

SENT. N° 7128/09  
REP. N° 5952/09

N. Sent. Cont.

N. 74192/2005 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico dott. Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c. ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa promossa

**DA**

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Ermes Gallone in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via San Marco n. 26

**- ATTRICE -**

**CONTRO**

[REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. Antonella Consonni in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Via G. Pezzotti n. 18

**- CONVENUTO -**

**E CON L'INTERVENTO DI**

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Antonella Consonni in forza di procura a margine dell'atto di intervento ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via G. Pezzotti n. 18

**- TERZA INTERVENUTA -**

Oggetto: intimazione sfratto per morosità - accertamento simulazione contratto di locazione

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida la ditta individuale [redacted] chiedeva la risoluzione del contratto di locazione - avente ad oggetto un immobile adibito ad uso di abitazione ubicato in Milano, [redacted] - stipulato in data 14 novembre 2002 con [redacted] a causa del mancato pagamento, da parte di quest'ultimo, delle spese condominiali afferenti gli anni 2003, 2004 e 2005 per complessivi Euro 3.589,83 nonché a causa della autoriduzione del canone di locazione da Euro 850,00 mensili ad Euro 645,58, e la condanna del conduttore [redacted] al rilascio dell'immobile sublocato. All'udienza del 21 giugno del 2005 veniva disposta la rinnovazione della notificazione dell'atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida a causa della mancata prova della notifica della citazione; alla successiva udienza dell'undici ottobre 2005 compariva personalmente il convenuto [redacted] che chiedeva breve rinvio al fine di potersi munire del difensore nonché spiegava intervento la signora [redacted] costituendosi in giudizio ed opponendosi alla convalida dello sfratto.

Alla successiva udienza del 26 ottobre 2005 si costituiva altresì in giudizio il convenuto intimato [redacted] contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese ed esponendo: che il contratto di locazione azionato dalla parte attrice ditta individuale [redacted] non poteva ritenersi fonte giuridica regolatrice del rapporto tra le parti, dovendosi piuttosto fare riferimento al contratto di locazione stipulato tra la parte attrice ditta individuale [redacted] in qualità di locatrice e [redacted] in qualità di parte conduttrice in data 4 novembre 2002, contratto successivamente registrato in data 7 novembre 2002 presso l'ufficio dell' [redacted] ed avente pertanto data certa ex art. 2704 c.c.; che tale contratto era comunque da intendersi simulato tra le parti, atteso che l'immobile che ne aveva costituito l'oggetto era in precedenza abitato dalle sue due sorelle [redacted] sin dal 27 ottobre del 2000, giusta contratto di locazione stipulato in data 13 ottobre 2000 tra le signore [redacted] e la ditta individuale [redacted] di [redacted] odierna attrice; che, dovendo la signora [redacted] far ritorno in patria ed essendo la

signora [redacted] sprovvista del permesso di soggiorno, il locatore ditta individuale [redacted] di [redacted] aveva preteso la stipulazione di un nuovo contratto di locazione, intestato a soggetto diverso, sia pur facendo intendere alla conduttrice [redacted] che sarebbe potuta rimanere presso l'immobile di [redacted] in qualità di effettiva conduttrice alle medesime condizioni; che, di conseguenza, aveva sottoscritto il contratto di locazione del 4 novembre 2002 - successivamente registrato in data 7 novembre 2002 presso l'ufficio dell' [redacted] - con l'odierna attrice con l'accordo che in realtà il contratto non avrebbe avuto effetto alcuno, continuando l'immobile che ne aveva costituito l'oggetto ad essere condotto dalla sorella [redacted] che le domande spiegate dalla ditta individuale [redacted] di [redacted] odierna attrice nei propri confronti erano pertanto destituite di fondamento alcuno per essere il contratto simulato tra le parti e pertanto privo di alcun effetto giuridico tra le parti che lo avevano sottoscritto.

Tanto premesso, [redacted] chiedeva il rigetto delle avverse pretese.

