

N. Sent. Cont.

R.G. N.44090/2006

SENT. N° 12986/09

REP. N° 12038/09

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]

rappresentato e difeso dagli avv. Pericle e Mauro Felisari in forza di procura a  
margine all'atto di citazione ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in  
Milano, Corso XXII Marzo n. 5

**- ATTORE -**

**CONTRO**

[REDACTED]  
[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentata e difesa dagli avv. Italo Bozzi, Franco Radaelli, Elena Fiori, Giusi  
Arcuri ed Elena Bisoni in forza di procura a margine della comparsa di costituzione e  
risposta ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Bisoni in Milano, Via  
S. A. M. Zaccaria n. 1

**- CONVENUTA -**

Oggetto: ripetizione dell'indebito ex art. 2033 c.c.

5

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La causa al vaglio del presente giudizio trae origine da un contratto di locazione ad uso abitativo, avente ad oggetto un appartamento situato al quarto piano dell'edificio sito in [REDACTED] stipulato in data 10.06.1997 tra l'odierno attore [REDACTED] in qualità di parte conduttrice e la convenuta [REDACTED] in qualità di parte locatrice (vedi il doc. 1 del fascicolo di parte attrice).

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] citava in giudizio avanti a questo Tribunale la locatrice [REDACTED] per sentire condannare quest'ultima alla restituzione dei canoni e degli oneri accessori corrisposti in eccedenza rispetto a quanto pattuito nel contratto di locazione regolarmente registrato: la richiesta era basata sul fatto che, mentre le parti avevano concordato nel contratto di locazione un canone annuo pari a Lire 6.000.000, nulla stabilendo in merito alla misura degli oneri accessori, la parte locatrice nel corso degli anni del rapporto locativo aveva indebitamente ricevuto molto più di quanto contrattualmente pattuito.

In particolare, a fronte di somme ricevute da parte della locatrice [REDACTED] per complessivi Euro 96.952,66 e di quanto effettivamente dovuto a quest'ultima, pari a complessivi Euro 27.113,99, residuava un credito a favore del conduttore [REDACTED] di Euro 69.838,67 del quale veniva chiesta la restituzione: a tale ultima somma andavano infine detratti gli importi dovuti a titolo di oneri accessori dal conduttore [REDACTED] a favore della proprietà nella misura correttamente accertata e determinata in corso di causa.

Si costituiva in giudizio la [REDACTED] che instava per il rigetto delle domande di parte attrice e chiedeva in via riconvenzionale il pagamento della somma di Euro 685,83 pari alla differenza tra le somme effettivamente versate dal conduttore [REDACTED] pari ad Euro 94.241,24, e quelle effettivamente dovute dal conduttore [REDACTED] come da prospetto riepilogativo allegato agli atti (vedi il doc. n. 8 del fascicolo di parte convenuta), oltre al risarcimento del danno da occupazione senza titolo dell'appartamento e del posto auto locati dalla data del 1 giugno 2005, data di scadenza del contratto, sino al 7 marzo 2006, data dell'effettivo rilascio degli immobili locati.

In particolar modo la [REDACTED] sosteneva che il contratto di locazione stipulato tra le parti di causa in realtà aveva previsto un canone annuo di Lire 15.000.000, oltre a Lire 4.000.000 per oneri accessori salvo conguaglio (si veda il doc. 1 del fascicolo di parte convenuta), e che al contratto prodotto da controparte era stata inserita una somma

minore per il fatto che il locatore aveva acconsentito, su espressa richiesta del conduttore [REDACTED] ad indicare nel contratto registrato una somma minore per motivi di natura fiscale: tra le parti quindi, secondo la ricostruzione di parte locatrice, era pienamente efficace il contratto dissimulato con un canone superiore, fatto che giustificava le somme versate in eccedenza, rispetto a quanto stabilito nel contratto regolarmente registrato, ad opera del conduttore [REDACTED] durante l'intera vigenza di durata del rapporto.

