

SENT. N° 5357/08
REP. N° 5356/08

N. Sent. Cont.

N. 67935/2003 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il **Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile**, in persona del Giudice monocratico
dott. Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED] in persona dei procuratori generali [REDACTED]
[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] come da procura a margine
dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliata nel suo studio in Milano, via
Crivelli n. 20

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED] nota [REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. Mauro Mercadante in forza di delega a margine della
comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliata nel suo studio in
Milano, via Cenisio n. 5

4

- CONVENUTA -

E CONTRO

- CONVENUTO CONTUMACE -

E PROSEGUITA DA

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'avv. Mauro Mercadante in forza di delega a margine della
comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliata nel suo studio in
Milano, via Cenisio n. 5

- RICORRENTE IN RIASSUNZIONE -

CONTRO

[REDACTED] in
qualità di eredi di [REDACTED]
rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] come da procura a margine della
comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliati nel suo studio in
Milano, via Crivelli n. 20

- CONVENUTI -

E CONTRO

[REDACTED]

- CONVENUTO CONTUMACE -

Oggetto: intimazione di licenza per finita locazione

4

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di licenza per finita locazione e contestuale citazione per la convalida [REDACTED] chiedeva la declaratoria di cessazione del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato, in qualità di parte locatrice, in data 01.03.1988 con la conduttrice [REDACTED] ed avente ad oggetto l'unità sita in [REDACTED] piano sesto, per la scadenza contrattuale del primo marzo 2005, nonché la condanna della società conduttrice, nelle more dichiarata fallita con sentenza numero 66567/2001 emessa dal Tribunale di Milano, e dell'attuale occupante Luisa Storari - all'epoca dipendente della società conduttrice ed effettiva attuale detentrica dell'immobile in questione - all'immediato rilascio dell'immobile locato.

All'udienza fissata per la convalida si costituiva in giudizio la signora [REDACTED] contestando in fatto e diritto il merito delle pretese azionate *ex adverso* ed opponendosi alla convalida; nella medesima udienza nessuno si costituiva al contrario per il fallimento [REDACTED]

In particolare la difesa della convenuta [REDACTED] esponeva: che il contratto di locazione stipulato in data 01.03.1988 era sorto in realtà per produrre effetti tra la locatrice [REDACTED] e la [REDACTED] nelle vesti di effettiva conduttrice; che il contratto di locazione *ex adverso* azionato aveva recepito l'uso foresteria al solo scopo di consentire alla locatrice di eludere la normativa sull'equo canone; che, per il medesimo fine, il contratto era stato intestato, quale parte conduttrice, alla [REDACTED] per la quale la [REDACTED] svolgeva, al momento della conclusione dell'accordo, le mansioni di dipendente; che l'immobile era sempre stato condotto dalla [REDACTED] a titolo di abitazione primaria e continuativa, di talché non poteva certo ritenersi sussistente l'uso di foresteria cui il contratto aveva fatto riferimento; che tutte le utenze di luce, gas e telefono afferenti l'immobile locato erano da sempre state intestate alla [REDACTED] che la [REDACTED] era oramai fallita da molti anni nella totale indifferenza della proprietà che aveva continuato regolarmente a percepire il canone di locazione dalla [REDACTED] che il contratto di locazione doveva quindi considerarsi assoggettato alla disciplina vincolistica della legge n. 392 del 1978; che la scadenza del contratto di locazione *ex adverso* azionato era più correttamente da individuarsi nella data del primo marzo 2009; che la [REDACTED] aveva corrisposto somme a titolo di canoni di locazioni superiori al dovuto, essendo il contratto assoggettato a canone equo ai sensi della

legge numero 392 del 1978, di talché si giustificava la domanda di restituzione dell'eccedenza oltre interessi legali e rivalutazione monetaria.

Tanto premesso, la convenuta [REDACTED] chiedeva l'accertamento della simulazione oggettiva e soggettiva del contratto di locazione *ex adverso* azionato, per essere stato quest'ultimo in realtà stipulato ad uso abitativo non transitorio tra la locatrice [REDACTED] e la conduttrice [REDACTED] l'accertamento della effettiva durata del predetto contratto sino al primo marzo 2009, e la condanna della locatrice [REDACTED] alla restituzione della differenza tra il quanto percepito a titolo di canone e il quanto effettivamente dovuto in applicazione della normativa sull'equo canone, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria.

