

SENT. N° 6559/12

REP. N° 5359/12

Proc. 65069/2010 rg

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini, all'udienza del 30/5/2012, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429, 1 co; cpc, nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) con sede in Milano, in [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED] ed elettivamente domiciliati presso lo studio del medesimo in Milano, via [REDACTED];

attrice

CONTRO

[REDACTED], in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ed elettivamente domiciliato presso [REDACTED];

convenuto

E

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con sede in Milano, in [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima in Milano, [REDACTED];

terza chiamata

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

* * *

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la decisione della causa con lettura immediata della sentenza ex art. 429, 1 co, cpc, nonché la modifica dell'art. 132, n.4, cpc, ad opera della legge 69/2009, escludono una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione stessa.

Venendo quindi al merito della causa è sufficiente evidenziare che l'attrice, titolare di un contratto di locazione stipulato in data 19/1/2006 con il [redacted] relativamente ad un'area, utilizzata come parcheggio di veicoli, sita in Milano, [redacted] con sbocco sulla via [redacted], identificata nel NCEU al fg. [redacted] mappale [redacted], mq. [redacted], ha promosso il presente giudizio per sentire accertare 1) che il contratto di locazione citato, da ritenersi nullo, andava ricondotta quale locazione commerciale nell'ambito della legge 392/78; 2) che essa attrice era titolare del diritto di prelazione sull'area de qua, ceduta con contratto del 31/12/2010 dal [redacted] di [redacted] alla terza chiamata [redacted]; 3) che il contratto da ultimo citato era invalido e/o inefficace in quanto lesivo del diritto di prelazione dell'attrice; 4) che essa attrice intendeva riscattare l'area stessa e ne chiedeva pertanto l'assegnazione mediante sentenza previo versamento del relativo prezzo da parte della Immobiliare Lavinia srl.

Nel corso del giudizio, introdotto con citazione ordinaria, è stato disposto il mutamento di esso in rito locatizio e l'attrice ha quindi rinunciato a tutte le domande precedentemente svolte nei confronti del [redacted] e della [redacted], salvo che a quella concernente

l'accertamento della riconducibilità del contratto di locazione del 19/1/2006 nell'ambito di operatività delle locazione commerciali così come regolate dalla legge 392/78, con ultrattività quindi del relativo rapporto locatizio oltre il quinquennio previsto nel contratto medesimo, domanda, questa, a fronte della quale [REDACTED] ha svolto a sua volta domanda riconvenzionale tesa appunto ad accertare che il contratto di locazione in base al quale l'attrice gode dell'area in questione è venuto a definitiva ed indilazionabile scadenza il 19/1/2011.

Passando quindi all'esame dell'unica domanda svolta dall'attrice, si evidenzia che la stessa si fonda sulle seguenti considerazioni.

Il contratto del 19/1/2006 (doc. 1 attrice) intervenuto tra il [REDACTED] e l'odierna attrice relativamente all'area nuda sopra per cui è causa "destinata a parcheggio automezzi", era volto a realizzare, come si legge nel preambolo di esso, una "Locazione transitoria di area di proprietà comunale ai sensi dell'art. 27, co 19, della legge 28/12/2001 n. 448".

Quest'ultima disposizione normativa, infatti, prevede che "gli immobili degli enti locali destinati dal piano regolatore generale alla realizzazione di infrastrutture o all'esercizio di attività dirette a perseguire finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, assistenziali, culturali o di culto possono essere concessi in locazione, a titolo oneroso, nelle more dell'attuazione del piano regolatore stesso, a soggetti pubblici e privati, fino alla data di inizio dei lavori connessi a tali attività, attraverso la stipula di contratti di locazione di natura transitoria in deroga alle disposizioni di cui alla legge 431/98 e 392/78 e successive modificazioni".

Ebbene, rileva al riguardo l'attrice che l'area per cui è causa fa parte di una zona con destinazione funzionale R/TA secondo il

M

disposto dell'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Comunale (ved. doc. 10 attrice) ossia in una zona residenziale con significativa presenza di terziario amministrativo. Tale condizione urbanistica della zona su cui insite l'area locata all'attrice con contratto del 19/1/2006, ad avviso di quest'ultima impedisce di considerare l'area stessa alla stregua di un immobile destinato ad utilizzazione pubblica o di rilevanza pubblica in senso lato e perciò assoggettabile ad una locazione transitoria ex art. 27, co 19, legge 28/12/2001 n. 448, e questa circostanza, appunto, impone di ritenere la nullità della clausola n. 2 del contratto in questione, ossia quella che fissa la sua durata in soli 5 anni anziché in 6 eventualmente rinnovabili ex artt. 27 e 28 legge 392/78, norme, queste, che dovrebbero pertanto trovare ingresso ed applicazione nel contratto di locazione de quo, ex art. 1339 cod. civ., in luogo della citata clausola nulla.

Ora, se la prospettazione attorea circa la non assoggettabilità dell'area di via [redacted] [redacted] ad una locazione transitoria ex legge 448/2001 sembra da condividersi proprio per le ragioni esposte dall'attrice stessa, essa prospettazione non può invece accogliersi per quanto concerne le conseguenze che si vorrebbero trarre dalla nullità rilevata, trattandosi infatti nel caso di specie di una nullità integrale del contratto e non di una nullità parziale di esso suscettibile di sanatoria mediante integrazione ex art. 1339 cod. civ.