Dello stesso tenore erano le difese della terza intervenuta [redacted] la quale ribadiva da una parte che il contratto di locazione stipulato in data 4 novembre 2002 tra l'odierna attrice ditta individuale [redacted] di [redacted] in qualità di parte locatrice, e [redacted] in qualità di parte conduttrice - contratto successivamente registrato in data 7 novembre 2002 presso l'ufficio [redacted] era da considerarsi simulato tra le parti e privo di effetti tra le stesse, dal momento che l'immobile che ne aveva costituito l'oggetto era stato da sempre abitato da lei assieme alla sorella [redacted] sin dal 27 ottobre del 2000, e dall'altra che dal novembre 2002 sino al dicembre 2004 aveva corrisposto un canone maggiore rispetto a quello dovuto per un complessivo indebitato pari ad Euro 3.972,28 di cui chiedeva in via riconvenzionale la restituzione alla parte locatrice odierna attrice.

Tanto premesso, [redacted] chiedeva che, previo accertamento sia della intervenuta simulazione del contratto di locazione stipulato tra la parte attrice ditta individuale [redacted] di [redacted], in qualità di locatrice, e [redacted] in qualità di parte conduttrice, sia dello status di parte conduttrice a proprio favore con giuridica decorrenza dal 13 ottobre 2000 o dalla diversa data ritenuta di giustizia,

l'attrice venisse condannata alla restituzione della somma di Euro 3.972,28 oltre interessi dal dovuto all'effettivo saldo.

Disposto mutamento del rito ex art. 426 c.p.c. e disattesa la richiesta formulata da parte attrice volta ad ottenere l'ordinanza provvisoria di rilascio, il Giudice fissava l'udienza di comparizione parti e discussione della causa.

All'udienza del 30 maggio 2006 il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione tra le parti che ciononostante non sortiva esito alcuno.

Il Giudice ammetteva in parte le prove orali dedotte dalle parti di causa ritenendole rilevanti ai fini della decisione.

Indi, dopo alcuni rinvii volti a consentire alle parti di addivenire ad una soluzione conciliata della lite, all'udienza del 27 maggio 2009 il Giudice invitava i procuratori delle parti alla discussione orale della causa all'esito della quale pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande spiegate dalla ditta individuale [redacted] odierna attrice avverso il convenuto [redacted] sono da respingere; al contrario sono da accogliere le domande formulate dalla terza intervenuta [redacted] [redacted] il tutto nei limiti e per i motivi che si passa di seguito ad evidenziare.

Sulla base delle risultanze documentali allegare agli atti di causa nonché del contenuto delle deposizioni testimoniali rese in udienza la vicenda al vaglio del presente giudizio può essere così ricostruita.

Le signore [redacted] [redacted] [redacted] hanno iniziato a detenere l'immobile ubicato in Milano, [redacted] sin dal 27 ottobre del 2000, giusta contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con la locatrice odierna attrice in data 13 ottobre 2000 (vedi il doc. n. 2 del fascicolo della terza intervenuta [redacted]); il contratto è stato successivamente disdettato dalla signora [redacted] in data 30 maggio 2002 per il fatto che la sorella cointestataria del contratto doveva far rientro nella patria di origine (vedi il doc. n. 3 del fascicolo di parte attrice); nel novembre del 2002 il medesimo immobile di [redacted] in Milano è stato oggetto di un successivo contratto di locazione ad uso abitativo stipulato questa volta tra la medesima locatrice ditta individuale [redacted] odierna attrice, ed il signor [redacted] odierno convenuto

(vedi il doc. n. 1 sia del fascicolo di parte attrice che del fascicolo di parte convenuta); l'immobile locato, sia pur consegnato in data 4 novembre 2002 a [redacted] (vedi il doc. n. 4 del fascicolo di parte attrice), è stato sempre occupato senza alcuna soluzione di continuità - e continua ad esserlo - dalla signora [redacted] terza intervenuta, circostanza quest'ultima assolutamente pacifica tra le parti e confermata dalle deposizioni testimoniali rese in udienza; i pagamenti dei canoni di locazione a far data dall'agosto 2004 sino al febbraio 2006 sono sempre stati effettuati dalla signora [redacted] (vedi i docc. nn. 4, 5 e 8 del fascicolo della signora [redacted] la quale ha financo sottoscritto una ricevuta di pagamento per l'anno 2004, formalmente indirizzata dallo [redacted] locatore al conduttore apparente [redacted] con cui ha attestato l'avvenuto pagamento dei canoni per l'anno 2004 salvo alcune voci minori non corrisposte, quali l'aumento del canone secondo l'indice Istat e la tassa di registro (vedi il doc. n. 10 del fascicolo di parte attrice).