Disposto mutamento del rito ex art. 426 c.p.c. e concessa a parte attrice ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c., il Giudice fissava udienza di comparizione parti e discussione della causa.

All'udienza dell'11 maggio 2004, presenti la parte locatrice e la convenuta [REDACTED] il Giudice esperiva tentativo di conciliazione che non sortiva esito alcuno; nella stessa udienza nessuno si costituiva per il fallimento [REDACTED] che veniva pertanto dichiarato contumace.

Il Giudice ammetteva in parte le prove orali dedotte dalle parti nonché disponeva c.t.u. contabile volta all'accertamento sia di quanto effettivamente pagato a favore della proprietà a titolo di canoni di locazione, sia dell'ammontare complessivo del canone legale dovuto dalla conduttrice con riguardo all'immobile locato per la durata del rapporto, sia infine delle conseguenti ragioni di dare ed avere tra le parti.

All'udienza del 28 giugno 2006 il procedimento veniva dichiarato interrotto stante la dichiarazione in udienza, da parte del difensore di parte attrice, dell'avvenuto decesso della signora [REDACTED]

Riassunto il processo da [REDACTED] si costituivano gli eredi della defunta [REDACTED] nelle persone di [REDACTED] e [REDACTED] che si riportavano alle conclusioni rassegnate dalla propria dante causa nell'atto di citazione chiedendone l'accoglimento.

Disposto nuovamente tentativo di conciliazione nonché integrazione alla c.t.u., la causa, previo deposito di memorie conclusive ex art. 429, secondo comma, del codice di rito civile, veniva definitivamente discussa dalle parti all'udienza del 23 aprile del 2008; nella medesima udienza il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La presente controversia, assai interessante ed impegnativa perché afferente a varie questioni che fanno sovente capolino nel contenzioso in materia di locazioni - come ad esempio la simulazione oggettiva e/o soggettiva del contratto di locazione, l'eventuale declaratoria di nullità, una volta accertata la simulazione, delle clausole concernenti la durata del rapporto o la misura del canone per violazione dell'art. 79 della legge numero 392 del 1978, il passaggio, per quanto riguarda la tematica del tacito rinnovo del contratto di locazione in caso di mancata tempestiva disdetta, dalla vecchia disciplina alla nuova contenuta nella legge numero 431 del 1998 - trae origine da un contratto di locazione ad uso foresteria, stipulato nel lontano primo marzo del 1988 formalmente tra la signora [REDACTED] quale locatrice e la [REDACTED] in qualità di parte conduttrice, avente ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED] e della durata iniziale di cinque anni (vedi il contratto di locazione prodotto nel fascicolo dell'intimazione di licenza per finita locazione da parte attrice); sulla base del titolo di cui sopra l'attrice [REDACTED] e successivamente gli eredi [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] che si sono costituiti a seguito di riassunzione della causa da parte della conduttrice convenuta [REDACTED] in quanto successori a titolo universale della defunta, hanno chiesto la declaratoria di cessazione del contratto di locazione in essere con il fallimento [REDACTED] - essendo nelle more la [REDACTED] stata dichiarata fallita - per la data del primo marzo del 2005, essendosi il contratto rinnovato per la prima volta il 01.03.1993 dopo il decorso del quinquennio previsto nel contratto e successivamente per le date del 01.03.1997, del 01.03.2001 e sino alla scadenza del primo marzo 2005 giusta disdetta contenuta nell'atto di intimazione della licenza per finita locazione da cui è scaturito il presente giudizio.

