

SENT. N° 6591/08  
REG. N° 5669/08

SENTENZA N. 6591/08  
N. 6495/04 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 13a CIVILE  
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa promossa

DA

RONCA Lazia, anche quale erede di NADDEO Luigi, c.f.  
RNC LZA 55S42 L669W, col proc. dom. avv. C. Fraccaro,  
via Fontana 22, Milano, per procura come in atti,

ATTRICE-INTIMANTE

CONTRO

[redacted] c.f. [redacted] col  
proc. dom. avv. V. Addonizio, p.le Susa 11, Milano, e  
con l'avv. G. Baldasso di Pordenone, per procura come  
in atti,

CONVENUTO-INTIMATO

con la chiamata in giudizio di

[redacted], c.f. [redacted] col  
proc. dom. avv. F. Betti, via Freguglia 8, Milano, per  
procura come in atti,

TERZA CHIAMATA

OGGETTO: finita locazione-ripetizione indebito.  
CONCLUSIONI: come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione  
e contestuale citazione per la convalida ritualmente

notificato [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio [redacted] chiedendo che fosse convalidato lo sfratto per finita locazione relativamente all'immobile sito in Milano, [redacted]

L'intimato si costituiva chiedendo preliminarmente l'autorizzazione alla chiamata in causa della precedente proprietaria dell'immobile, [redacted] e opponendosi nel merito alla convalida; proponeva riconvenzionale per la condanna solidale o concorrente degli attori e della terza chiamata a rimborsargli le somme pagate a titolo di canone in misura eccedente il canone legale dovuto.

Con ordinanza riservata del 27.1.04 il G.U. ordinava all'intimato il rilascio dell'immobile, fissando per l'esecuzione il 27.7.04, disponeva il mutamento del rito, autorizzando la chiamata in giudizio della [redacted] e fissando l'udienza di cui all'art.420 c.p.c., con termini alle parti per deposito di documenti e memorie.

La [redacted] si costituiva eccependo che il rapporto instaurato con il convenuto doveva ritenersi non di locazione, ma di "residence-casa albergo"; rapporto cui non poteva applicarsi la disciplina locatizia, né quanto al canone, né quanto alla durata del contratto. La terza chiamata, per il caso di accoglimento delle domande nei suoi confronti proposte, proponeva, a sua volta, domanda riconvenzionale per ottenere il rimborso delle spese di ordinaria manutenzione, con eventuale compensazione con i crediti che fossero risultati a favore del [redacted] il tutto con il favore delle spese di giudizio.

Il tentativo di conciliazione dava esito negativo. Alla stessa udienza del 24.9.04 il G.U. dichiarava inammissibile, perché tardiva, la memoria in data 14.9.04 del resistente e disponeva lo stralcio della documentazione allegata alla memoria stessa.

Con separato provvedimento il G.U. ammetteva parzialmente i mezzi di prova per interrogatorio formale e per testi dedotti dalle parti.

Con ordinanza del 18.4.05 il G.U. ammetteva [REDACTED] quale teste di riferimento e disponeva per il prosieguo della prova.

Con ordinanza dell'8.5.06 veniva disposta c.t.u. per la determinazione del canone equo ai sensi della L.392/78 e per la quantificazione dei maggiori importi che fossero stati pagati dal conduttore nel corso degli anni.

Dopo il deposito della relazione il G.U. concedeva termine alle parti per osservazioni e, quindi, convocava il c.t.u. a chiarimenti; all'esito, ritenuta la causa matura per la decisione, lo stesso G.U. fissava udienza di discussione per il 14.12.07.

A tale udienza, peraltro, la causa veniva dichiarata interrotta per il decesso di [REDACTED]

A seguito di riassunzione ad iniziativa del [REDACTED] si costituiva [REDACTED] quale erede del [REDACTED] stesso ed insisteva nelle conclusioni già assunte. Anche le altre parti si costituivano riportandosi alle precedenti conclusioni e difese. All'udienza del 20.5.08, all'esito della discussione, il G.U. dava lettura del dispositivo della presente sentenza.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Va, innanzitutto, risolta la controversia relativa alla natura e alla qualificazione giuridica del rapporto.

In particolare, la terza chiamata ha eccepito trattarsi non di contratto di locazione, ma di rapporto atipico di "residence-casa albergo".

La tesi della [REDACTED] è priva di fondamento.

