

SENTENZA N. 517/2011

N. 11101/2009 R.G.

SENT. N° 517/11
REP. N° 1025/11

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE
GIUDICE UNICO dott.ssa Daniela Troiani

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 17 febbraio 2009

DA

FONDAZIONE [REDACTED] SACR [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in persona del Presidente [REDACTED], rappresentata e difesa dagli avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo studio degli stessi in Milano, [REDACTED], come da procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] ASSICURAZIONI [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentato e difeso dagli avv.ti [REDACTED] e [REDACTED], elettivamente domiciliato presso lo studio legale [REDACTED] in Milano, piazzale [REDACTED]

CONVENUTO

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice



MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

All'esito del giudizio risulta fondata e meritevole di accoglimento la domanda proposta dalla [redacted] [redacted] onlus nei confronti di [redacted] [redacted] volta ad ottenere la declaratoria di cessazione del contratto di comodato stipulato *inter partes* in data 22 agosto 1990, avente ad oggetto l'appartamento sito nel complesso edilizio "[redacted] - [redacted]", ubicato in [redacted], [redacted], e, conseguentemente, la condanna del medesimo convenuto al rilascio del predetto bene.

Invero, con la citata convenzione del 22 agosto 1990 (doc. 1 attrice) l'Istituto [redacted] ha ceduto in comodato al [redacted], per usuale abitazione di quest'ultimo e della sua famiglia, l'appartamento sopra indicato, con fornitura di energia elettrica, riscaldamento, acqua calda ed eventuali interventi di manutenzione straordinaria a carico del comodante.

In base alla convenzione, "a fronte della cessione" del predetto appartamento il [redacted] garantiva all'[redacted], "fuori dai propri orari di lavoro", la custodia del complesso edilizio "[redacted]" nelle giornate e negli orari in cui non venivano svolte attività nel complesso edilizio stesso, mentre nei giorni ed orari di attività la responsabilità di custodia faceva capo agli utilizzatori dell'edificio.

La custodia doveva consistere nella presenza costante, nei giorni ed orari predetti, dell'attuale convenuto o di un suo familiare, e in giri di sopralluogo in tutto il complesso al fine di verificare l'eventuale presenza di estranei, di incendi o di guasti (art. 3 conv.).

Il [redacted] era espressamente esonerato dalla suddetta attività nei giorni di congedo ordinario, se trascorsi in luogo diverso dall'alloggio *de quo*, nonché in occasione di altre evenienze di breve durata che implicassero il soggiorno della famiglia [redacted] in luogo diverso dall'abitazione (art. 4 conv.).

Ai sensi dell'art. 5 della convenzione la cessione dell'appartamento in comodato era considerata "ai fini contributivi e fiscali compenso in natura" e la sua valorizzazione

era frazionata nelle retribuzioni mensili di spettanza del [REDACTED] in quanto dipendente dell' [REDACTED].

L'art. 6 stabiliva che la convenzione aveva validità di un anno, con rinnovo tacito di anno in anno salvo disdetta da comunicare con preavviso di sei mesi, a mezzo di lettera raccomandata.

Con lettera raccomandata datata 30/1/2008, ricevuta il 5/2/2008, la Fondazione [REDACTED] [REDACTED] ha comunicato a [REDACTED] [REDACTED] "formale disdetta" in relazione al suddetto contratto di comodato, sino ad allora rinnovatosi di anno in anno, evidenziando la cessazione dell'esigenza di custodia del complesso immobiliare "[REDACTED]"; ha quindi chiesto, contestualmente, il rilascio dei locali nel termine di sei mesi (doc. 2 attrice).

Ritiene il giudicante che la convenzione in essere tra le parti debba qualificarsi come comodato modale, riconducibile alla previsione dell'art. 1803 cd. civ. e che, essendo intervenuta disdetta con rispetto del preavviso di sei mesi, il rapporto debba dichiararsi cessato a far tempo dal 5/8/2008.

Parte convenuta ha contestato la qualificazione del contratto in esame come comodato, affermando che la convenzione *inter partes* dovrebbe ricondursi alla fattispecie della locazione o del contratto di portierato.

Entrambe le prospettazioni non appaiono condivisibili.

