

N. 69597/03 (64072/03) R. G.

SENT. N° 13005/07  
REP. N° 10352/07



Repubblica italiana  
In nome del popolo italiano  
Tribunale di Milano  
Sezione tredicesima civile

h

Il Giudice dott. Pierdomenico Santolini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa da

██████████ (cod. fisc. ██████████), rappresentato e difeso  
dall'avvocato Giovanni Condorelli ed elettivamente domiciliato presso lo  
studio di quest'ultimo in Milano, via S. Gerolamo Emiliani 3;

ATTORE

CONTRO

██████████ (cod. fisc. ██████████), rappresentato e  
difeso dall'avvocato Simone Scelsa ed elettivamente domiciliato presso lo  
studio di quest'ultimo in Milano, viale Premuda 14;

CONVENUTO

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione debitamente notificato al convenuto l'attore chiamava in  
giudizio l'██████████ per sentire convalidare lo sfratto intimatogli in



relazione all'appartamento sito in Via di Sole 22, in Milano, concesso in locazione al convenuto con contratto del 24/10/00, e ciò in quanto quest'ultimo si era reso inadempiente al contratto stesso omettendo il pagamento di canoni ed oneri accessori per l'ammontare complessivo di 5.981,26 euro.

Si costituiva in giudizio l'intimato il quale si opponeva allo sfratto eccependo che il contratto di locazione azionato dal [REDACTED] era in realtà di carattere simulato ed in frode alla legge.

Da un lato, infatti, il contratto stesso non era stato stipulato per far fronte ad esigenze transitorie del conduttore, il quale infatti vi era andato a vivere con la propria famiglia fatta venire appositamente dall'Egitto, dall'altro il conduttore aveva pagato, dall'inizio del contratto e sino al gennaio 2003, non il canone di lire 500.000 indicato sull'atto, bensì quello di lire 1.500.000,00, poi € 774,00, che il locatore aveva in realtà trattenuto mensilmente sui corrispettivi, di maggiore ammontare, formalmente versati al conduttore quale compenso dell'attività professionale da quest'ultimo svolta per l'impresa [REDACTED] facente capo al [REDACTED].

In considerazione dell'opposizione dell'intimato il giudice non convalidava lo sfratto, emetteva ordinanza di rilascio, disponeva il mutamento del rito e concedeva alle parti i termini per l'integrazione dei rispettivi atti, cui gli interessati provvedevano ribadendo le rispettive domande ed eccezioni.

Veniva quindi svolta l'istruttoria con i testi indicati da parte convenuta e con l'interrogatorio formale dell'attore e successivamente la causa veniva rinviata all'udienza odierna per discussione e decisione.



Ebbene, all'esito del giudizio deve rilevarsi che la prospettazione dei fatti di parte convenuta è stata pienamente corroborata dall'istruttoria svolta.

I testi esaminati, infatti, colleghi di lavoro del convenuto che come lui lavoravano alle dipendenze del locatore, hanno confermato che in virtù dei loro rapporti con [redacted] ed il [redacted] vennero a sapere che quest'ultimo, mensilmente, simulando un parziale pagamento per contanti delle fatture emesse dal conduttore per le prestazioni professionali da questi svolte alle sue dipendenze, tratteneva in realtà la somma di lire 1.500.000 asseritamente versata in contanti e ciò a titolo di canone di locazione dell'appartamento locato all'[redacted].

Gli stessi testi, inoltre, hanno riferito che era del tutto pacifica tra le parti la natura non transitoria della locazione de qua e ciò in quanto il [redacted] aveva locato l'appartamento di via Val di Sole al convenuto proprio allo scopo che costui vi si stabilisse permanentemente con la sua famiglia e ciò in quanto il [redacted] non voleva privarsi neanche temporaneamente delle prestazioni lavorative del conduttore, il quale infatti, in precedenza, si assentava periodicamente per recarsi in Egitto a trovare la propria famiglia.

Alla luce di tali emergenze deve concludersi che la locazione stipulata tra le parti in data 24/10/2000 deve correttamente ricondursi ad un ordinario contratto (4+4) ex art. 2, 1 co, legge 431/98 e che quindi, attesa la nullità ex art. 13, 1 co, legge stessa dell'accordo finalizzato al pagamento di un canone di lire 1.500.000 mensile, poi € 774,00, il canone di locazione deve individuarsi nella somma di lire 500.000, ora € 258,00, mensile, con diritto del convenuto



alla restituzione della maggior somma versata, per 27 mensilità, dal novembre del 2000 al gennaio del 2003.

Tale somma ammonta a lire 27.000.000, pari ad euro 13.944,00, e dovrà quindi essere restituita dall'attore al convenuto, salva la compensazione con la somma dovuta da quest'ultimo, in base al contratto di locazione, per l'occupazione dell'appartamento di via Val di Sole dal febbraio 2003 al 5/10/2005, allorché il convenuto rilasciò l'immobile per l'esecuzione dell'ordinanza di sfratto emessa nel corso del presente giudizio, somma che ammonta in particolare a lire 15.500.000 ( 500.000 x 31 mesi ), pari ad euro 8005,00.

Per quanto concerne gli ulteriori profili della presente vicenda deve comunque pronunciarsi la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del convenuto e ciò in quanto il medesimo dall'inizio del presente procedimento non risulta aver pagato i canoni di locazione neanche nella misura di lire 500.000, pari ad € 258,00 mensili, contrattualmente prevista - nulla rilevando al riguardo la pendenza di questo giudizio finalizzato all'accertamento dell'asserito credito del convenuto medesimo nei riguardi dell'attore -, e deve confermarsi altresì l'ordinanza di rilascio a suo tempo emessa.

Le spese del giudizio, atteso l'esito finale della causa, devono interamente compensarsi tra le parti.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando:



- dichiara risolto per inadempimento del conduttore il contratto di locazione stipulato in data 24/10/2000 tra le odierne parti in relazione all'appartamento di via Val di Sole 22 in Milano;
- conferma l'ordinanza di rilascio emessa in corso di causa;
- condanna [REDACTED] al pagamento della somma di € 5.939,00 in favore di [REDACTED] indebitamente percepita dal primo in base al contratto di locazione di cui al primo capoverso;
- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Milano, 27/11/2007

il giudice  
dottor Pierdomenico Santolini