Il contratto in oggetto presenta, infatti, tutti i requisiti della locazione ad uso abitativo, come si desume dalle circostanze obiettive che seguono:

- la qualificazione data dalle parti ("locazione" e non "alloggio in residence" o simili);
- la durata indicata in un anno, ma rinnovabile e, in effetti, rinnovata di anno in anno per oltre un decennio;
- l'assenza di servizi centralizzati (di telefono e riscaldamento);
- la mancanza, nella palazzina in questione, delle installazioni di sicurezza obbligatorie in relazione alla destinazione residenziale-alberghiera;
- la destinazione catastale dell'immobile ad abitazione;
- l'assenza delle licenze amministrative per l'esercizio dell'attività di residence-casa albergo.

Alla luce dei precedenti elementi, di nessuna rilevanza, ai fini di una diversa qualificazione del rapporto, sono i servizi di pulizia delle scale o di sostituzione settimanale della biancheria offerti e/o forniti dalla locatrice: è evidente che si tratta di prestazioni aggiuntive, rispetto alla locazione, pattuite dalle parti, ma certamente inidonee a mutare



la funzione tipica e assolutamente prevalente del contratto concluso.

Deve essere esclusa anche la temporaneità della locazione.

E' evidente il fine elusivo della disciplina legale (L.392/78) nella specie perseguito dalla locatrice, se si considera che, ai di là della formula inserita nella scrittura, il [REDACTED] era studente iscritto al corso di laurea in ingegneria e la sua permanenza a Milano si sarebbe verosimilmente protratta fino al conseguimento del titolo, quindi per più anni.

La circostanza che il conduttore abbia mantenuto la propria residenza in Pordenone non è decisiva, dal momento che il suo domicilio (luogo di studio e lavoro) e la sua dimora effettiva erano in Milano, tanto che la stessa locatrice risulta aver indirizzato al resistente la corrispondenza presso l'alloggio per cui è causa. Nessun altro elemento richiamato in contratto ed oggettivamente esistente induce a ritenere la sussistenza della temporaneità.

Relativamente alla durata del contratto in oggetto, tenuto conto di quanto sopra ricordato, la locazione deve ritenersi venuta meno alla prima scadenza legale successiva alla disdetta; quindi, la locazione deve considerarsi cessata alla data del 31.10.2003.

Trattandosi di data ampiamente trascorsa ed essendo, nel frattempo, intervenuto il rilascio (avvenuto l'8.2.06), la questione non ha più alcuna attualità e deve dichiararsi cessata la materia del contendere sul punto, salvo l'aspetto della soccombenza virtuale ai fini delle spese di giudizio.

Relativamente alla riconvenzionale per ripetizione di indebito proposta dal [redacted] nei confronti degli attori, nonché della terza chiamata Di Chiano va tenuto presente che gli attori sono subentrati, quali locatori, nel rapporto dedotto in giudizio solo in seguito all'acquisto dell'immobile in data 30.1.03.

Rispetto agli attori la domanda di ripetizione di indebito formulata dal convenuto con riferimento al canone determinato in base alla L.392/78 è infondata.

Conformemente alla prevalente giurisprudenza di questo Tribunale, infatti, dopo l'entrata in vigore della L.431/98 i contratti di locazione stipulati anteriormente e rinnovatisi tacitamente non sono soggetti alla disciplina dell'equo canone, dovendosi ritenere valida la pattuizione di un canone superiore a quello legale (ex L.392/78) per il periodo (successivo all'entrata in vigore della L.431 cit.) in cui non opera l'automatica sostituzione della pattuizione convenzionale con la disciplina legale (art.79 L.392/78).

Quanto alla dedotta unicità del rapporto locativo e, quindi, alla responsabilità degli acquirenti-subentranti per l'obbligazione (indebito oggettivo) gravante sulla precedente proprietaria-locatrice, va osservato che il pagamento dell'indebito individua nell'accipiens la figura passivamente legittimata rispetto alla domanda di ripetizione e che, già solo per tale motivo, l'estensione dell'obbligazione in via solidale a terzi appare inammissibile.

