

N. 12395/06 R.G.

SENT. N° 12590/07
REP. N° 10199/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,
ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[redacted]
[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore con gli Avv.ti Maurizio Sanvito
e Paolo Gobbi che la rappresentano e difendono
elettivamente domiciliata in Milano, Piazza della Repubblica 30 presso lo studio dei predetti
difensori

RICORRENTE

CONTRO

[redacted]
[redacted] con l'Avv. Fabio Pulsoni che la rappresenta e difende
elettivamente domiciliata in Milano, via Besana 7 presso lo studio dell'Avv. Federica Di
Mario;

RESISTENTE

CONTRO

[redacted]
[redacted] con gli Avv.ti Franco Scarpelli e Denise Prandini che lo rappresentano
e difendono
elettivamente domiciliato in Milano, via Atto Vannucci 13 presso lo studio dei difensori;

RESISTENTE

I procuratori di [redacted] chiedono e concludono:
vedi foglio che segue sub A;
il procuratore di [redacted] chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B;
i procuratori di [redacted] chiedono e concludono:
vedi foglio che segue sub C;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di data 24.5.2005 [redacted] intimava a [redacted] la licenza per finita locazione relativamente al contratto avente ad oggetto un immobile in Milano Corso Magenta 83, essendo tale contratto ad uso foresteria con disdetta intimata in data 3.5.04 per la scadenza del 31.12.2004.

Si costituiva in giudizio l'intimata, opponendosi alla convalida, rilevando l'esistenza di un contratto di sublocazione dalla stessa stipulato con il proprio dipendente [redacted] e osservando che l'immobile era destinato a uso abitativo, con conseguente applicabilità dei principi di cui all'art. 2 L. 431/98 e rinnovazione del contratto fino al 31.12.2006. Concludeva chiedendo accertarsi la scadenza contrattuale al 31.12.2006 e, in caso di accoglimento della domanda dell'intimante, fissarsi il rilascio a una data non antecedente il 31.12.2006.

Interveniva in giudizio [redacted] evidenziando di avere stipulato originariamente con [redacted] (successivamente [redacted] un contratto di sublocazione dell'immobile, adibendolo alle esigenze abitative proprie e della famiglia. Sottolineava che il rapporto contrattuale tra [redacted] e [redacted] doveva considerarsi a uso abitativo e non a uso foresteria, con conseguente applicabilità dei principi di cui all'art. 2 L. 431/98 in tema di durata del contratto. Evidenziava inoltre l'illegittimità della richiesta di rilascio rivolta da [redacted] nei propri confronti quale conseguenza dell'illegittimità della disdetta inviata da [redacted]. Concludeva chiedendo l'accertamento della nullità del termine di rinnovo contenuto nell'art. 1 del contratto di locazione, l'accertamento del rinnovo del contratto stesso fino al 31.12.2006, la dichiarazione di nullità o inefficacia della disdetta inviata da [redacted] della richiesta di rilascio di [redacted], nonché della clausola di rinnovo di cui all'art. 3 del contratto di locazione stipulato con [redacted], infine il rigetto della richiesta di convalida dello sfratto.

Il giudice con ordinanza riservata del 15.2.2006 ordinava il rilascio dell'immobile ai sensi dell'art. 665 c.p.c.; disponeva il mutamento del rito, concedendo alle parti termini per il deposito di documenti e memorie integrative, nelle quali le parti sviluppavano gli argomenti già esposti negli atti precedenti.

All'udienza del 20.11.2007, a seguito di provvedimento di rigetto delle istanze istruttorie e dell'esito negativo del tentativo di trovare una soluzione transattiva della controversia, le parti procedevano alla discussione, all'esito della quale il giudice dava lettura del dispositivo.

§ MOTIVI DELLA DECISIONE

Sono documentalmente dimostrati:

- la proprietà dell'immobile sito in Milano Corso Magenta 83 in capo a [redacted] come da atto di vendita del 26.5.2004;

- la stipula originariamente intercorsa tra [redacted] e [redacted] in data 19.6.1997 del contratto di locazione relativo al predetto immobile;
- la successiva stipula in data 15.11.1998 del contratto di sublocazione dello stesso immobile tra [redacted] e [redacted];
- la disdetta di data 3.5.2004 relativa al primo contratto a far data dal 31.12.2004;
- l'invito al rilascio dell'immobile di data 14.9.2005 inviato da [redacted] a [redacted]

In merito alla natura del contratto di locazione si osserva che sono espressamente previsti:

- la destinazione dello stesso all'uso esclusivo di abitazione dei dipendenti;
- la rinnovazione tacita annuale dopo la scadenza quadriennale;
- l'assunzione dell'obbligo del conduttore di concedere l'immobile in sublocazione al proprio personale direttivo trasferito, con la facoltà di recesso per il predetto conduttore qualora venga meno l'obbligo di fornire l'alloggio al proprio dipendente;
- l'obbligo a carico del conduttore di comunicare al locatore di volta in volta il nominativo del dipendente subconduttore;

Dalle suddette previsioni contrattuali emerge la natura dell'accordo tra le parti come contratto di foresteria, in considerazione della dissociazione tra soggetto conduttore e soggetto concretamente utilizzatore del bene e della evidente temporaneità del godimento (funzionale allo sviluppo del rapporto di lavoro con il dipendente), già pattiziamente prevista, tra l'altro, con l'obbligo di comunicare i nominativi dei dipendenti di volta in volta presenti nell'immobile. A tale proposito si osserva da un lato la possibilità di sostituzione del subconduttore in dipendenza delle esigenze organizzative di [redacted] dall'altro la necessità del locatore di conoscere il nominativo di chi materialmente occupa l'unità immobiliare solo per le specifiche finalità già indicate nel contratto di locazione (rispetto della L. 198/71 e addebito delle spese condominiali).

