge n. 28 del 1990.

L'art. 27 della legge regionale dopo avere previsto che il canone di locazione è determinato secondo i parametri di cui alla legge n. 392/1978 stabilisce che per la determinazione del canone di locazione non si applicano, tra l'altro, - al fine di stabilire la superficie convenzionale - i coefficienti di cui all'art. 13 legge 392/78 previsti dal primo comma lett. b) (il quale si riferisce alle autorimesse singole) e lett. c) (il quale si riferisce al posto macchina in autorimesse di uso comune).

L'art. 28 della stessa legge regionale prevede che "il canone delle autorimesse singole è determinato a norma della legislazione statale vigente".

La legge regionale, dunque, esclude espressamente che una determinata percentuale delle superficie delle autorimesse o posti macchina sia computata al fine



di stabilire la superficie convenzionale dell'immobile ad uso abitativo locato e sia quindi utilizzata per determinare il canone di locazione dovuto dal conduttore assegnatario.

Consegue, in primo luogo, come rilevato correttamente da parte convenuta, che il godimento dell'autorimessa non può ritenersi compensato con il pagamento del canone di locazione dell'alloggio.

Dalla stessa normativa appena richiamata - ed in particolare dagli artt. 27 e 28 - consegue altresì che deve ritenersi consentito ad Aler di stipulare distinti contratti di locazione per gli alloggi e per i box.

Sulla base di quanto esposto deve essere disattesa in primo luogo la domanda della ricorrente di volere accertare e dichiarare l'invalidità ed illegittimità dei contratti di locazione delle autorimesse stipulati con atti separati dai contratti di locazione dei locali ad uso abitazione (trattasi della prima parte della domanda).

Deve essere respinta anche la domanda di "volere dichiarare non più dovuto alcun canone di locazione per i box da ritenersi pertinenti e quindi ricompresi negli alloggi dalla data di stipula dei rispettivi rogiti".

Preliminarmente si ricorda che [REDACTED] ha stipulato nel tempo distinti contratti di locazione per l'appartamento e per il box. In particolare in relazione al box [REDACTED] ha stipulato un primo contratto di locazione con durata di anni sei dal 1.1.1989 al 31.12.1994 (v. doc. 3 ricorrente) ed un secondo contratto, con canone maggiore, di durata annuale con decorrenza 30.12.1993 - 30.12.1994 (v. doc. 3 bis convenuto)

Si osserva inoltre che dai documenti prodotti dal convenuto emerge che il prezzo di vendita degli alloggi richiesto da [REDACTED] non comprendeva in nessun caso il prezzo dell'autorimessa.



Si ricorda ancora che la ricorrente [REDACTED] in data 8.3.1993, ha avanzato richiesta ad [REDACTED] per conoscere il prezzo di vendita del box da lei condotto in locazione (v. doc. 17 convenuto). [REDACTED] ha risposto a questa richiesta con missiva in data 28.4.1993 nella quale ha indicato il prezzo del solo box (v. doc. 17 convenuto). Come già detto [REDACTED] nel dicembre dello stesso anno ha proceduto all'acquisto del solo appartamento (v. doc. 18 sub 26 prodotto dalla stessa ricorrente).

Sulla base di questi documenti - richiamati i principi esposti dalla citata sentenza della Corte Suprema n. 518/1985 - deve escludersi che il box condotto in locazione da [REDACTED] possa essere considerato pertinenza dell'alloggio dalla stessa [REDACTED] acquistato.

[REDACTED] ha stipulato distinti contratti di locazione per l'alloggio e per il box; ha acquistato poi il solo alloggio. Nello svolgimento del rapporto è dunque sempre stata chiaramente espressa dall'Ente, originario proprietario di entrambi i beni, la volontà di considerare gli stessi come distinte ed autonome entità giuridiche, escludendo con ciò il carattere pertinenziale del box.

Deve anche, e conseguentemente, escludersi che possa dichiararsi non più dovuto dalla ricorrente il canone di locazione relativo al box per il periodo successivo alla data di acquisto da parte della stessa dell'appartamento.

Al rigetto della prima domanda formulata nell'interesse di [REDACTED] segue necessariamente anche il rigetto della seconda e della terza.