In materia è stato affermato dalla S. C. (Cass. sent. n.8329 del 2001):

"Il principio stabilito in tema di locazione dall'art. 1602 cod. civ., che fissa nel momento dell'acquisto del bene locato il subingresso dell'acquirente nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione, esclude per implicito che il fenomeno successorio ex art. 1599 cod. civ. del trasferimento a titolo particolare della cosa locata (che si verifica anche a seguito di espropriazione forzata del bene ai sensi dell'art. 2923 cod. civ.) possa avere effetto retroattivo e comporta, invece, che il rapporto di locazione viene a scindersi in due periodi distinti, rispetto a ciascuno dei quali l'unico contratto spiega i suoi effetti nei confronti di colui che in quel periodo ha la qualità di locatore; il tutto in relazione alla natura del contratto ad esecuzione continuata, che nei confronti del conduttore permane nella disciplina unitaria di un ininterrotto godimento. La giurisprudenza di questa Corte, proprio in considerazione della istantaneità del subentro dell'acquirente dal giorno del suo acquisto e della separazione da tale momento delle situazioni di credito e di debito tra lo stesso acquirente e l'alienante, ha considerato l'acquirente come terzo rispetto ai diritti ed agli obblighi perfezionati già tra le parti originarie prima della sua successione nel rapporto (Cass., n. 1300/79; Cass., n. 254/91), con la implicita precisazione, tuttavia, che la separazione delle due posizioni non può certo significare estinzione del rapporto nei confronti del locatore alienante ed instaurazione di un nuovo rapporto con l'acquirente dell'immobile locato."



Sulla base dei principi sopra ricordati, nei confronti della [REDACTED] la domanda di ripetizione di indebito, formulata dal conduttore relativamente ai canoni, per la parte eccedente il corrispettivo determinato ai sensi della L.392/78, può essere accolta limitatamente al periodo decorrente dall'inizio del rapporto fino alla prima scadenza del 31.10.99, successiva alla vigenza della L.431/98.

Sulla scorta dei calcoli del c.t.u. la differenza dovuta, a titolo di restituzione di indebito, ammonta alla somma di € 78.950,00 (relazione e allegato 10 della stessa), comprensiva di interessi e rivalutazione monetaria.

Il Consulente è pervenuto alle conclusioni richiamate con metodo immune da censure ed ha, poi, fornito in contraddittorio esaurienti chiarimenti alle osservazioni delle parti; le conclusioni suddette devono, pertanto, essere pienamente condivise e assunte a fondamento della decisione.

In ordine alle richieste risarcitorie del convenuto relative all'interruzione delle forniture di elettricità e gas va osservato che l'evento interruttivo è dipeso dall'omissione dello stesso [REDACTED] che, sebbene avvisato dalla proprietaria [REDACTED], non ha provveduto alle opportune vulture a suo nome, evitando la sospensione dei servizi in questione e i relativi pregiudizi. La riconvenzionale in esame deve, quindi, essere rigettata.

La terza chiamata ha opposto in compensazione asseriti crediti per spese di manutenzione sostenute per l'immobile condotto in locazione dal [REDACTED]





La domanda è rimasta del tutto priva di supporto probatorio: la conferma di qualche piccolo intervento, di cui è traccia nelle deposizioni testimoniali, è rimasta del tutto vaga, priva di riscontri documentali (fatture) e tale, comunque, da non consentire neppure un accertamento tramite c.t.u.. Ne consegue il rigetto della riconvenzionale in oggetto.

Le spese di giudizio del [REDACTED] vanno poste a carico della terza chiamata, soccombente, e si liquidano come in dispositivo.

Sussistono giusti motivi per l'integrale compensazione delle spese fra gli attori e il convenuto, essendo quest'ultimo virtualmente soccombente rispetto alla domanda di accertamento di finita locazione e, a sua volta, soccombente rispetto alla domanda di condanna degli attori alla restituzione dell'indebitato.

PQM

Definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettata, così provvede:

- 1) Dichiarata cessata la materia del contendere in ordine alla data di fine della locazione ed al rilascio.
- 2) Condanna [REDACTED] a pagare a [REDACTED] la somma di € 78.950,00.
- 3) Rigetta la riconvenzionale proposta dalla [REDACTED]
- 4) Rigetta le ulteriori riconvenzionali del [REDACTED]
- 5) Condanna la [REDACTED] a rifondere al convenuto [REDACTED] le spese di giudizio, liquidate in €

351,70 per esborsi, € 2.631,00 per diritti ed € 4.545,00 per onorari.

6) Dichiara compensate le spese di giudizio fra l'attrice [redacted] ed il convenuto [redacted]

Milano 20.5.08.

Il G.U.  
*[Handwritten Signature]*

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
29 MAG. 2008  
IL CANCELLIERE  
D. [redacted] 02  
DALLA

Handwritten signature and illegible text.