

SENT. N° 75 14 / 07
REP. N° 8970 / 07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. Rg. 77251/05

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED] con gli avv. ti Gaetano e Paola Bruno con studio in
Milano, via A. Panizzi n. 6/B

Attore

Contro

[REDACTED]
[REDACTED] con l'avv. Antonella Andreini con studio in Milano,
viale A. Doria 29

Convenuta

In punto a: cessazione contratto di locazione

1

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 14.10.2005 [REDACTED] intimava ad [REDACTED] lo sfratto per finita locazione in relazione ad un immobile, sito in Milano via Lorenteggio 31/4 piano 3°.

Assumeva parte attrice che con contratto in data 7.12.93 l'INPDAI aveva concesso in locazione alla convenuta l'immobile in oggetto; che con missiva in data 13.11.2000 la locatrice aveva comunicato la disdetta del contratto per la scadenza del 31.10.2001; che esso attore era subentrato nei diritti della locatrice per aver acquistato l'immobile con atto notarile in data 21.7.005.

Parte convenuta si opponeva alla convalida eccependo che per il contratto de quo trovavano applicazione la legge 410/01 e 326/03 relative alla vendita del patrimonio immobiliare degli enti pubblici e che secondo tale normativa, il contratto si sarebbe rinnovato ex lege fino al 31.10.2005 e, successivamente, fino al 31.10.2014.

Il giudice non emetteva ordinanza provvisoria di rilascio, disponeva il mutamento del rito ed assegnava alle parti termini perentori per l'integrazione degli atti difensivi.

Infine all'udienza del 14.6.2007 al termine della discussione orale pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Dal contratto prodotto da parte attrice (doc. 1) risulta che la locazione dell'immobile per cui è causa è stata concordata per la durata di quattro anni, con la specificazione che la permanenza del conduttore nell'alloggio oltre la scadenza del contratto (per il quale fosse stata comunicata disdetta) è considerata *sine titulo* (così clausola n. 3).

Nel caso di specie parte locatrice ha comunicato tempestiva disdetta con missiva in data 13.11.2000 per la seconda scadenza contrattuale (31.10.2001) precisando testualmente: *"qualora la SV abbia intenzione di addivenire al rinnovo del rapporto locatizio è necessario che compili in ogni sua parte e sottoscriva l'unito modulo e lo faccia pervenire entro il termine improrogabile del 28.2.2001 allo scrivente Ufficio ... La mancata ricezione del predetto modulo entro il suddetto termine sarà considerata come rinuncia alla locazione e, conseguentemente, alla scadenza l'unità immobiliare dovrà essere riconsegnata"*.

Effettivamente parte convenuta ha inviato alla controparte il modulo per il rinnovo del contratto (così doc. 7 di parte convenuta); esso tuttavia non costituisce — così come afferma parte convenuta — accettazione di un'asserita proposta di locazione, manifestata dall'INPDAI: ed invero la missiva del 13.11.2000 non ha natura di proposta contrattuale, in quanto dal suo tenore non emerge in alcun modo la volontà del locatore di rinnovare il contratto, essendo piuttosto un invito, rivolto alla controparte,

a formulare una proposta contrattuale. In secondo luogo il modulo compilato da Esposto Augusta non può costituire accettazione di una pregressa proposta di locazione, perché in tale modulo è espressamente previsto quanto segue: *Il sottoscritto prende atto, infine, che l'invio della presente comunicazione non costituisce diritto alla nuova locazione ma unicamente manifestazione della propria volontà*".

Deve pertanto ritenersi che la dichiarazione negoziale, sottoscritta da Esposto Augusta abbia assunto valore di proposta di locazione, cui non è seguita la conclusione di un nuovo contratto, non essendo pervenuta l'accettazione della controparte.

Anche la permanenza della conduttrice nella detenzione dell'immobile in data successiva alla scadenza contrattuale non assume significato di rinnovo tacito del contratto in quanto, dopo l'invio della disdetta, parte attrice non ha tenuto comportamento positivo, idoneo a manifestare una volontà contraria alla cessazione del contratto.

In particolare appare priva di significato la circostanza che Esposto Augusta abbia ricevuto comunicazione della procedura di vendita dell'immobile "concesso in locazione", in quanto tale elemento non può costituire, di per sé solo, manifestazione della volontà di rinnovare il contratto di locazione.

Per tali motivi deve ritenersi che il contratto di locazione sia cessato in data 31.10.2001 e che, conseguentemente, non siano applicabili le disposizioni normative di cui alla L. 410/01.

Pertanto parte convenuta deve essere condannata a rilasciare l'immobile in oggetto libero da persone e/o cose in favore di parte attrice.

Ai fini dell'esecuzione coattiva del rilascio, tenuto conto del tempo già trascorso dall'instaurazione della lite, appare equo fissare la data del 14.9.2007.

Ricorrono le condizioni, in ragione dell'obiettiva controvertibilità delle questioni giuridiche trattate, per dichiarare compensate tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Dichiara cessato il contratto di locazione inter partes per la scadenza del 31.10.2001;

Ordina ad [REDACTED] di rilasciare l'immobile sito in Milano, via Lorenteggio n. 31/4 piano terzo interno 18 libero da persone e/o cose in favore di [REDACTED],

Fissa per l'esecuzione coattiva del rilascio ex art. 56 L. 392/78 la data del 14.9.2007;

Dichiara compensate tra le parti le spese di lite.



Milano 14.6.2007

Il giudice

Cesare Vizzini

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
12 SET. 2007
IL CANCELLIERE
CANCELLIERE CT
Caterina Dallara

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 12 SET. 2007

