

SENT. N° 8763/10
REP. N° 6283/10

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa r.g.n. 46366/2009

promossa da:

C. F. I. [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Gigliola Coatti ed
elettivamente domiciliata presso lo studio della stessa in Milano, via Pier Luigi palestrina
n. 6, ricorrente

Contro

[REDACTED] rappresentata e difesa dagli avv.ti Paola
Francesca Baciocchi e Augusto Cornalba ed elettivamente domiciliata presso lo studio di
quest'ultimo in Milano, via Lamarmora n. 16, resistente

Sulle conclusioni delle parti come da rispettive memorie integrative.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

La [redacted], proprietaria di un terreno in [redacted] locato, insieme con un piccolo fabbricato ed alle strutture ed impianti sportivi ivi esistenti, all' [redacted] ad uso esclusivo di "attività sportive", con decorrenza 1 ottobre 2006 per la durata di anni sei, ha intimato sfratto per finita locazione per la scadenza contrattuale del 30 settembre 2008, al termine del secondo sessennio.

La convenuta si è opposta alla convalida sostenendo che il contratto si sarebbe automaticamente rinnovato per mancata tempestiva disdetta.

Il Giudice ha concesso l'ordinanza provvisoria di rilascio ed ha disposto il mutamento del rito.

1 - E' fondata la domanda della locatrice di risoluzione del contratto di locazione alla scadenza contrattuale del 30.9.2008.

L'art. 3 del contratto di locazione prevede, con riferimento alla durata del rapporto, la seguente pattuizione: " La durata del contratto è stabilita in 6 (sei) anni, con decorrenza 1.10.1996 e termine con il 30.9.2002. Il presente contratto, alla prima scadenza, sarà prorogato tacitamente di altri 6 (sei) anni con disdetta al termine del secondo sessennio che si deve intendere data ed accettata per allora, senza possibilità di ulteriori proroghe ".

Ha eccepito la conduttrice la nullità della menzionata clausola contrattuale, ai sensi dell' art. 79 della L. 392/78, e, comunque, il suo carattere vessatorio, a norma dell'art. 1341 comma 2° c.c., con conseguente nullità della clausola per mancata approvazione per iscritto .

Dunque, esclusa la validità della clausola per le ragioni sopra espresse, ha contestato l'intervenuta cessazione del rapporto contrattuale alla scadenza del 30.9.2008, in assenza di tempestiva disdetta contrattuale da parte della locatrice.

Le doglianze sono infondate e vanno disattese.

X La disdetta del contratto di locazione costituisce un negozio unilaterale e recettizio espressione di diritto potestativo, attribuito "ex lege" e concretantesi in una

manifestazione di volontà diretta ad impedire la rinnovazione tacita del contratto di locazione, pur procedendo l'art. 28 della L. 392/78 che la disdetta debba essere comunicata mediante lettera raccomandata, la giurisprudenza, con orientamento consolidato, ha espresso il principio per il quale " tale forma scritta non è prescritta a pena di nullità... ragione per cui può essere comunicata in qualsiasi modo, purché idoneo a portare a conoscenza del conduttore l'irreversibile volontà del locatore di non rinnovare il rapporto alla scadenza. " (cfr massima Cass. 409/2006); vige, dunque, il principio della libertà della forma in materia di disdetta del contratto di locazione, la stessa può essere contenuta anche in un atto processuale (cfr esprime tale volontà, quale l'intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione o la citazione in giudizio (cfr Cass. 14186/2008; Cass. 2666/2009)

Da quanto sopra espresso consegue che la clausola contrattuale con la quale il locatore ha espresso, al momento della stipulazione del contratto, la volontà di non rinnovare la locazione alla scadenza del secondo sessennio, costituisce una sorta di disdetta anticipata, che il conduttore ha accettato con la sottoscrizione del contratto di locazione e che esime il locatore dall'onere di ulteriore disdetta nei termini e con le modalità previste dall'art. 28 della L. 392/78, valendo a fare cessare il contratto di locazione alla scadenza del secondo sessennio. ...

Va esclusa la nullità della clausola sotto entrambi i profili denunciati dal conduttore.

