

N. 46554/06 R.G.

SENT. N° 5970/09  
REP. N° 5363/09

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona della dr.ssa Caterina Macchi ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa promossa

da

[REDACTED], rappresentati e difesi dall'avv. Lina Calonghi  
in virtù di delega a margine del ricorso

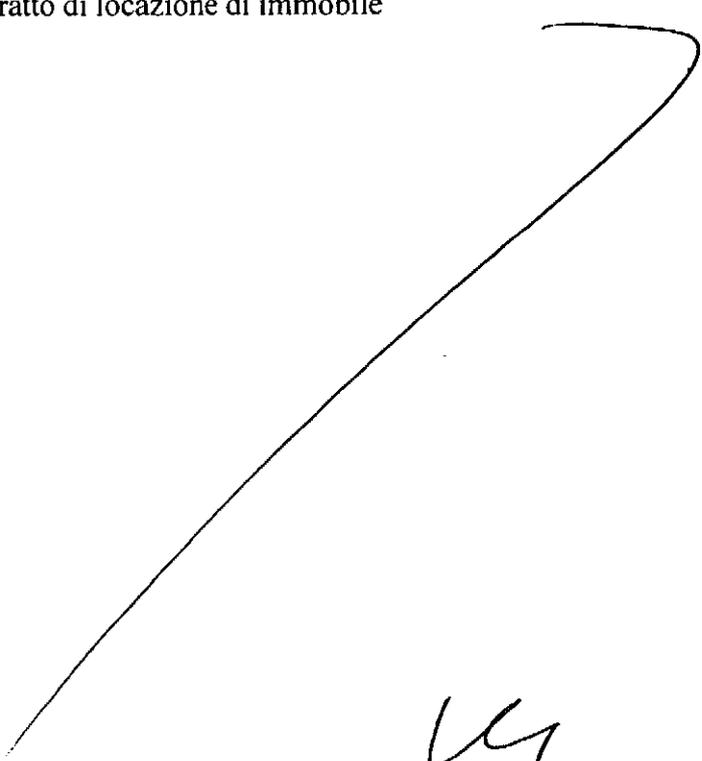
**RICORRENTI**

contro

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Giancarlo Pasini in forza  
di delega in calce alla copia notificata del ricorso

**CONVENUTA**

Oggetto: azione inerente contratto di locazione di immobile



Uy

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I signori [REDACTED], premessa la loro qualità di conduttori di un immobile con autorimessa sito in Milano, [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 1 agosto 2003 con la [REDACTED] hanno convenuto nel presente giudizio la locatrice chiedendo accertarsi la nullità della clausola determinativa del canone e la disciplina pattizia di durata del contratto per contrarietà con il disposto dell'art. 19 della Convenzione urbanistica stipulata in data 4 ottobre 1985 tra la società costruttrice ([REDACTED] [REDACTED] del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile locato e il Comune di Milano. Tale disposizione obbligava la [REDACTED] e i suoi aventi causa - e dunque attualmente [REDACTED] - a concedere in locazione per dodici anni una quota di volume abitativo applicando il canone determinato ai sensi della L 392/78 e sue eventuali modificazioni o integrazioni, con previsione espressa di nullità degli atti compiuti in violazione degli obblighi come sopra individuati, rilevabile d'ufficio o deducibile da chiunque vi abbia interesse. I ricorrenti, contrattualmente obbligati alla corresponsione di un canone libero previsto in un contratto della durata di quattro anni + quattro, hanno dunque domandato l'accertamento dell'assoggettamento del contratto medesimo alla disciplina dell'equo canone per una durata di dodici anni e, previa determinazione del canone equo in € 15.067,37, hanno chiesto condannarsi la società locatrice alla restituzione degli importi ottenuti in eccesso, quantificati in € 15.753,13; in via subordinata hanno chiesto determinarsi il canone concordato ex art. 2 comma III L 431/98, con conseguente condanna della locatrice alla restituzione dell'importo di € 9.962,88; il tutto oltre gli interessi legali.

Costituitasi regolarmente, la convenuta ha contestato in primo luogo la legittimazione attiva dei ricorrenti osservando che la previsione contenuta nella convenzione urbanistica non poteva essere da loro fatta valere in quanto terzi, dovendosi escludere la qualificazione della convenzione medesima come contratto a favore di terzo; ha comunque respinto nel merito ogni avversa pretesa. In via riconvenzionale la convenuta ha chiesto pronunciarsi la risoluzione del contratto per inadempimento dei conduttori, deducendo il mancato pagamento dei corrispettivi per tre trimestri, con condanna dei medesimi alla corresponsione dell'importo di € 9.466,86 nonché dei canoni a scadere sino all'effettivo rilascio.

