



SENT. N° 11225/12
REP. N° 9040/12

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. MARIA PAOLA VARANI ha pronunciato ex art. 281
sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 62476/2008 promossa da:

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] e , elettivamente domiciliato in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
MILANO presso il difensore avv. [REDACTED] [REDACTED]

ATTORE

contro:

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. DA [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] e elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] [REDACTED] MILANO presso il
difensore avv. [REDACTED] [REDACTED]

CONVENUTO

Ragioni in fatto e in diritto della decisione

Con ricorso ai sensi degli articoli 414 con 447 bis del codice di procedura civile la **Fondazione I.R.C.C.S. "Ospedale Maggiore Policlinico, Mangiagalli e Regina Elena"** esponeva di avere concesso in locazione a **Luca Cassi** l'unità immobiliare sita in Milano, via **Viale Andea**, con contratto di locazione ad uso di abitazione stipulato il 1 febbraio 2006, e di averne constatato l'occupazione stabile da parte di quattro persone, sul dedotto presupposto della violazione da parte del conduttore della pattuizione contrattuale per la quale l'unità immobiliare in locazione avrebbe dovuto essere destinata ad uso civile di abitazione principale del conduttore e delle persone con lui conviventi e di quella concernente il divieto di sublocare o dare in comodato in tutto o in parte l'unità immobiliare, la Fondazione ricorrente chiedeva al Tribunale di Milano di:

accertare e dichiarare l'inadempimento del conduttore alle obbligazioni previste dagli articoli 3 e 4 del contratto di locazione inter partes;
dichiarare la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'articolo 1456 c.c.;

condannare il conduttore a rilasciare e riconsegnare l'unità immobiliare oggetto del contratto,

si costituiva in giudizio [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto,

escussi i testi ammessi la causa viene discussa e decisa all'odierna udienza sulle conclusioni precisate dalle parti come a verbale che precede,

premessi che:

l'eccezione formulata da [redacted] per la quale sarebbe palese l'irrazionalità e l'illiceità del contratto in punto alla destinazione esclusiva dell'immobile ad uso di civile abitazione principale del conduttore è destituita di fondamento in quanto non supportata da alcuna motivazione di natura giuridica,

rilevato che:

la doglianza di parte ricorrente, secondo la quale il conduttore non avrebbe adibito l'abitazione locata a propria abitazione principale ed inoltre avrebbe anche concesso ad altri soggetti, non facenti parte del proprio nucleo familiare, di dimorare stabilmente nell'immobile, risulta provata sulla base delle risultanze processuali costituite dalle dichiarazioni di testimoni [redacted] e di [redacted], custode dello stabile di via [redacted], il custode ha riferito:

di aver verificato che nell'appartamento in locazione al resistente vi abitano stabilmente quattro persone che cambiano ogni anno, di avere identificato nel 2006 due di questi soggetti, tali signori con [redacted] e [redacted], di avere avuto da questi l'incarico di ritirare la posta a loro nome, di avere perciò avvertito l'amministrazione trattandosi di persone non indicate nel contratto di locazione, di avere constatato che ogni anno nell'appartamento in questione vanno ad abitare nuove persone, per lo più persone giovani, di aver appreso da alcuni la circostanza della corresponsione da parte loro dell'importo di € [redacted] per l'affitto di una stanza, di avere capito che i ragazzi parlavano del [redacted] come fosse il proprietario, di avere constatato l'occupazione dell'appartamento anche nell'anno 2010, di avere visionato l'immobile durante i lavori di ristrutturazione effettuati dal [redacted] e di aver visto il salone, di ampie proporzioni, diviso con pannelli in cartongesso, di

aver visto il conduttore in quell'immobile solo alcune volte i primi mesi dopo la stipula del contratto, di aver appreso dai ragazzi che occupano l'immobile che il [redacted] abita a [redacted], di non aver mai visto recapitate lettere al resistente,

