

SENT. N° 10661/07
REP. N° 8885/07

N. 65448-2006

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII sezione civile in persona del giudice monocratico dott.ssa Beatrice Secchi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Fiorella con delega a margine dell'atto di intimazione

CONTRO

[REDACTED]
rappresentato e difeso dall'avv. Tiziana Curatolo con in calce all'atto di intimazione notificato

MOTIVAZIONE

Con atto ritualmente notificato [REDACTED] intimava sfratto per finita locazione a [REDACTED] relativamente al contratto stipulato in data 1.4.1990 tra il convenuto e la precedente proprietà [REDACTED]

[REDACTED] si costituiva e si opponeva allo sfratto.

Dagli atti emerge che il contratto di locazione - relativo ad immobile sito in Via Adriano n. 96, Milano - è stato stipulato in data 1.4.1990 e si è pacificamente rinnovato sino a quando, in data 13.7.2001, con raccomandata ricevuta dal conduttore in data 16.7.2001, è stata comunicata disdetta per finita locazione per la data del 31.3.2002 (trattasi della terza scadenza contrattuale).

AA

Il convenuto ha chiesto il rigetto del ricorso deducendo che l'immobile condotto in locazione si inserisce nell'ambito di un complesso immobiliare oggetto di una convenzione urbanistica stipulata in data 4.10.1985 tra la società [REDACTED], l' [REDACTED] e la [REDACTED], da un parte, ed il Comune di Milano dall'altra. Il convenuto rileva che l'art. 18 di questa convenzione urbanistica prevede che [REDACTED] la [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per sé e per loro eventuali successori ed aventi causa, si obbligano a concedere in locazione, per un periodo non inferiore ad anni dodici decorrenti dalla data in cui gli edifici interessati saranno divenuti abitativi ai sensi dell' art. IV quarto comma della legge 28.1.1977 n. 10". Deduce che ancora oggi gli immobili oggetto della convenzione sono privi della licenza di abitabilità e che dunque il periodo di dodici anni di cui all'art. 18 della citata convenzione non è ancora decorso (anzi non è neppure iniziato l'inizio del suo decorso).

La questione principale oggetto del presente giudizio riguarda dunque l' eventuale attualità del vincolo di mantenimento in locazione stabilito dalla convenzione urbanistica del 4.10.1985 tra il Comune di Milano e le imprese costruttrici dell'edificio in cui è sito l'appartamento oggetto del contratto in esame.

Come già detto, l'art. 18 della citata convenzione prevede: "le società [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] per sé e loro eventuali aventi successori od aventi causa, si obbligano a concedere in locazione, per un periodo non inferiore a anni dodici (12), decorrenti dalla data in cui gli edifici interessati saranno divenuti abitativi ai sensi dell'art. 4 IV comma, della legge 28 gennaio 1977 n. 10, una quota dei volumi abitativi che verranno realizzati in attuazione del Piano di Lottizzazione pari a mc 40.200."

Nella specie è pacifico che l'appartamento per cui è causa rientrasse nella volumetria gravata dal vincolo di cui sopra; le parti discutono della data di decorrenza del vincolo stesso e, di conseguenza, della sua attuale vigenza.

Secondo la ricorrente la convenzione in esame va interpretata nel senso che la durata del vincolo previsto dall'art. 18 decorre dalla data di ultimazione dei lavori, secondo la definizione richiamata dalla clausola convenzionale e contenuta nell'art. 4 della legge n. 10/77.

Secondo il convenuto la clausola va invece interpretata nel senso che il termine in questione decorre dal momento in cui l'immobile è stato dotato di certificato di abitabilità, nella specie non ancora rilasciato.

Questo Giudice ritiene di condividere l'impostazione della ricorrente.

L'articolo 4 della legge n. 10/77, richiamato dall'art. 18 della convenzione urbanistica in esame, disciplina il termine di inizio e di ultimazione dei lavori rispetto alla concessione e, in particolare, stabilisce che "il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato con provvedimento di motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario".