Nel corso del giudizio i ricorrenti hanno dichiarato di rinunciare alle domande relative alla quantificazione del canone e alla restituzione degli importi versati in eccesso; la convenuta ha

Cap

specificato che la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento era formulata in via riconvenzionale subordinata, per l'ipotesi di accoglimento della domande formulate ex adverso. Senza svolgimento di attività istruttoria, la causa è stata decisa all'esito della discussione finale, con lettura immediata del dispositivo.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

I ricorrenti hanno dedotto l'invalidità della determinazione del canone e della durata del contratto di locazione con riferimento espresso alla previsione di nullità convenzionale contenuta nell'ultimo comma dell'art. 19 della Convenzione Urbanistica sopra ricordata. Il comma invocato indica come nulli gli atti compiuti in violazione degli obblighi previsti nel medesimo articolo; in particolare, per quanto qui è di interesse, la prima parte dell'art. 19 contiene l'obbligo di [REDACTED] a concedere in locazione una certa quota dei volumi abitativi per un periodo di dodici anni da quando gli edifici saranno divenuti abitabili, a canone determinato in base ai criteri di cui alla L392/78 e sue eventuali future modificazioni.

Il Tribunale osserva che esula dall'autonomia negoziale la facoltà di stabilire convenzionalmente cause di nullità del contratto ( art. 1418 ultimo comma c.c. ); l'invalidità del contratto di locazione non potrebbe in nessun caso essere dichiarata in forza di una previsione pattizia, quale è quella contenuta nell'art. 19 della Convenzione.

Non sfugge a questo giudicante il fatto che il Tribunale di Milano abbia, con recente e condiviso orientamento, dichiarato la nullità delle clausole di determinazione del canone libero – ma non della durata inferiore a dodici anni – in fattispecie contrattuali verosimilmente analoghe a quella per cui è causa; il giudice non può tuttavia d'ufficio, nel caso di specie, dichiarare la nullità del contratto sotto un profilo diverso da quello dedotto dai ricorrenti.

Come costantemente affermato dalla giurisprudenza della Suprema Corte, infatti, *“Il potere del giudice di rilevare d'ufficio l'eventuale nullità (o inesistenza) di un atto negoziale va coordinato con il principio della domanda, fissato negli artt. 99 e 112 cod. proc. civ.. Ne consegue che soltanto quando la nullità si ponga come ragione di rigetto della pretesa attorea, per essere l'atto elemento costitutivo della domanda, essa può essere rilevata dal giudice in qualsiasi stato e grado del giudizio, indipendentemente dall'iniziativa delle parti; qualora, invece, sia la parte a chiedere la dichiarazione di invalidità di un atto ad essa pregiudizievole, la pronuncia del giudice deve essere circoscritta alle ragioni di legittimità enunciate dall'interessato e non può fondarsi su elementi rilevati d'ufficio o tardivamente indicati, configurandosi in questa ipotesi la nullità come elemento costitutivo della domanda dell'attore che si pone come limite assoluto alla pronuncia giurisdizionale.”* (Cass 2637/03; negli stessi termini Cass. 28424/08;16621/08;15561/04 ).

LM

La domanda deve dunque essere respinta. Restano assorbite le domande riconvenzionali della convenuta, formulate in via subordinata per il caso di accoglimento della domanda di declaratoria di nullità avanzata dai ricorrenti.

La particolarità della fattispecie giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite.

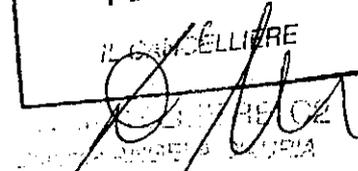
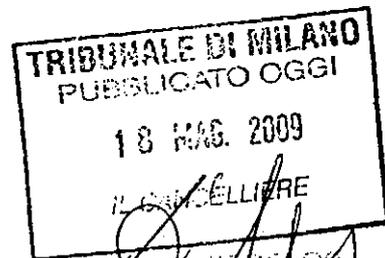
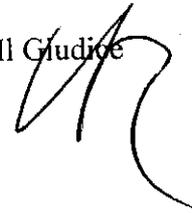
**P. Q. M.**

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

- 1) Rigetta le domande proposte dai ricorrenti;
- 2) Dichiara assorbite le domande riconvenzionali proposte dalla convenuta;
- 3) Compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 5 maggio 2009.

Il Giudice



IL CANCELLIERE  
ANGELA MURIA