Non ricorre, infatti, l'ipotesi della locazione, in quanto le caratteristiche dell'attività prevista dalla convenzione a carico del comodatario non appaiono tali per entità, tempi e modalità di esecuzione (anche attraverso familiari, al di fuori dei periodi di ferie e degli altri periodi di allontanamento dovuti a diverse esigenze, e comunque al di fuori dei giorni ed orari di svolgimento delle attività all'interno del fabbricato) da poter configurare la stessa come controprestazione del godimento dell'immobile.

D'altro canto sembra opportuno rilevare, incidentalmente, che, qualora il contratto in oggetto fosse qualificabile come locazione, lo stesso, rinnovatosi di quadriennio in quadriennio, sarebbe comunque giunto a cessazione, nel 2010, prima scadenza successiva alla disdetta pervenuta al [REDACTED] il 5/2/2008.

Nessun rilievo riveste, poi, la dichiarazione datata 6 agosto 1990 (doc. 2 convenuto), a firma del direttore generale dell'████████████████████, nella quale si fa riferimento al perfezionamento in corso di un "contratto di locazione", atteso che il contratto che di fatto le parti hanno successivamente inteso concludere è il comodato di cui alla scrittura privata del 22 agosto 1990.

Né può ritenersi che il rapporto per cui è causa sia riconducibile alla fattispecie del contratto di portierato, in cui la concessione del godimento di un immobile rappresenta il corrispettivo parziale della prestazione d'opera, potendo venir meno solo in caso di cessazione del rapporto di lavoro

In proposito va evidenziato che il signor ██████████ ██████████ è dipendente dell'████████████████████ con mansioni di "portiere centralinista" a far tempo dal 14/1/2002, avendo in precedenza svolto, sin dal 1974, la mansione di "assistente socio-sanitario con funzioni educative di ruolo" (cfr. doc. 3 convenuto).

Peraltro, deve ritenersi insussistente un collegamento funzionale tra il godimento dell'immobile per cui è causa e la prestazione lavorativa svolta dal ██████████ quale dipendente dell'Istituto ██████████, in quanto la "custodia" prevista dalla convenzione del 22 agosto 1990 doveva necessariamente espletarsi "al di fuori dell'orario di lavoro" dell'attuale convenuto, che, invece, ha continuato (e, per quanto consta, continua) a porre in essere la propria attività nella "portineria", che risulta collocata a consistente distanza dal fabbricato "████████████████████", al quale si riferisce la convenzione più volte citata (v. planimetria prodotta dal convenuto quale doc. 22).

Inoltre, deve tenersi conto del fatto che al momento della stipula della convenzione *de qua* il ██████████ svolgeva attività di assistente socio-sanitario, e quindi mansioni del tutto estranee al portierato.

Attese tali considerazioni, deve ritenersi che l'inserimento nella busta paga del convenuto della valorizzazione del godimento dell'alloggio risponda ad esigenze esclusivamente contributive e fiscali e non incida sulla reale qualificazione del rapporto.

Pertanto, in accoglimento della domanda attorea, [redacted] deve essere condannato al rilascio a favore della Fondazione [redacted] dell'appartamento sito in [redacted] (MI), via [redacted], libero da persone e cose.

Tenuto conto del lungo tempo trascorso dalla disdetta e delle condizioni delle parti, viene fissata per l'esecuzione la data del 30 aprile 2011.

Attesa la natura della controversia, sussistono i presupposti per dichiarare integralmente compensate fra le parti le spese processuali.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

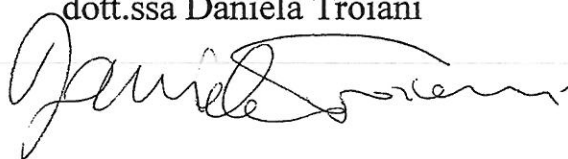
il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza e deduzione, così provvede:

- dichiara cessato alla data del 5 agosto 2008 il contratto di comodato stipulato *inter partes* in data 22 agosto 1999, avente ad oggetto l'appartamento sito in [redacted] (MI), via [redacted];
- condanna [redacted] al rilascio a favore della Fondazione [redacted] dell'appartamento di cui al capo che precede, libero da persone e cose;
- fissa per l'esecuzione la data del 30 aprile 2011;
- dichiara integralmente compensate tra le parti le spese processuali;
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, 18 gennaio 2011.

Il giudice

dott.ssa Daniela Troiani



TRIBUNALE CIRCONDARIO DI MILANO
E' COPIA CON DATA * L'ORIGINALE X USO
MILANO, IL - 2 FEB. 2011 UFFICIO



IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
1 - FEB. 2011
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Angela D'AURIA