Questo *incipit* del presente giudizio, reputa il Tribunale che ai fini di una ottimale comprensione della vicenda e a seguito delle difese della convenuta [REDACTED] occorre vagliare dapprima la domanda di accertamento della simulazione del contratto azionata dalla convenuta in via riconvenzionale, e poi le domande di accertamento della effettiva scadenza del contratto oggetto di lite e di condanna degli eredi della defunta [REDACTED] al pagamento dell'indebito; sin d'ora si anticipa che la domanda di parte locatrice deve essere disattesa, con conseguente revoca dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Milano in data 7 novembre 2003, e che al contrario devono essere interamente accolte le domande spiegate in via riconvenzionale dalla convenuta [REDACTED]

1. Simulazione del contratto

Ritiene il Tribunale che la convenuta [REDACTED] abbia fornito piena prova della simulazione oggettiva e soggettiva del contratto di locazione ad uso foresteria avente ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED] stipulato in data 01.03.1988 tra la signora [REDACTED] quale locatrice, da un lato e la [REDACTED], in qualità di parte conduttrice, dall'altro, per essere stato quest'ultimo in realtà contratto per uso abitativo non transitorio tra la locatrice [REDACTED] e la effettiva conduttrice e detentrica [REDACTED].
[REDACTED] deve di conseguenza dichiarare la nullità ex art. 1414, primo comma, c.c. del contratto simulato azionato dalla proprietà, e la piena efficacia del negozio locativo dissimulato ad uso abitativo non transitorio che ha prodotto effetti tra la defunta [REDACTED] e la convenuta [REDACTED] e continua a perdurare tra gli eredi della [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] quali locatori e la odierna convenuta [REDACTED] quale parte conduttrice.

[REDACTED] ha infatti dimostrato: di avere sin dall'inizio della locazione abitato l'immobile di [REDACTED] come evidenzia il certificato di residenza anagrafico prodotto agli atti (vedi doc. n. 1 fascicolo parte [REDACTED] nonché di essere stata intestataria delle utenze di luce (vedi doc. n. 4 fascicolo parte [REDACTED] e telefono (vedi doc. n. 3 fascicolo parte [REDACTED] relative al medesimo immobile sin dal febbraio del 1988; che, una volta intervenuto il fallimento della [REDACTED] nel 2001, la locazione è proseguita senza alcuna contestazione da parte della proprietà che ha continuato tranquillamente a percepire i canoni di locazione; che, come ha evidenziato il teste [REDACTED] in qualità di curatore del fallimento [REDACTED] all'udienza del 15 novembre 2005, la curatela fallimentare è venuta a conoscenza dell'esistenza del contratto di locazione simulato soltanto nell'agosto del 2003, senza che prima fosse emerso nulla con riguardo al predetto rapporto di durata; che infine, come asserito dal teste [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] nella medesima udienza del 15 novembre 2005, il contratto simulato fu intestato per comodo alla società [REDACTED] soltanto per motivi personali estranei a quanto divisato in contratto, risultando effettiva conduttrice la [REDACTED] e non avendo la [REDACTED] mai partecipato alla stipulazione del contratto né mai provveduto a pagare materialmente i canoni, nonostante quanto indicato nelle quietanze di pagamento da parte locatrice.

Dalle risultanze sopra evidenziate emerge che, nonostante quanto pattuito nel contratto simulato, senza alcuna ombra di dubbio la allora locatrice [REDACTED] fosse a conoscenza del

fatto che l'unità immobiliare dovesse essere adibita ad abitazione permanente della [REDACTED] all'epoca dei fatti dipendente della [REDACTED] e necessitante di un'abitazione stabile e di rapporti sociali e territoriali fermi, di talché le reali intenzioni delle parti sono state quelle di dotare la [REDACTED] dell'immobile di [REDACTED] ad uso abitativo non transitorio onde consentirle di permanervi stabilmente.

In conclusione il contratto azionato dalla parte locatrice non ha mai prodotto effetti tra i soggetti che figuravano quali parti formali in quanto simulato e non voluto dalle stesse, mentre è stato accertato come produttivo di effetti il contratto di locazione dissimulato ad uso abitativo attualmente intercorrente tra gli eredi della [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] quali locatori e la convenuta [REDACTED] quale conduttrice.

2. Accertamento della effettiva scadenza del contratto

Per acclarare la data di scadenza del contratto di locazione come accertato al precedente punto, occorre ricordare come il contratto in esame sia stato stipulato in data 01.03.1988, per un periodo iniziale di cinque anni, quando ancora era in vigore la legge numero 392 del 1978, e che il negozio si sia rinnovato in data 01.03.1993 dopo il primo quinquennio, in data 01.03.1997 dopo il primo quadriennio e in data 01.03.2001 dopo il secondo quadriennio: oggetto del contendere tra le parti è se la disdetta contenuta nell'atto di citazione per intimazione di licenza per finita locazione abbia determinato la cessazione del rapporto in data 01.03.05, come asserito da parte locatrice, oppure in data 01.03.2009 come sostenuto da parte conduttrice.

