



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Rilevato che il signor ██████████ conveniva in giudizio la ██████████ per accertare la simulazione del contratto di locazione stipulato in data 12 maggio 2003 e, per l'effetto, dichiararlo inefficace ai sensi dell'articolo 1414 c.c.; in subordine dichiarare il contratto risolto per essere venuta meno la circostanza considerata dalle parti quale presupposto imprescindibile della volontà negoziale; in ulteriore subordine che venisse dichiarata l'illegittimità del recesso dal contratto di locazione ai sensi dell'articolo 4 L. 392/1978, con raccomandata del 19 ottobre 2007, e conseguentemente dichiararlo risolto alla scadenza dei sei mesi di preavviso;

che si costituiva la resistente, chiedendo il rigetto della domanda proposta del ricorrente e, in via riconvenzionale, la condanna dello stesso al pagamento dei canoni d'affitto non corrisposti fino alla 28/2/2011 pari alla somma di euro 36.359,12;

che il precedente giudice disponeva la integrazione del contraddittorio nei confronti della signora ██████████, che veniva dichiarata contumace;

che parte ricorrente rappresentava di aver assunto alle proprie dipendenze la signora ██████████ e che nel contratto era previsto che venisse garantita una sistemazione abitativa per la dipendente;

che quest'ultima successivamente non si presentava più sul posto di lavoro e che pertanto il ricorrente chiedeva che venisse dichiarata la simulazione del contratto di locazione, in quanto si era

verificato nello stesso un'interposizione fittizia di persona, nel senso che la reale conduttrice dell'immobile era la collaboratrice domestica e non il ricorrente;

che ai sensi dell'articolo uno, comma quattro, L. 431/1998 il contratto di locazione è valido solo se redatto in forma scritta; inoltre ai sensi dell'articolo 1414 codice civile, le parti che hanno voluto concludere un contratto diverso da quello apparente, sono vincolate dal contratto dissimulato se di quest'ultimo ne abbia i requisiti di sostanza e di forma; inoltre ai sensi dell'articolo 1417 cc la prova della simulazione tra le parti non può essere data per testimoni, tranne che nel caso della illiceità del contratto dissimulato;

nel caso di specie al contrario le emergenze processuali dimostrano che il ricorrente ha trattato personalmente la stipula del contratto, ha versato la cauzione (doc. 2 resistente) e ha dato disdetta, motivandola con il fatto di aver deciso di sposarsi e quindi di avere necessità di un appartamento più spazioso (doc. 23 resistente);

che quindi manca la prova della simulazione del contratto così come della presupposizione comune ad entrambe le parti al momento della stipula del negozio, come sostenuto in subordine dal ricorrente;

che dovrà invece trovare accoglimento la domanda riconvenzionale e quindi il ricorrente dovrà essere condannato al pagamento dei canoni non versati nel periodo sino al 30 aprile 2008, cioè considerati sei mesi di preavviso, dovendosi considerare legittimo il recesso ai sensi dell'articolo quattro L. 392/1978, potendosi ravvisare gravi motivi tanto nel venir meno del rapporto di lavoro con la collaboratrice domestica, tanto nelle esigenze personali

rappresentate nella comunicazione di disdetta del contratto, con conseguente dichiarazione di risoluzione del negozio alla data sopra indicata;

che la condanna alle spese segue la soccombenza.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando nel contraddittorio fra le parti, ogni contraria istanza, domanda, eccezione disattesa, così decide:

Rigetta la domanda attrice.

In parziale accoglimento della domanda riconvenzionale, condanna [REDACTED] al pagamento dei canoni di affitto sino alla data del 30 aprile 2008, oltre oneri accessori.

Dichiara risolto il contratto di locazione in atti alla data del 30 aprile 2008.

Condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese di lite sostenute da parte resistente, che si liquidano in € 1800 per diritti ed onorari, oltre a € 240 per spese, spese generali, Iva, Cpa .

Milano, il <sup>22</sup>16/3/2011 *[Signature]*

Il Giudice

Maria Caterina Chiulli

TRIBUNALE DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Milano il 30 MAR. 2011 *[Signature]*

IL CANCELLIERE *[Signature]*

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
30 MAR. 2011  
IL CANCELLIERE  
IL FUNZIONARIO SINDACIARIO  
Catenna DALLARA *[Signature]*