La clausola della convenzione urbanistica - che stabilisce che i dodici anni di durata del vincolo di destinazione sono "decorrenti dalla data in cui gli edifici interessati saranno divenuti abitativi ai sensi dell'art. 4 4° comma, della legge 28 gennaio 1977 n. 10" - espressamente richiama la nozione di abitabilità recepita da tale articolo che, come già detto, a sua volta definisce il termine entro cui l'edificio deve essere ultimato.

L'espressione "abitabile" di cui all'art. 4 legge n. 10/77 è riferita, dunque, alla dotazione dei requisiti che rendono l'opera tale in concreto, a prescindere dal

rilascio della formale certificazione della pubblica autorità, certificazione che necessariamente segue e non può precedere l'ultimazione dell'opera ai sensi della norma di legge citata.

Pertanto, il richiamo operato dalla norma convenzionale all'art. 4 l. 10/77 sta a significare che il vincolo di destinazione decorre dalla data in cui l'opera è da ritenersi ultimata perché in concreto abitabile e non dal giorno del rilascio del certificato di abitabilità (rilascio che può intervenire anche molto tempo dopo la realizzazione dei requisiti per ottenerlo).

Va precisato che dallo stesso momento è possibile per la proprietà concludere validi contratti di locazione in relazione agli immobili soggetti al vincolo posto che il certificato di abitabilità non costituisce affatto presupposto di validità del contratto di locazione e la sua mancanza non comporta la sanzione di nullità, ma, al più, consente la risoluzione del contratto se il mancato rilascio sia dovuto al difetto dei requisiti oggettivi dell'immobile previsti dalla legge (v. tra le tante Cass. 5.10.2000 n. 13270 "La mancanza dei requisiti di abitabilità previsti dalla legge non determina la nullità del contratto di locazione di un immobile per uso abitativo per impossibilità dell'oggetto, se non ne impedisca concretamente in modo assoluto il godimento, sia pure con difficoltà e disagi per il conduttore"; Cass 21.12.2004 n. 23695: "Il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili - ovvero alla abitabilità dei medesimi - non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene, mentre, nella ipotesi in cui il provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso convenuta sia stato definitivamente negato al conduttore è

riconosciuta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto". In senso conforme v. Cass. n. 975/2007; n. 20831/2006; n. 8409/2006).

Si deve dunque concludere che il vincolo di destinazione in esame abbia avuto decorrenza perlomeno dal 1989 (data nella quale è stata presentata al Comune la comunicazione di ultimazione dei lavori, come emerge dal contratto d'acquisto dell'immobile).

E' altresì provato che lo stesso vincolo era ormai cessato alla data della terza scadenza contrattuale del marzo 2002 in relazione alla quale è stata data disdetta.

Deve dunque essere dichiarata la risoluzione del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato fra le parti relativo all'immobile sito in Milano Via Adriano n. 96 per finita locazione alla data del 31.3.2002; il convenuto deve essere condannato a rilasciare l'immobile e deve essere fissata per l'esecuzione la data del 30.4.2008.

Il convenuto deve essere condannato alla rifusione in favore del ricorrente delle spese del procedimento, liquidate in euro 2500,00 di cui euro 1500,00 per diritti ed euro 1000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

P. Q. M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando sul ricorso come in epigrafe proposto ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa, così decide:

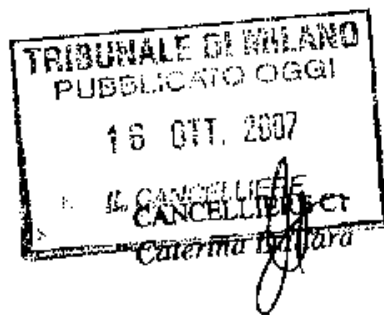
- 1) dichiara risolto il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato fra le parti relativo all'immobile sito in Milano Via Adriano n. 96 per finita locazione alla data del 31.3.2002;
- 2) condanna il convenuto a rilasciare l'immobile;
- 3) fissa per l'esecuzione la data del 30.4.2008;
- 4) condanna il convenuto alla rifusione in favore del ricorrente delle spese del

procedimento, liquidate in euro 2500,00 di cui euro 1500,00 per diritti ed euro 1000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il 3.10.2007

Il Giudice

Adriano Leci



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 17 OTT 2007

