

N.5127/07 r.g.

SENT. N° 9921/09  
REP. N° 8040/09

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

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato promossa

DA

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo studio degli avv. Oscar Podda, Giovanna Nicotera, GianDomenico Magrone e Daniela Jouvenal Long, che la rappresentano e difendono in calce all'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED]  
[REDACTED]  
elettivamente domiciliate presso l'avvocatura regionale [REDACTED] rappresentate e difese dall'avv. Pierpaolo Piluso in forza di rispettive procure generali depositate in copia

CONVENUTI

Oggetto: azione inerente a contratto di locazione

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti così concludevano:

cc

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La signora [REDACTED] ha instaurato il presente giudizio nei confronti di [REDACTED] illustrando quanto segue. Premesso di aver contratto matrimonio del 1998 con il senatore [REDACTED] e di aver con lui condiviso la decisione di trasferirsi a Milano nel 2001, l'attrice ha illustrato di aver utilizzato con il coniuge a partire dal 1 ottobre 2001 un appartamento sito in [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso foresteria che, l'esponente aveva in seguito appreso, era stato stipulato dalla [REDACTED] con il locatore [REDACTED]. L'immobile, individuato dal [REDACTED] e oggetto di ristrutturazioni avvenute in conformità alle indicazioni formulate dalla stessa attrice, era invero stato occupato sin dall'inizio dai coniugi [REDACTED] quale unica e stabile residenza del nucleo familiare; a seguito della separazione personale occorsa nel 2006, la sola [REDACTED] aveva continuato a fruire dell'immobile secondo identiche modalità. Lo stesso verbale di separazione consensuale omologato dal Tribunale di Milano aveva dato atto dell'assegnazione dell'immobile alla moglie, confermando l'obiettivo precedente destinazione a casa coniugale dell'immobile medesimo.

Tale situazione di fatto, ha seguito l'attrice, fonda il diritto della medesima esponente ad esercitare ex art. 3 comma III DL 351/01 il diritto di opzione all'acquisto dell'immobile, incluso in un piano di dismissione degli immobili pubblici ed offerto invece impropriamente al soggetto stipulante il contratto di locazione ( il partito della [REDACTED] che non si è avvalso del diritto ), dovendosi individuare il reale conduttore dapprima nei coniugi [REDACTED] e poi nella sola [REDACTED]. L'attrice ha così chiesto che sia accertato il proprio diritto a vedersi offrire l'opzione di acquisto sull'immobile in questione per il prezzo di € 410.676,00 e perché sia conseguentemente ordinato a [REDACTED] di prestare il loro consenso al trasferimento della proprietà del bene; in via subordinata, sottolineato che il contratto di locazione era volto a soddisfare esigenze abitative primarie, ha concluso per l'accertamento dell'intervenuta rinnovazione automatica per un ulteriore quinquennio alla scadenza del 30 settembre 2006; in via ulteriormente gradata, per l'ipotesi che la locazione fosse ritenuta ad uso diverso dall'abitativo, ha chiesto accertarsi l'intervenuto rinnovo sino al 30 settembre 2013.

I convenuti si sono costituiti a mezzo di unico difensore chiedendo il rigetto di ogni avversa domanda. In particolare, hanno osservato che l'attrice aveva invocato un intervenuto mutamento di destinazione dell'immobile locato laddove aveva affermato di aver acquisito di fatto la titolarità del rapporto locatizio, con conseguente diritto ad esercitare l'opzione; i convenuti hanno quindi recisamente contestato la sussistenza dei presupposti di fatto e di diritto dell'applicazione dell'art. 80 L. 392/78 e hanno sottolineato che, non rivestendo l'attrice la qualità di conduttrice, la stessa era

carente di legittimazione attiva. [redacted] e [redacted] del pari hanno contestato che nella fattispecie concreta potesse configurarsi un'ipotesi di simulazione relativa del contratto.