Successivamente poi, sempre a detta di parte locatrice convenuta, le parti avevano concluso un ulteriore contratto di locazione verbale avente ad oggetto un posto auto sito nel cortile del medesimo edificio condominiale ove era ubicato l'appartamento, concordando un canone anno di Lire 2.000.000, da pagarsi trimestralmente contestualmente ai canoni del relativo appartamento: parte delle somme corrisposte dal [REDACTED] erano pertanto da imputare al godimento del predetto posto auto e non potevano di conseguenza essere oggetto di ripetizione ad opera della parte conduttrice.

Parte convenuta, inoltre, dopo aver prodotto idonea prova scritta atta a giustificare quanto richiesto in qualità di oneri accessori (si veda la copiosa documentazione contenuta nel faldone allegato al fascicolo di parte convenuta sub. doc. n. 14), sosteneva: che nel 2002 aveva notificato a [REDACTED] due distinte intimazioni per convalida di sfratto per finita locazione, una relativa all'appartamento per la scadenza del 31 maggio 2005 ed una per il posto auto per la scadenza del 30 maggio 2003; che mentre la prima intimazione era stata convalidata dal Tribunale per la data di scadenza del 31 maggio 2005, la seconda, disposta la conversione del rito ex artt. 426 e 667 c.p.c., era stata decisa con sentenza n. 1986/2004 con la quale da una parte il posto auto era stato qualificato pertinenza dell'appartamento di via [REDACTED] condotto dal [REDACTED] e dall'altra la scadenza del contratto di locazione del posto auto era stata definitivamente fissata per la medesima data del 31 maggio 2005.

All'udienza del 21 febbraio 2007 il Giudice, rilevato che la pretesa azionata da parte attrice riguardava un pregresso rapporto di locazione in essere tra le parti, disponeva il mutamento del rito in quello delle locazioni; alla stessa udienza l'attore disconosceva la firma apposta al contratto di locazione prodotto dalla società convenuta che prevedeva un canone annuo pari a Lire 15.000.000.

Nella successiva udienza del 23 ottobre 2007 il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione tra le parti che non sortiva esito alcuno; disponeva altresì perizia grafologica al fine di

verificare l'autenticità della sottoscrizione del contratto prodotto dalla parte convenuta [redacted] odierna locatrice.

Questi i fatti salienti di causa, reputa questo Tribunale che la domanda di ripetizione dell'indebito azionata dalla parte attrice vada accolta nei ristretti limiti che di seguito si passa ad evidenziare.

Il primo problema che si pone attiene all'ammontare del canone di locazione effettivamente dovuto dal conduttore [redacted] per l'intera durata del rapporto locativo in essere con la [redacted] odierna locatrice: esistono infatti agli atti due distinti contratti di locazione stipulati entrambi in data 10 giugno 1997, uno regolarmente sottoscritto e registrato che prevede un canone annuo di Lire 6.000.000 e l'altro sottoscritto, ma non registrato, con l'indicazione di un canone annuo di Lire 15.000.000 e degli oneri accessori quantificati in Lire 4.000.000 salvo conguaglio.

X Secondo quanto dispone il Codice Civile all'art. 1414 c.c. se è posta in essere una simulazione tra le parti è efficace il contratto dissimulato, laddove al contrario quello simulato non ha alcun effetto tra i medesimi contraenti: nella presente fattispecie, in cui si discute di un caso di simulazione relativa oggettiva avente ad oggetto l'effettivo valore del canone di locazione pattuito dai contraenti, il coevo contratto non registrato indicante il canone annuo di Lire 15.000.000 svolge il ruolo di controdi chiarazione che riproduce il contenuto dell'accordo simulatorio posto in essere tra le parti. Tale contratto è pienamente valido ed efficace se è dotato di tutti i requisiti di forma e sostanza secondo l'art. 1414, secondo comma, c.c.: essendo il contratto in oggetto stipulato in data 10 giugno 1997 e quindi anteriormente alla legge che prevede la registrazione a pena di nullità di esso, esso è pienamente valido ed efficace tra le parti, non essendo all'epoca prevista alcuna sanzione di nullità per il contratto di locazione sfornito del predetto requisito fiscale. Inoltre, poiché la controdi chiarazione rientra nel novero dei patti aggiunti o contrari al contenuto del documento contrattuale, essa funge da prova documentale dell'accordo simulatorio, di talché con tale produzione la società convenuta [redacted] ha assolto il suo onere probatorio riguardo all'esistenza del patto dissimulato. X