La ricostruzione dei fatti come sopra riportati ha convinto questo Giudice nel ritenere che non vi sia stata alcuna soluzione di continuità nella detenzione dell'immobile di [redacted] in Milano, locato dall'odierna attrice, da parte della terza intervenuta [redacted] sin dall'ottobre del 2000, e che il contratto del novembre del 2002 stipulato tra la medesima locatrice ditta individuale [redacted] di [redacted] ed il signor [redacted] sia stato considerato dalle parti contraenti come improduttivo di effetti tra di loro, per essere effettiva conduttrice e parte contraente la terza intervenuta [redacted] è assai probabile che le tre parti dell'odierno giudizio abbiano deciso di far figurare quale conduttore [redacted] in quanto, dovendosi una delle due precedenti conduttrici - la [redacted] recare in patria ed essendo la [redacted] sprovvista del permesso di soggiorno, la proprietà necessitava di un contraente economicamente più affidabile e dotato del permesso di soggiorno.

A tale ricostruzione militano da un lato le ricevute di pagamento allegate agli atti di causa che attestano come la corresponsione dei canoni fosse effettuata da [redacted] dall'altro le chiare deposizioni testimoniali che hanno inequivocabilmente confermato la ricostruzione dei fatti come prospettata dal convenuto e dalla terza intervenuta, ed infine il fatto che l'immobile oggetto di causa fosse in precedenza occupato

dalla [redacted] sin dal 2000. Con riguardo poi a tale ultima circostanza, occorre evidenziare che, ad avviso del decidente, la signora [redacted] [redacted] che era intestataria di un contratto di locazione ad uso di abitazione stipulato nel 2000, con scadenza al secondo quadriennio per la data del 26 ottobre 2008 e con un canone mensile di Lire 1.350.000 (vedi il doc. n. 2 del fascicolo della terza intervenuta [redacted] [redacted]), non avrebbe avuto alcun motivo di disdire tale contratto di locazione sia pur continuando a mantenere la detenzione dell'immobile che ne aveva costituito l'oggetto, salvo poi far stipulare un successivo accordo locatizio avente ad oggetto il medesimo immobile di [redacted] in Milano al sedicente conduttore [redacted] [redacted] al fine di figurare quale sua ospite (vedi la dichiarazione del conduttore [redacted] doc. n. 5 del fascicolo di parte attrice), se non su pressione della proprietà per il fatto, più volte accennato, della dipartita della cointestataria [redacted] [redacted] e della mancanza del permesso di soggiorno a favore dell'altra cointestataria [redacted].

L'accertamento della simulazione relativa soggettiva del contratto di locazione, con decorrenza 1 novembre 2002, stipulato tra la [redacted] di [redacted] e [redacted] determina la declaratoria di nullità del medesimo contratto e l'improduttività degli effetti dello stesso tra i contraenti ex art. 1414, primo comma, del codice civile, l'accertamento della efficacia del contratto di locazione dissimulato che vede quale effettiva parte contraente conduttrice la terza intervenuta [redacted] [redacted] ex art. 1414, secondo comma, c.c., ed infine il rigetto delle domande formulate dalla [redacted] avverso il convenuto [redacted] [redacted] in quanto quest'ultimo risulta soltanto titolare apparente del contratto di locazione azionato in giudizio.

Accertate quali effettive parti contrattuali del contratto di locazione oggetto di causa la [redacted] [redacted] di [redacted] quale parte locatrice e la signora [redacted] [redacted] quale parte conduttrice del rapporto, occorre adesso vagliare la domanda riconvenzionale di ripetizione dell'indebitato spiegata dalla terza intervenuta [redacted] [redacted] avverso la parte locatrice, domanda che ha ad oggetto somme pagate in eccedenza dalla terza intervenuta effettiva conduttrice per il periodo novembre 2002 - dicembre 2004.

Del contratto di cui è stata accertata la simulazione relativa soggettiva sono state prodotte due differenti minute, una soggetta a registrazione e l'altra no, il cui contenuto è graficamente in parte difforme (vedi il doc. n. 1 sia del fascicolo di parte attrice che del fascicolo di parte convenuta): ciò che diverge nettamente nelle due minute è l'ammontare del canone mensile pattuito, ovviamente minore nella minuta sottoposta a registrazione presso l'ufficio delle entrate (Euro 6.500,00 rispetto ad Euro 10.200,00), e delle spese condominiali, il cui importo è al contrario maggiore nella minuta sottoposta a registrazione (Euro 2.500,00 rispetto ad Euro 1.000,00).

