

SENTENZA N.

N. 53484/2006

N. REG. DEP.

4035/09
7586/09



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

Il Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa con ricorso depositato in data 11.09.2006 e notificato a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), elettivamente domiciliata in
Milano, via Podgora 10, presso lo studio degli avv.ti Carmelo e Massimiliano Naso, che
la difendono e rappresentano, per procura a margine del ricorso-

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED] ([REDACTED])
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), in persona del legale rappresentante, Presidente
dell'Istituto ing. [REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano [REDACTED]
presso il [REDACTED] e rappresentato e difeso dagli
avv.ti Elena Gianuzzi e Giulio Peco, per procura generale rilasciata dal Presidente con
atto notaio [REDACTED] in data 5.03.2007, rep. 14644, racc. 5349 -

RESISTENTE

Oggetto: accertamento subentro contratto di locazione e domanda di voltura

All'udienza di discussione i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. la sig.ra [REDACTED] esponeva che:

-in data 14.03.2000 i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] firmavano il contratto di locazione per l'immobile sito in Milano, [REDACTED] di proprietà dell'[REDACTED] con decorrenza dal 3.04.2000; l'istituto si impegnava successivamente far pervenire ai sigg. [REDACTED] copia del contratto firmato anche dal dirigente dell'Inpdap;

-a decorrere dal 3.04.2000 i coniugi [REDACTED] pagavano regolarmente tutti i canoni ;

-dal settembre del 2005 i coniugi, con sentenza del Tribunale di Milano, si separavano consensualmente; a seguito della separazione consensuale, la casa coniugale, di proprietà dell'[REDACTED] e concessa in locazione ai due coniugi, veniva assegnata alla sig.ra [REDACTED] con conseguente diritto di voltura ed intestazione, in via esclusiva, del suddetto contratto di locazione;

-la sig.ra [REDACTED], con lettera del 23.11.05 informava l'[REDACTED] dell'avvenuta separazione e, contestualmente, richiedeva la voltura del contratto di locazione a suo favore, così come previsto dall'art. 6 della L. 392/78;

-a seguito di tale richiesta il contratto veniva intestato alla sig.ra [REDACTED] la quale provvedeva a pagare il canone del trimestre gennaio-marzo 2006; la bolletta successiva relativa al canone del trimestre aprile-giugno 2006 veniva nuovamente intestata e [REDACTED]

-successivamente richieste spiegazioni, apprendeva da una impiegata dell'[REDACTED] che era arrivato l'ordine di revoca della voltura del contratto di locazione a suo favore.

Ciò esposto, chiedeva di accertare e dichiarare il suo diritto al subentro del contratto di locazione sulla base dei requisiti richiesti dalla legge e di predisporre e dichiarare la voltura del contratto di locazione a favore di essa ricorrente.

Si costituiva in giudizio l'[REDACTED] che, in via preliminare, eccepiva il difetto di giurisdizione del giudice ordinario in favore di quello amministrativo.

Nel merito, assumeva l'invalidità del contratto di locazione oggetto della domanda di voltura, atteso che la disponibilità dell'immobile *de quo* da parte del sig. [REDACTED] era stata conseguita "fuori bando", in violazione dunque delle norme regolanti le procedure di assegnazione; inoltre non risultava la prova della esistenza di un contratto scritto, richiesto a pena di nullità, e sottoscritto da entrambi i contraenti.

Infine, tenuto conto dell'avvenuta riconciliazione tra i coniugi, eccepiva altresì l'estinzione del diritto alla voltura del contratto di locazione.

All'udienza in data 3.05.07, su richiesta di parte ricorrente, il Giudice concedeva termine per deposito di memoria di replica.

All'udienza in data 31.10.07 il Giudice ammetteva le prove orali richieste dalle parti e sentiva liberamente la ricorrente.

Assunte quindi le prove ammesse, all'udienza in data 7.07.09 le parti procedevano alla discussione ed il Giudice pronunciava sentenza dando lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell'attrice non è fondata e non merita pertanto accoglimento.

In via preliminare, si deve respingere l'eccezione di difetto di giurisdizione del giudice ordinario sollevata dal resistente.

Invero, la domanda proposta dalla ricorrente è diretta ad ottenere l'accertamento del suo diritto di subentro nel contratto di locazione originariamente intestato al marito sig. [REDACTED] in base all'art. 6 della L. 392/78. Non vi è dubbio pertanto che si pone una questione di accertamento di un diritto e non di un interesse legittimo.