A conferma di tali considerazioni nel contratto di sublocazione si prevede che:

- la sublocazione è concessa a [redacted] espressamente ed esclusivamente nella sua qualità di funzionario della [redacted] in relazione al suo trasferimento presso i relativi uffici della direzione centrale;
- la risoluzione di diritto del contratto in caso di risoluzione per qualsiasi causa del rapporto di lavoro o di trasferimento del dipendente.

È pertanto del tutto irrilevante la circostanza che il subconduttore abbia concretamente adibito l'unità immobiliare ad abitazione di tutta la sua famiglia, trattandosi di sua decisione personale che non incide sulla natura della pattuizione.

Trattandosi pertanto di contratto di locazione a uso foresteria, è pienamente legittima la previsione di cui all'art. 1 relativa ai rinnovi annuali dopo la prima scadenza quadriennale, con conseguente esclusione dell'operatività dei principi di cui all'art. 2 L. 431/98.

Risulta inoltre evidente il collegamento tra i due contratti sopra richiamati, atteso che:

- l'art. 3 del contratto di sublocazione riporta le stesse determinazioni di quello di locazione in ordine alla durata del contratto;
- l'art. 6 riafferma il principio già enunciato nell'art. 4 del contratto di locazione relativamente all'onere del subconduttore di rimborsare direttamente al locatore gli oneri accessori;
- l'art. 7 attesta la presa visione e conoscenza da parte del subconduttore degli obblighi nascenti dal contratto di locazione.

La giurisprudenza, interpretando il principio affermato dall'art. 1595 comma 3 c.c., ha più volte ritenuto la natura derivata del contratto di sublocazione rispetto a quello di locazione, con la conseguenza che la sentenza pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza della locazione) nei confronti del conduttore esplica nei confronti del subconduttore, ancorché rimasto estraneo al giudizio, non solo gli effetti della cosa giudicata sostanziale, ma anche l'efficacia del titolo esecutivo per il rilascio (Cass. 5053/94).

Ne consegue che il subconduttore, non potendo vantare diritti nei confronti del locatore principale e avendo un semplice interesse alla continuazione del rapporto locatizio fondamentale, può spiegare nella causa per finita locazione tra il proprietario e il conduttore originario soltanto un intervento adesivo semplice o dipendente, non già autonomo litisconsortile (Cass. 10.11.1998 n. 11324).

Da tali principi e dall'applicazione dell'art. 1595 c.c. discendono le seguenti conseguenze:

- la piena operatività nei confronti di [redacted] della richiesta di rilascio formulata da [redacted] nei suoi confronti, così come quella della disdetta emanata da [redacted];
- la cessazione del contratto di sublocazione (collegato a quello principale, come già rilevato, con conseguente applicabilità delle medesime considerazioni precedentemente esposte con riferimento alla durata dello stesso) come diretta conseguenza della risoluzione di quello principale;
- l'irrilevanza nel presente giudizio delle vicende relative al rapporto di lavoro tra [redacted] e [redacted]

Non possono trovare accoglimento pertanto le conclusioni formulate dal subconduttore nei confronti sia di [redacted] che di [redacted].

Si deve infine prendere atto dell'avvenuto rilascio dell'immobile in data 1.10.2007, come attestato dalla ricorrente all'udienza del 20.11.2007, con conseguente cessazione della materia del contendere con riferimento al punto specifico.

Le spese seguono la soccombenza di entrambi i resistenti in via solidale nei confronti della ricorrente, attesa la presenza di un comune interesse delle stesse con riferimento a tale profilo, nonché di [redacted] nei confronti di [redacted] per la sola parte relativa alle domande formulate nei suoi confronti; tale liquidazione viene effettuata in via equitativa, in assenza di specifica nota spese.

P. Q. M.

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

- 1) Dichiaro la cessazione del contratto di locazione originariamente stipulato in data 19.6.1997 tra [redacted] e [redacted] relativamente all'immobile sito in Milano, Corso Magenta 83 piano 3 int. 4 con cantina a far data dal 31.12.2004.
- 2) Dichiaro la cessazione della materia del contendere con riferimento alla domanda di rilascio dell'immobile.
- 3) Rigetto ogni altra domanda.
- 4) Condanna [redacted] e [redacted] in via solidale tra loro alla rifusione delle spese processuali in favore di [redacted] che liquida complessivamente in Euro 187,96 per spese, Euro 2020,00 per diritti, Euro 3000,00 per onorari, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.
- 5) Condanna [redacted] alla rifusione delle spese processuali in favore di [redacted] che liquida complessivamente in Euro 100,00 per spese, Euro 800,00 per diritti, Euro 1000,00 per onorari, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 20.11.2007.

Il Giudice
Dot. Nicola Di Plotti