Ciò premesso, reputa il Tribunale che debba essere disattesa la domanda degli odierni locatori nella parte in cui hanno chiesto accertarsi la cessazione del contratto per cui è causa alla data del 01.03.2005, e che vada invece accolta la domanda di parte conduttrice nella misura in cui ha individuato il momento di cessazione degli effetti del contratto per la successiva scadenza del 01.03.2009.

Il contratto in questione infatti, stipulato nel marzo del 1988 durante la vigenza della disciplina dell'equo canone e tacitamente rinnovatosi, alla data del 01.03.2001, dopo l'entrata in vigore della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per non avere il locatore esercitato la rituale facoltà di recesso in tempo utile ad evitarne la tacita riconduzione, ricade, a parere di questo Tribunale, nell'alveo della previsione dell'art. 2, comma sesto, della legge 9 dicembre 1998, n. 431: il contratto, di conseguenza, confluisce nel regime di autonomia limitata di cui al primo comma del medesimo art. 2 che impone una durata di vigenza

negoziale di quattro anni dalla pregressa scadenza rinnovabile per altri quattro, salvo facoltà di diniego di rinnovo nei casi e con le forme contemplate dall'art. 3, primo comma, del medesimo testo normativo.

Tale opzione ermeneutica si impone nel caso al vaglio della presente controversia, per il fatto che, non essendosi il contratto di locazione attualmente intercorrente tra gli eredi della [redacted] e [redacted] quali locatori, e la convenuta [redacted] quale conduttrice, tacitamente rinnovato al momento di entrata in vigore della legge n. 431 del 1998 ma soltanto in data 01.03.2001, parte locatrice ha avuto a disposizione un ampio lasso di tempo per decidere se disdettare o lasciar proseguire il rapporto (dal 30 dicembre 1998 sino al 30 agosto 2000), di talché il mancato invio della disdetta deve ritenersi manifestazione tacita della volontà di parte locatrice ad acconsentire al contratto in essere l'applicazione del nuovo regime normativo.

Dalle considerazioni che precedono discende che, non essendo intervenuta disdetta motivata, per uno dei casi di cui all'art. 3 della legge n. 431 del 1998, per la scadenza del 01.03.2005, ma avendo la proprietà provveduto a disdettare il contratto soltanto con la notificazione dell'atto di citazione per intimazione di licenza per finita locazione, il contratto deve ritenersi prorogato sino alla scadenza del successivo quadriennio e definitivamente cessato alla data del 01.03.2009.

Devesi pertanto revocare l'ordinanza emessa dal Tribunale di Milano in data 7 novembre 2003 e dichiarare la cessazione del contratto intercorrente tra gli eredi della [redacted] [redacted] e [redacted] quali locatori, e la convenuta [redacted] quale parte conduttrice, per la data del 28 febbraio 2009.

La convenuta [redacted] deve pertanto essere condannata al rilascio dell'immobile locato sito in [redacted], libero da persone e/o cose con fissazione del termine per l'inizio dell'esecuzione per la data del 1 marzo 2009.

3. Domanda di condanna al pagamento dell'indebito

Fondata è infine la domanda - proposta in via riconvenzionale dalla [redacted] nei confronti degli attuali locatori [redacted] e [redacted] in qualità di eredi della [redacted] - di ripetizione dell'indebito a titolo di canoni di locazione corrisposti dalla conduttrice a favore della proprietà in misura eccedente a quanto stabilito dalla legge.