La predisposizione di due minute con le modalità sopra riportate, di cui una da assoggettare alla registrazione e l'altra no, è il classico espediente per consentire al locatore di celare al fisco parte del canone di locazione al fine del pagamento delle relative imposte: non è del resto credibile la tesi di parte locatrice secondo cui nel contratto registrato ci sarebbe stata una indicazione erronea nel canone di locazione, non essendo plausibile che una ditta individuale immobiliare dedita a locare i propri immobili a terzi commetta simili "errori" se non per i motivi sopra esposti.

Quale che sia comunque la ragione della duplicazione delle minute contrattuali, ai sensi del combinato disposto degli art. 2704 c.c. e 13, primo comma, della legge n. 431 del 1998, deve attribuire prevalenza alla minuta sottoposta a registrazione (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte convenuta), con conseguente nullità della successiva pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato che, nella presente fattispecie, è pari ad Euro 750,00 mensili comprensivi di spese accessorie.

Da quanto ha implicitamente asserito la locatrice con l'atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida a pagina 1, fino al dicembre 2004 è stato pagato alla locatrice odierna attrice la somma di Euro 850,00 al mese, essendo intervenuta l'autoriduzione del canone, sempre a detta della locatrice, soltanto a far data dal mese di gennaio 2005; come si è già visto in precedenza, i pagamenti sono sempre stati effettuati dalla terza intervenuta [redacted] sicuramente dal 2004 (vedi la dichiarazione di cui al doc. n. 10 del fascicolo di parte attrice) sino al febbraio 2006, e presumibilmente, sia pur in assenza di idonea documentazione scritta, anche per il precedente periodo novembre 2002 – dicembre 2003.

Per il periodo novembre 2002 – dicembre 2004 il canone dovuto era di Euro 750,00, spese accessorie incluse, al mese, laddove invece la conduttrice [REDACTED] ha versato alla proprietà, per il medesimo iato temporale, la somma onnicomprensiva di Euro 850,00 mensili: ne consegue un indebito a favore della [REDACTED] di Euro 2.600,00 (Euro 850,00 – 750,00 = Euro 100,00 moltiplicati per i 26 mesi di protrazione del rapporto antecedenti l'autoriduzione del canone) che la proprietà dovrà restituirle con gli interessi legali decorrenti dalle singole scadenze sino all'effettivo saldo.

Quanto infine al regime delle spese di lite, la locatrice ditta individuale [REDACTED] di [REDACTED] odierna attrice, deve essere condannata al pagamento delle spese sostenute dalle altre parti del giudizio, nella misura indicata in dispositivo, secondo la regola della soccombenza: occorre evidenziare che, essendo la terza intervenuta [REDACTED] stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato giusta provvedimento del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Milano del 17 ottobre 2005, la condanna della ditta individuale [REDACTED] di [REDACTED] odierna attrice alla refusione delle spese a favore della terza intervenuta [REDACTED] pronunciata a favore dello Stato, come stabilito dall'art. 133 del T.U. sulle spese di giustizia di cui al D.P.R. n. 115 del 2002.

#### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) Rigetta le domande formulate dalla [REDACTED]
- 2) In accoglimento della domanda formulata dalla terza intervenuta [REDACTED], dichiara la simulazione del contratto di locazione stipulato tra la [REDACTED] in data 1 novembre 2002;
- 3) Accerta che parti contrattuali del contratto di cui al numero precedente sono la [REDACTED] quale parte locatrice ed [REDACTED] quale parte conduttrice;
- 4) condanna la [REDACTED] al pagamento, a favore della terza intervenuta [REDACTED] della somma di Euro 2.600,00, oltre interessi legali decorrenti dalle singole scadenze sino all'effettivo saldo;

- 5) condanna la [redacted] al pagamento, a favore di [redacted] delle spese di lite, spese liquidate in Euro 900,00 per diritti ed Euro 1.500,00 per onorari di avvocato, oltre spese generali 12,50 %, oltre IVA e CPA come per legge;
- 6) condanna la [redacted] al pagamento, a favore dello Stato, delle spese di lite, spese liquidate in Euro 900,00 per diritti ed Euro 2.000,00 per onorari di avvocato, oltre spese generali 12,50 %, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 27 maggio 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