Ed infatti, richiamati i principi di diritto esposti nelle indicate pronunce della Suprema Corte, deve essere disattesa la deduzione del ricorrente secondo la quale Aler avrebbe richiesto e percepito a titolo di canone di locazione per il box somme in eccedenza rispetto a quelle dovute per legge.

Deve essere pure respinta la domanda di volere accertare e dichiarare "l'illegittimità delle richieste di rinnovo dei contratti dei box già scaduti o in prossime scadenze nonché la natura vessatoria dei contratti nelle more sottoscritti dai ricorrenti e di dichiarare la legittimità della sospensione dei pagamenti del canone per le somme maggiormente pretese".

Aler ha, nel rispetto della disciplina legislativa vigente, stipulato contratti di locazione relativi ai box sulla base di canoni accettati dal conduttore del bene. Sinopoli è quindi tenuta, essendosi in questo senso liberamente obbligata, a pagare il corrispettivo pattuito.

Deve da ultimo rilevarsi che la difesa dei ricorrenti ha eccepito l'illegittimità costituzionale degli artt. 27 e 28 della legge della regione Lombardia n. 91 e 92 del 1983 in relazione agli artt. 3 e 25 della Costituzione. In particolare la difesa lamenta la irragionevolezza della disciplina della regione Lombardia ove interpretata nel senso che queste norme legalizzerebbero l'applicazione ai box del canone di libero mercato.

Sul punto si osserva che è principio pacifico che l'art. 3 Costituzione vuole evitare disparità di trattamento irragionevoli ma non impedisce che situazione differenti siano diversamente trattate.

La legge della regione Lombardia prevede che solo il canone dell'alloggio di coloro che possono accedere agli alloggi ■■■■ debba essere parametrato al reddito del nucleo familiare mentre quello per i box viene rimesso alla libera determinazione delle parti. Si prevede, all'art. 31, che i canoni percepiti per la locazione di immobili non ad uso abitativo (quali negozi, laboratori, box) vengono destinati al Fondo Sociale. E' noto che questo Fondo ha la finalità di erogare contributi agli assegnatari che non sono in grado di sostenere l'onere del pagamento del canone per l'alloggio.



Quindi, il canone che viene percepito in relazione alla locazione dei box viene comunque destinato ad una finalità di utilità sociale come è quella di erogare contributi economici a chi abbia difficoltà a pagare il corrispettivo per il godimento di un bene primario quale è la casa; ciò in ossequio al fondamentale dovere di solidarietà sociale sancito dalla nostra Costituzione.

In definitiva questo Giudice ritiene che la legge regionale lombarda non detti un trattamento irragionevole in materia di disciplina dei canoni locativi per i box e che la questione prospettata debba dunque essere dichiarata manifestamente infondata.

I ricorrenti, ad eccezione di [redacted] gli intervenuti [redacted] [redacted] in persona del suo legale rappresentante pro tempore, [redacted] [redacted] [redacted] devono essere condannati alla rifusione in favore di [redacted] delle spese del procedimento liquidate come in dispositivo.

Le spese di lite devono invece essere compensate tra la posizione di [redacted] e quella di [redacted]. La presenza tra i nomi dei ricorrenti anche di quello di [redacted] (che non aveva in realtà rilasciato alcuna procura ex art. 83 c.p.c.) non ha in alcun modo reso più gravosa la trattazione della causa.

P. Q. M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando definitivamente, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) dichiara la nullità del ricorso proposto da [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per difetto di procura validamente conferita;
- 2) dichiara la nullità del ricorso proposto da [redacted] per mancanza di procura

alle liti;

3) dichiara inammissibile l'intervento di [REDACTED] + altri nonché l'intervento del [REDACTED];

4) respinge nel resto il ricorso;

5) condanna i ricorrenti - ad eccezione di [REDACTED] -, gli intervenuti [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante pro tempore, [REDACTED];

[REDACTED] alla rifusione in favore di [REDACTED] delle spese del procedimento liquidate in euro 92,05 per spese, euro 2040,11 per diritti ed euro 3820,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge; \*

6) spese compensate tra Crippa ed Aler;

Così deciso in Milano il 21 ottobre 2008

Il Giudice

*Beatrice Feltri*