ritiene il Tribunale che le dichiarazioni dei testi sopra indicati siano sufficienti a smentire le eccezioni di parte resistente per le quali l'immobile sarebbe stato destinato a propria base abitativa, le assenze ripetute ma occasionali sarebbero dovute ai continui repentini spostamenti da Milano e quindi allo sviluppo della attività lavorativa del [redacted], l'ospitalità sarebbe stata offerta a "parenti e/o amici" solo ed esclusivamente per periodi brevi, uno o più giorni, ed occasionali,

in ordine alle difese svolte da parte resistente va osservato quanto segue, la Corte di Cassazione (n. 5690/1993) ha stabilito che la L. 17 luglio 1978, n. 392, che, all'art. 2 detta disposizioni sulla sublocazione, ha implicitamente abrogato, ai sensi dell'art. 84 della medesima legge, le precedenti norme in materia alla L. 23 maggio 1950, n. 253, artt. 20, 23 e 24, non anche l'art. 21, che, prevedendo la presunzione di sublocazione nei casi in cui l'immobile sia occupato da persone che non sono al servizio o ospiti del conduttore ne' a questo legate da vincoli di parentela o affinità entro il quarto grado, determina solo una inversione dell'onere della prova a favore del locatore, giustificata dalla generale difficoltà di prova della sublocazione, non essendo tale norma incompatibile con la nuova disciplina in materia di sublocazione stabilita dalla L. n. 392 del 1978,

sulla base di tale principio vede perciò ritenersi che solo l'ospitalità concessa dal conduttore a soggetti ricompresi nel novero delle persone di servizio e/o dei parenti o affini entro il 4[^] grado concreti presunzione iuris et de iure volta ad escludere la ricorrenza della fattispecie della sublocazione e/o del comodato, fatta salva la eventuale prova di segno contrario, incombente in capo al locatore,

nel casi di specie il conduttore non ha indicato le generalità ed il grado dei soggetti indicati come dei parenti poichè ha solo genericamente dedotto di aver ospitato "parenti e/o amici",

le risultanze di processo, in particolare le dichiarazioni rese dal custode dello stabile, comprovano l'ospitalità non temporanea e protratta nel tempo concessa dal [redacted] a terzi soggetti con modalità tali da essere assunta ad indizio grave e determinante idoneo a provare che a tali soggetti il conduttore

avesse accordato la detenzione dell'immobile o comunque diritti propri quantomeno del comodatario,
contrariamente a quanto sostenuto dal resistente sono emersi elementi a livello indiziario e comunque presuntivi (va citato, oltre a quelli già sopra richiamati, anche quello costituito dalla residenza anagrafica del [redacted] in [redacted] idonei a far ritenere che il conduttore non abbia adibito l'immobile locato a propria abitazione principale ed abbia ceduto il godimento dell'unità locata in favore di soggetti estranei,
sussiste perciò il convincimento dell'esistenza univoca di elementi conducenti a configurare la violazione delle pattuizioni contrattuali previste dalle parti nelle clausole n. 3 e 4 del contratto di locazione stipulato l'1 febbraio 2006 e tali da condurre alla declaratoria di inadempimento del contratto di locazione ai sensi dell'articolo 1456 c.c.,
le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, così dispone in accoglimento della domanda

accerta e dichiara

l'inadempimento di [redacted] al contratto di locazione inter partes
dichiara

la risoluzione del contratto di locazione inter partes stipulato il 1 febbraio 2006

condanna

[redacted] a rilasciare e riconsegnare l'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione in favore della Fondazione [redacted] 'Spedali
Maggiore Policlinico, Mangiagalli e Regina Elena

fissa

per l'esecuzione il 31.12.2012

condanna

il resistente alla rifusione delle spese di lite liquidate nell'importo di [redacted] euro per spese vive e nell'importo di [redacted] euro per compenso
Sentenza resa ex articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 11 ottobre 2012

Il Giudice
dott. ssa MARIA PAOLA VARANI

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
11 OTT. 2012
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dr.ssa Angela DI LEONE

E' Copia Conforme

All'originale

Milano

IL CANCELLIERE