L'assoggettamento del contratto di locazione attualmente intercorrente tra gli eredi della [redacted] [redacted] e [redacted], quali locatori, e la

4

convenuta [redacted] quale conduttrice, sin dalla sua stipulazione alla disciplina della legge numero 392 del 1978 comporta la declaratoria di nullità delle clausole negoziali – segnatamente l'art. 1 del contratto in essere tra le parti - che hanno previsto a favore del locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dalla disciplina sull'equo canone per violazione dell'art. 79 del medesimo testo normativo e la sostituzione *in parte qua* della disciplina legale vincolistica di cui agli artt. 12 e seguenti della legge numero 392 del 1978: i locatori devono pertanto restituire alla conduttrice [redacted] le differenze tra quanto percepito e quanto realmente a loro dovuto dal 31 marzo del 1988 sino al 31 marzo del 2008, data di riferimento dell'elaborato peritale espletato in corso di causa. Quest'ultimo – alle cui conclusioni questo Giudice ritiene di dover aderire in quanto immuni da vizi logico-motivazionali – ha accertato che per il periodo 31.03.88 – 31.03.08 la [redacted] ha pagato a favore della proprietà, a titolo di canoni di locazione, la complessiva somma di Euro 83.240,93 a fronte di somme realmente dovute, applicando la disciplina legale di cui agli artt. 12 e seguenti della legge numero 392 del 1978, per complessivi Euro 26.536,57, accertando in definitiva un'eccedenza a favore della conduttrice di Euro 56.704,36.

Tale ultima somma dovrà essere corrisposta dai locatori [redacted], [redacted] alla convenuta conduttrice [redacted] in quanto pagamento non dovuto, con gli interessi legali che decorreranno dal 9 ottobre 2003 (data di costituzione della convenuta [redacted] all'udienza di convalida in cui per la prima volta è stata dalla stessa azionata la domanda di ripetizione di indebito ex art. 2033 c.c.) per le differenze dovute a seguito dei pagamenti effettuati dalla [redacted] prima di tale data, e dalla data dei pagamenti successivi al 9 ottobre 2003, nei limiti delle differenze dovute, fino all'effettivo saldo.

Devesi al contrario disattendere la richiesta di rivalutazione monetaria avanzata dalla conduttrice [redacted] non avendo quest'ultima provato il maggior danno ex art. 1224, secondo comma, del codice civile.

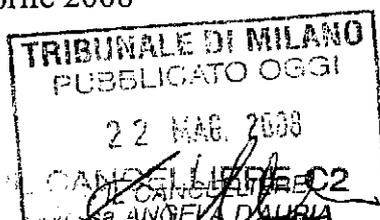
Gli eredi della defunta [redacted] devono essere infine condannati al pagamento delle spese processuali, nella misura indicata in dispositivo, secondo la regola della soccombenza, ed al pagamento delle spese di c.t.u. nella misura liquidata dal Giudice.

P. Q. M.

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

- 1) dichiara la simulazione relativa soggettiva ed oggettiva del contratto di locazione stipulato tra [REDACTED]
- 2) accerta che il contratto di locazione di cui al punto 1) è tuttora in essere tra i locatori [REDACTED] in qualità di eredi della signora [REDACTED] e la conduttrice [REDACTED]
- 3) accerta che il contratto di cui al punto 2) è soggetto ad equo canone e ad uso abitativo non transitorio;
- 4) a revoca dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Milano in data 7 novembre 2003, dichiara la cessazione del contratto di cui al punto 2) per la data del 28 febbraio 2009;
- 5) condanna [REDACTED] al rilascio dell'immobile locatole sito in [REDACTED] [REDACTED] scala unica, piano sesto;
- 6) a revoca dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Milano in data 7 novembre 2003, fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 1 marzo 2009;
- 7) condanna [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] in qualità di eredi della signora [REDACTED], al pagamento, a favore della conduttrice [REDACTED] della somma di Euro 56.704,36 a titolo di canoni di locazione non dovuti, oltre interessi legali che decorrono dal 9 ottobre 2003 per le differenze dovute alla conduttrice [REDACTED] a seguito dei pagamenti antecedenti a tale data, e dai successivi pagamenti, nei limiti delle differenze dovute, fino all'effettivo saldo;
- 8) pone le spese di C.T.U. a carico di parte attrice [REDACTED], [REDACTED] in qualità di eredi della signora [REDACTED]
- 9) condanna [REDACTED] [REDACTED] in qualità di eredi della signora [REDACTED], al pagamento, a favore di [REDACTED] delle spese della presente lite, spese liquidate in Euro 230,00 per spese, Euro 1.838,00 per diritti ed Euro 3.900,00 per onorari di avvocato, oltre spese generali 12,50 % oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, il 23 aprile 2008



Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

G. Rota 10