Il contratto stipulato in data 19/1/2006, infatti, come è agevole comprendere dalla sua lettura, non era volto a concedere in godimento alla conduttrice un bene destinato allo sfruttamento industriale, commerciale, artigianale, turistico o all'esercizio professionale di lavoro autonomo, ma si limitava a consentire

l'utilizzo dell'area in parola esclusivamente per "parcheggio automezzi" e con l'espresso divieto di sublocazione anche parziale dell'area stessa (art. 6 contratto), clausola quest'ultima che l'attrice non si è peritata in alcun modo di osservare sublocando infatti tranquillamente a terzi (doc. 19-23 attrice) parte dell'area locatale dal [REDACTED].

Si deve quindi ad una unilaterale e contrattualmente illegittima iniziativa dell'Immobiliare Lavinia srl l'utilizzazione in senso commerciale dell'area concessale in godimento come semplice temporaneo parcheggio pertinenziale ad immobili di sua proprietà e proprio per tale motivo essa attrice non può invocare l'applicazione, al rapporto che ci occupa, della disciplina dettata in materia di locazioni commerciali.

E' solo il caso di aggiungere ancora, sul punto, che nessun rilievo può acquisire nella vicenda in esame la circostanza che l'attrice sia una società commerciale: tale sua qualità soggettiva, infatti, non è sufficiente per assoggettare automaticamente al regime delle locazioni commerciali un rapporto giuridico invalido di cui essa è stata parte.

Ragionando in tal modo, infatti, dovrebbe concludersi che ogni rapporto locatizio di cui sia parte una persona fisica dovrebbe per ciò solo ricondursi nell'ambito delle locazioni abitative - perché questo è quello che più sovente accade per le persone fisiche -, ma così in realtà non è perché, ovviamente, ricorrendone i presupposti anche una persona fisica può stipulare una locazione commerciale ex art. 392/78.

Passando ora all'esame della domanda riconvenzionale della [REDACTED], che come si è visto chiedeva l'accertamento dell'estinzione del contratto di locazione per il decorso del quinquennio di durata

previsto, deve evidenziarsi che la pronuncia di nullità totale del contratto di locazione de quo, in luogo della pronuncia di nullità parziale sollecitata dall'attrice, avrà lo stesso effetto pratico dell'accoglimento della domanda riconvenzionale medesima, atteso che condurrà all'affermazione che, attualmente, l'attrice non ha titolo per continuare ad occupare l'area già concessa in locazione. Trattasi infatti dell'applicazione del principio giurisprudenziale secondo cui (sez. 3, n.4290 del 23/10/89) il principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato non osta alla attribuzione all'attore del bene della vita reclamato, per ragioni giuridiche diverse da quelle dallo stesso prospettate, ancorché evincibili dalle difese dell'avversario.

Ad onta della dichiarazione di nullità del contratto e del fatto che in virtù di essa l'attrice dovrà considerarsi detentrica sine titolo dell'area in questione, non può tuttavia ordinarsi in questa sede il rilascio dell'area stessa a favore della ■■■■, atteso che la relativa domanda è stata introdotta tardivamente nel giudizio, come esattamente rilevato dalla difesa attorea, per cui la proprietaria dovrà agire in separata sede per il rilascio di tale bene immobile, sebbene sul presupposto della presente sentenza.

Accingendoci alla dichiarazione di nullità del contratto per cui è causa, inoltre, ~~X~~ sembra opportuno precisare, al fine di prevenire ogni possibile equivoco al riguardo, che la dichiarazione di nullità stessa non priva di giustificazione i canoni a suo tempo versati dall'attrice al locatore ed alla locatrice dell'area e ciò in applicazione dell'ulteriore principio giurisprudenziale secondo cui qualora un contratto di locazione sia dichiarato nullo, pur conseguendo in

linea di principio a detta dichiarazione il diritto per ciascuna delle parti di ripetere la prestazione effettuata, tuttavia la parte che abbia usufruito del godimento dell'immobile non può pretendere la restituzione di quanto versato a titolo di corrispettivo per tale godimento; in quanto ciò importerebbe un inammissibile arricchimento senza causa in danno del locatore (Cass. sez. 3, n.4849 del 3/5/1991).

Le spese del giudizio, atteso l'andamento della causa, possono interamente compensarsi tra le parti.

P.Q.M.

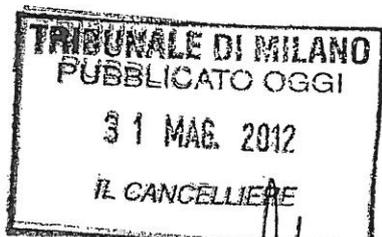
Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettate, così provvede:

- dichiara nullo il contratto di locazione stipulato in data 19/1/2006 tra l'odierna attrice ed il [redacted] relativo all'area sita in [redacted] meglio descritta in motivazione;
- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Milano, 30/5/2012

il Giudice

Dottor Pierdomenico Santolini



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DALLARA

7