Si badi poi che, considerato che [redacted] ha disconosciuto la propria firma apposta in calce al contratto dissimulato, perché tale contratto dispieghi la sua efficacia tra le parti, bisogna ricondurre all'attore la provenienza di tale documento: a tale scopo è stata disposta CTU grafologica che è pervenuta alla conclusione che la firma posta in calce al contratto

proviene in realtà dall'attore [REDACTED] secondo una valutazione a cui questo Giudice si conforma ritenendola assolutamente condivisibile, essendo la motivazione a fondamento della perizia d'ufficio esaustiva e priva di vizi logico-giuridici.

A ulteriore controprova della validità ed efficacia tra le parti del contratto dissimulato indicante il maggior canone annuo di Lire 15.000.000 sussistono poi i pagamenti eseguiti regolarmente dall'attore per tutta la durata della locazione, pagamenti che corrispondono pienamente al maggiore importo indicato da tale contratto: se tale contratto non fosse stato quello realmente voluto dalle parti, difficilmente la parte attrice conduttrice avrebbe pagato senza contestazione alcuna, per tutta la durata del rapporto locativo in essere con la società convenuta, una somma maggiore rispetto a quanto pattuito nel contratto di locazione regolarmente registrato.

Una volta accertata la simulazione relativa oggettiva e ritenuto di conseguenza dovuto dal conduttore [REDACTED] il maggiore importo annuo di lire 15.000.000, deve ritenere correttamente corrisposta ad opera della parte conduttrice la somma indicata nel prospetto di cui al documento n. 8 del fascicolo di parte convenuta [REDACTED] quantificata in complessivi Euro 66.094,22, somma di cui lo stesso locatore ha dato conto essergli stata versata e che non è stata contestata nello specifico importo da parte conduttrice odierna attrice.

Se si passa alla questione degli oneri accessori dovuti, il conduttore odierno attore [REDACTED] ha sostanzialmente aderito, con l'ultima memoria del 9 ottobre 2009, alla quantificazione posta in essere a riguardo da parte convenuta locatrice, riconoscendo come dovuta la somma di Euro 20.569,58 indicata dalla convenuta [REDACTED] nel già citato prospetto di cui al documento n. 8 del fascicolo di parte convenuta: sul punto è sostanzialmente venuto meno ogni motivo del contendere.

Quanto poi alla tesi difensiva di parte convenuta [REDACTED] secondo cui parte del credito azionato dal conduttore [REDACTED] dovesse essere imputato al costo della locazione del distinto posto auto di pertinenza dell'appartamento di [REDACTED] in [REDACTED], ritiene il Giudice che essa non possa essere accolta sol se si pone mente al contenuto precettivo del dispositivo della sentenza del Tribunale di Milano n. 1986/2004 (per reperire la quale vedi il doc. n. 6 bis del fascicolo di parte convenuta), pronunciata tra le medesime parti di questo giudizio e già passata in giudicato, accanto al tenore della motivazione.

La predetta sentenza del Tribunale di Milano n. 1986/2004 ha accertato che il posto auto era da considerarsi pertinenza dell'immobile sito in via [redacted] ed era perciò da ricomprendersi nell'oggetto del contratto di locazione intercorso tra le parti di causa: il dispositivo va interpretato tenendo conto del senso palesato dalla motivazione della sentenza stessa nel senso che la mancanza di un contratto scritto per il posto auto fa presumere che questo sia stato ricompreso nel contratto principale non essendo state precisate in quest'ultimo le pertinenze a servizio dell'abitazione principale.

Infatti art. 815 c.c. prescrive che gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, a meno che non sia espressamente disposto il contrario: considerato che nel contratto non è stata fatta menzione alcuna di qualsivoglia canone aggiuntivo dovuto per il posto auto, ciò fa ritenere che nel canone complessivo indicato in esso sia stato ricompreso anche il costo per il godimento della pertinenza. X

Le considerazioni di cui sopra indicano questo Giudice a ritenere non dovuta a favore della locatrice convenuta [redacted] la somma indicata nel già citato prospetto di cui al documento n. 8 del fascicolo di parte convenuta per complessivi Euro 8.263,28.