Certamente, deve essere esaminato, ma solo in via incidentale, il presupposto della validità del contratto di locazione, costituito dal rispetto delle procedure di assegnazione dell'immobile *de quo*, rientrante nell'ambito del patrimonio immobiliare del [REDACTED]

E' rimasto accertato, anche con sentenza penale passata in giudicato (prodotta in copia dal resistente all'udienza in data 15.10.08) che l'assegnazione dell'immobile al [REDACTED] da parte dell'[REDACTED] sia avvenuta in modo illegittimo perché al di fuori delle procedure previste per il caso di immobili di proprietà di enti previdenziali.

Ne deriva, pertanto, che l'assoluzione in sede penale del [REDACTED] peraltro ai sensi dell'art. 530 cpv.c.p.p., in assenza di prove certe in ordine all'accordo collusivo con il [REDACTED]

██████ non fa comunque venire meno l'illegittimità dell'assegnazione dell'immobile *de quo*.

Conseguentemente, in modo più che legittimo l'██████ ha rifiutato la voltura del contratto di locazione in esame all'odierna ricorrente, tenuto conto proprio dell'illegittimità dell'assegnazione dell'immobile stesso.

Peraltro, lo stesso ██████ con lettera 16.04.04 (doc. 5 resist.), indirizzata all'██████ ha riconosciuto di aver presentato all'██████ all'epoca gestore, domanda scritta di assegnazione espressamente qualificata come fuori bando.

Ora, assume la ricorrente che, in ogni caso, dovrebbe trovare applicazione la sanatoria di cui all'art. 7 bis del decreto legge 30.09.2005 n. 203, come modificato dalla legge di conversione. Tale norma prevede che: *"Sono estesi i diritti di opzione, di prelazione, di garanzia e di prezzo, di cui all'art. 3 del decreto legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, agli occupanti delle unità immobiliari ad uso residenziale degli enti previdenziali di cui al medesimo decreto che erano privi del titolo alla data di entrata in vigore del medesimo ed ai conduttori in base ad assegnazione irregolare avvenuta entro la stessa data, purchè essi risultino in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa sulle assegnazioni degli alloggi di enti pubblici e provvedano al pagamento dell'indennità di occupazione, nella misura equivalente al canone di locazione determinato ai sensi di legge dalla data di inizio dell'occupazione, ed al rimborso degli oneri accessori dovuti per il medesimo periodo, nonché alla rinuncia ai giudizi eventualmente pendenti. ... Sono esclusi dal dispositivo del presente articolo i soggetti la cui condotta integri ipotesi di reato diverse dalla descritta occupazione abusiva."*

Ora, secondo l'interpretazione prevalente e più aderente alla Costituzione, i giudici amministrativi hanno affermato che il terzo comma del suddetto art 7 bis deve essere interpretato in modo estensivo e quindi deve escludersi la possibilità di qualsiasi sanatoria anche nei confronti del soggetto risultato comunque beneficiario del reato.

Inoltre occorre rilevare che l'art. 7 bis non incide sull'illegittimità dell'assegnazione e del derivato rapporto di locazione, ma si limita a sanare la posizione degli inquilini abusivi o illegittimi ai soli fini della possibilità di avvalersi del diritto di opzione per l'acquisto.

Ne consegue che l'illegittima assegnazione dell'immobile in capo al [redacted] come sopra detto, non può comportare come effetto della separazione giudiziale la cessione *ex lege* del contratto in capo al coniuge risultato assegnatario dell'immobile stesso.

Peraltro, un ulteriore motivo preclusivo all'accoglimento della domanda della ricorrente, diretta ad ottenere la voltura, è costituito dalla circostanza decisiva che i coniugi si sono riconciliati, come pacificamente affermato dal marito della ricorrente e come risulta dalle deposizioni testimoniali assunte.

Pertanto, ai sensi dell'art. 157 c.c., secondo cui la riconciliazione comporta la cessazione degli effetti della sentenza di separazione senza che sia necessario l'intervento del giudice, si è ormai determinata l'estinzione del potere di voltura proprio in conseguenza dell'intervenuta riconciliazione. Certamente nuova, e dunque inammissibile, deve ritenersi la domanda della ricorrente diretta ad accertare che era stata sempre cointestaria del contratto di locazione, tanto più che nel merito, peraltro, il contratto risulta intestato al solo [redacted].

La natura della controversia, implicante questioni interpretative, rende opportuno compensare tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted], disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge le domande della ricorrente perché infondate;
- 2) dichiara le spese del giudizio compensate tra le parti.

Milano, 13.07.2009

Il Giudice

Valter Colombo

