

14454/08
REP. N° 12184/08

N. 79020/2007 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il **Tribunale di Milano, XIII Sez. civile** in persona del giudice monocratico **dott. Caterina Macchi**, ex art.429 c.p.c.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

rappresentato e difeso dagli avv. Maria Rita Suriano, Antonella Frascini e Maria Sorrenti in forza di procura generale alle liti

- ATTORE INTIMANTE -

CONTRO

[REDACTED]

Rappresentato e difeso dall'avv. Claudio Guzzaloni in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione di nuovo difensore depositata il 4 dicembre 2008

- CONVENUTO INTIMATO -

Oggetto: intimazione di sfratto per finita locazione

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Comune di Milano, premesso di aver locato in data 21 maggio 1974 ad [REDACTED] una unità immobiliare ad uso abitativo sita in Milano [REDACTED], ha intimato al conduttore sfratto per finita locazione al 31 dicembre 2001. Costituendosi regolarmente in giudizio, l'intimato si è opposto alla convalida affermando che la locazione era collegata ad un incarico contrattuale ancora in essere di manutenzione e custodia dell'immobile in oggetto, e che il Comune non aveva mai inteso far cessare tale rapporto di lavoro.

Il giudice ha disposto la conversione del rito previa emissione di ordinanza di rilascio. Nei termini assegnati le parti hanno depositato memorie integrative. Senza svolgimento di attività istruttoria la causa è stata discussa e decisa all'udienza del giorno 4 dicembre 2008, con lettura immediata del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Premesso che la qualificazione in termini di contratto di locazione del rapporto inter partes in forza del quale l'odierno intimato esercita il godimento dell'immobile è stato oggetto di sentenza emessa dal Pretore di Milano (n. 3133/1994) prodotta dall'intimante, il Tribunale osserva che non vi è prova che la concessione in godimento dell'immobile sia funzionalmente collegata con un rapporto di prestazione d'opera del quale costituisca, anche parzialmente il corrispettivo (cfr. Cass. 3680/84). Nel caso di specie, ciò che risulta documentalmente è solo la stipulazione di un contratto di locazione forza del quale il convenuto si è obbligato al pagamento di un corrispettivo, obbligazione cui ha sempre ottemperato. Non è stato stipulato tra le parti alcun separato contratto di lavoro; né la prospettazione affermata dall'intimato può trovare conforto nella disciplina inserita nell'art. 5 del medesimo contratto di locazione, in cui – attesa la particolarità del bene locato, consistente in una cascina collocata in un'ampia area verde – l'entità contenuta del canone di locazione viene espressamente ricollegata all'intendimento che attraverso il godimento della porzione locata “ *si attui la custodia dell'intero immobile, in maniera che questo non versi in condizioni di abbandono particolarmente pregiudizievoli per l'amministrazione*”. Il dato testuale non consente di concludere che il sig. [REDACTED] si sia assunto le obbligazioni tipicamente correlate

di un contratto di guardiania, ma solo che in considerazione della obiettiva utilità ritraibile per il Comune dalla presenza di un nucleo familiare nel contesto di un immobile più vasto e del tutto isolato, il canone di locazione potesse tenere conto di tale utilità riflessa ed essere quantificato in base a parametri contenuti. Non vi è dunque prova che le parti si siano accordate perché il [redacted] svolgesse un'attività lavorativa (tantomeno secondo le caratteristiche del contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato come sembra prospettare il convenuto) in relazione alla quale il godimento dell'immobile assumesse veste strumentale.

Il Tribunale, rilevato che non sussistono contestazioni circa la tempestività della disdetta e l'individuazione della data di scadenza del contratto, accerta dunque la cessazione del contratto di locazione alla data del 31 dicembre 2001 e condanna il convenuto al rilascio dell'immobile. Avuto riguardo alla data della scadenza e a quella della disdetta contrattuale, viene confermata per l'inizio dell'esecuzione la data del 30 aprile 2008, già indicata nell'ordinanza di rilascio emessa in corso di causa.

La particolarità delle questioni trattate giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite.

PQM

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

- 1) accerta la cessazione del contratto di locazione per la data del 31 dicembre 2001 e condanna il conduttore al rilascio dell'immobile sito in Milano [redacted]
- 2) conferma per l'esecuzione la data del 30 aprile 2008;
- 3) compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 4 dicembre 2008.

Il Giudice