Ultima questione da risolvere attiene alle somme effettivamente versate dal conduttore [redacted] alla locatrice durante l'intera durata del rapporto: in particolare quest'ultima ha dato atto di pagamento per complessivi Euro 94.241,24 (vedi il prospetto di cui al doc. n. 8 del fascicolo di parte convenuta), mentre l'attore ha sostenuto di avere sempre pagato la somma di Euro 96.952,66.

La somma effettivamente corrisposta alla locatrice [redacted] è stata quella di Euro 96.952,66 indicata dall'attore e non quella inferiore di Euro 94.241,24 come sostenuta dalla stessa convenuta: tale differenza, pari ad Euro 2.711,40, è dovuta al fatto che la [redacted] non ha conteggiato tra gli importi effettivamente versati dal [redacted] quello relativo al trimestre settembre-dicembre 2000.

Per giustificare ciò la convenuta [redacted] ha sostenuto non che la parte attrice non abbia pagato tale canone, ma soltanto che questa non abbia potuto provare tale pagamento, essendo il [redacted] impossibilitato a reperire il titolo da lui stesso emesso nel settembre 2000: questo ragionamento fa ritenere, ad avviso di questo Giudice, che in realtà la [redacted] non abbia tanto contestato l'avvenuto pagamento del trimestre in esame, quanto piuttosto la prova dello stesso, di talché tale versamento può ritenersi implicitamente ammesso e di conseguenza pienamente provato.

tanto più che è presumibile che, se parte attrice fosse realmente risultata morosa per un trimestre, verosimilmente [redacted] si sarebbe immediatamente attivata per recuperare il proprio credito intimando al conduttore uno sfratto per morosità senza attendere l'epilogo del rapporto in essere tra le parti.

Per quantificare esattamente l'indebitato richiesto ed effettivamente dovuto a favore di parte attrice, bisogna sottrarre da quanto corrisposto da [redacted] (Euro 96.952,66) quanto dovuto da quest'ultimo a titolo di canoni di locazione e di oneri accessori pari ad Euro 86.663,80 (di cui Euro 66.094,22 a titolo di canoni di locazione ed Euro 20.569,58 a titolo di oneri accessori): si ottiene la residua somma di Euro 10.288,86 che la [redacted] dovrà restituire a [redacted], in quanto indebitamente versata con gli interessi a far data dalla domanda - coincidente con la notifica della citazione - sino all'effettivo saldo.

L'accertamento del credito, nella misura sopra indicata, a favore del conduttore [redacted] comporta il rigetto delle domande riconvenzionali di parte convenuta.

Quanto al regime delle spese di lite, queste ultime vanno addossate alla convenuta [redacted] in quanto parte parzialmente soccombente con riguardo alla domanda di condanna; al contrario il costo della c.t.u., nonché il costo della consulenza di parte convenuta [redacted], devono essere imputati al conduttore attore, dal momento che in merito alla verifica della sottoscrizione del contratto dissimulato il [redacted] ha visto del tutto disattese le proprie difese.

#### 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) condanna la [redacted] al pagamento, a favore di [redacted] della complessiva somma di Euro 10.288,86 oltre interessi legali a far data dal 29 giugno 2006 sino all'effettivo saldo;
- 2) rigetta le domande riconvenzionali di parte convenuta;
- 3) pone le spese della c.t.u. nonché della consulenza di parte convenuta [redacted] interamente a carico di parte attrice;
- 4) condanna [redacted] a rifondere le spese di lite sostenute da [redacted] [redacted] spese che si liquidano in Euro 103,30 per anticipazioni, Euro 150,00 per

74

spese, Euro 1.200,00 per diritti ed Euro 1.800,00 per onorari di avvocato, oltre  
rimborso forfettario spese generali 12,50 % oltre i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Così deciso in Milano, il 3 novembre 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