Depositata memoria, senza svolgimento di istruttoria orale la causa è stata successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni riportate in epigrafe, dopo il deposito delle memorie finali.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Tribunale rileva in primo luogo che l'atto introduttivo della causa risulta ampiamente descrittivo dei fatti che l'attrice ritiene rilevanti ai fini della decisione, ma è assolutamente vago quanto alla individuazione degli elementi di diritto nei quali le domande proposte debbano trovare le loro radici essenziali. Più precisamente, l'attrice si è a lungo soffermata sulla affermata destinazione *ab origine* dell'immobile locato a luogo di residenza stabile dei coniugi [redacted] ma non ha domandato l'accertamento della natura simulata del contratto stipulato ad uso foresteria, né ha in alcun modo esplicitamente dedotto - se non nella comparsa conclusionale a pag. 14 - siffatta natura simulata, almeno ai fini di un suo accertamento incidentale. Tali osservazioni sono invero sufficienti ad escludere l'accoglibilità delle conclusioni dell'attrice. La possibilità di riconoscere in capo alla signora [redacted] il diritto ad esercitare l'opzione prevista dalla disciplina di dismissione degli immobili pubblici postula la prova della sua qualità di conduttrice; circostanza che comporta logicamente, per risultare dimostrata, la ricorrenza dei presupposti della simulazione relativa del contratto di locazione, stipulato tra [redacted] e [redacted] al fine di soddisfare esigenze abitative temporanee di funzionari del partito; ovvero in alternativa l'intervenuto mutamento d'uso dell'immobile in corso di rapporto contrattuale. Tale seconda ipotesi non deve tuttavia essere presa in considerazione, perché è la stessa attrice ad escluderne decisamente la ricorrenza: nessuna osservazione questo giudicante svolgerà dunque al riguardo.

Anche ove si ritenga di poter procedere alla valutazione degli elementi di prova introdotti dalla parte attrice che risultino logicamente correlati alla prospettività della simulazione relativa, non potrebbe che concludersi per l'assenza di riscontri adeguati.

Il tema di prova riguarda infatti l'oggetto della volizione dei contraenti: ciò che necessita, ai fini della dimostrazione della qualità di conduttore dell'immobile in capo alla [redacted], è la prova del fatto che al momento della stipulazione del contratto le parti non abbiano in realtà inteso concludere un contratto destinato a soddisfare esigenze abitative transitorie di fruitori legati da un rapporto di collegamento funzionale con l'attività politica svolta dall'apparente conduttore, bensì abbiano concluso un contratto di locazione (dissimulato) destinato a soddisfare esigenze abitative stabili ed esclusive del nucleo familiare del soggetto (l'on. [redacted]) che nella sua qualità di segretario nazionale della [redacted] ha sottoscritto il documento contrattuale.

Nessuno dei capitoli di prova dedotti dall'attrice risulta rilevante al riguardo. L'unico capitolo che ha ad oggetto circostanze precedenti alla data di disputazione del contratto ( 1° ottobre 2001 ) verte sull'avvenuta visita dell'immobile nel settembre 2001 da parte dell'attrice e del [REDACTED] e sul fatto che quest'ultimo "caldeggiasse l'immobile come abitazione coniugale". Tutti i successivi capitoli riguardano fatti posteriori alla sottoscrizione del contratto: non solo, pertanto, essi non concernono direttamente l'oggetto della volizione delle parti al momento della conclusione del contratto stesso, ma nemmeno riguardano circostanze successive che possano consentire di ritenere presuntivamente provata l'asserita reale volontà dei contraenti. Il fatto che tra l'ottobre e il dicembre del 2001 la signora [REDACTED] si sia occupata della ristrutturazione dell'immobile, con la "supervisione" di un incaricato dell' [REDACTED] nulla dice infatti circa la comune volontà dei contraenti al momento della stipulazione, ed è peraltro di per sé circostanza compatibile anche con un'intenzione di utilizzo dell'immobile per finalità abitative conformi alla volontà documentalmente dichiarata.

In tale contesto, il Tribunale rileva che l'attrice non ha provato la propria legittimazione sostanziale alla proposizione delle domande oggetto di causa. Mancando la prova in capo alla [REDACTED] della qualità di conduttrice dell'immobile, la stessa non è legittimata a rivendicare per sé il diritto di opzione all'acquisto dello stesso; ma identica conclusione non può che essere formulata anche a riguardo delle domande volte ad ottenere l'accertamento dell'intervenuta rinnovazione del contratto di locazione sino al 30 settembre 2011 ovvero al 30 settembre 2013, trattandosi di domande precluse ad un soggetto che risulta essere il mero fruitore materiale dell'immobile.

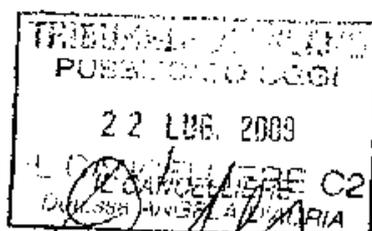
Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € 2.270,00 per diritti e € 8.500,00 per onorari; oltre accessori di legge se dovuti.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) Accerta la carenza di legittimazione attiva dell'attrice e per l'effetto rigetta tutte le domande dalla stessa proposte;
- 2) condanna l'attrice alla rifusione delle spese di lite sostenute dai convenuti, liquidate in € 2.270,00 per diritti e € 8.500,00 per onorari; oltre accessori di legge se dovuti..

Così deciso in Milano, il 20 luglio 2009.



Il Giudice est.