Con riferimento all'assunta "caratterista" dell'art. 4 del contratto di locazione al disposto dell'art. 70 della L. 392/78, si osserva che la menzionata disposizione normativa prevede, la nullità di ogni pattozione, volta " a limitare la durata legale del contratto" o " ad attribuire al locatore " altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge ".

La clausola in esame non ha certamente l'effetto di limitare la durata del contratto di locazione, avendo le parti convenuto la cessazione del rapporto contrattuale alla scadenza del secondo sessennio, nel rispetto dei termini legali di durata della locazione ad uso non abitativo.

Inoltre, vige in materia di disdetta il principio della libertà della forma, non v'è motivo di dubitare della validità della disdetta contenuta nel contratto di locazione, che presenta il vantaggio di consentire al conduttore di conoscere, con un anticipo di dieci

anni, la data di cessazione del contratto, avendo il locatore espresso al momento della stipulazione del contratto la volontà di non consentirne il rinnovo.

Quanto al carattere vessatorio della clausola contrattuale ed alla conseguente necessità della sua approvazione per iscritto, pena la nullità della stessa (art. 1341 comma 2° c.c.) si osserva quanto segue.

L'elencazione delle clausole vessatorie contenuta nell'art. 1341 comma 2° c.c. ha carattere tassativo, con la conseguenza che una eventuale interpretazione estensiva è configurabile solo qualora l'ipotesi non prevista sia accomunata ad una espressamente contemplata dalla medesima ratio (cfr Cass. 14912/2001). Tale situazione non ricorre nel caso di specie, trattandosi di clausola che non è in alcun modo assimilabile alle ipotesi tassativamente previste dalla menzionata disposizione normativa, non introducendo, in favore del locatore, limitazioni di responsabilità o facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione, né comportando, a carico del conduttore, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale con i terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto.

Esclusa, per quanto sopra espresso, la natura vessatoria della clausola, la stessa è perfettamente valida, per quanto non espressamente approvata per iscritto.

Per quanto sopra esposto, va accolta la domanda della locatrice di risoluzione del contratto per finita locazione alla data del 30.9.2008 e va respinta la domanda riconvenzionale proposta dalla conduttrice volta all'accertamento della rinnovazione tacita del contratto sino al 30 settembre 2014.

Con riferimento alla data di inizio dell'esecuzione, a norma dell'art. 56 L. 392/78, avuto riguardo alla scadenza contrattuale, va confermata la data del 15 ottobre 2009, fissata dal giudice nell'ordinanza resa il 17 giugno 2009.

2 - Ha contestato la conduttrice la mancata corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale.

Come correttamente rilevato dalla stessa intimata, la corresponsione dell'indennità di avviamento è condizione per l'esecuzione del rilascio (cfr p. 11 della comparsa), pertanto la sua mancata corresponsione da parte del locatore non è certamente ostativa ad una pronuncia di risoluzione del contratto per finita locazione ed alla condanna al rilascio.

La conduttrice, che con la memoria di costituzione nel procedimento di sfratto si era limitata ad eccepire che l'esecuzione del rilascio era condizionata alla corresponsione dell'indennità di avviamento (cfr p. 14 della comparsa: " In via subordinata...emettere ordinanza di rilascio con fissazione del termine massimi consentito per l'esecuzione che dovrà avvenire solo previo pagamento dell'indennità ex art. 34 L. 392/78 pari ad euro 3.677,13 "), con la memoria integrativa, depositata a seguito del provvedimento di conversione del rito, ha proposto domanda di condanna della locatrice al pagamento dell'indennità di avviamento.

Si tratta all'evidenza di domanda nuova per quanto riguarda il *petitum*. La stessa è stata irritualmente introdotta con la memoria ex art. 426 c.p.c., che costituisce atto con il quale le parti hanno la facoltà di "integrare" le difese, essendo loro consentita la sola modifica (emendatio) delle domande contenute nell'atto introduttivo (cfr Cass. 16635/2008), ma non l'introduzione di domande nuove (cfr Cass. 11596/2005 cfr anche Cass. 15021/2004; Cass. 8411/2003; Cass. 5986/2007).

La domanda è pertanto inammissibile.

3 - In ragione della soccombenza, vanno poste a carico della conduttrice le spese del giudizio, nella misura liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara risolto per finita locazione alla data del 30.9.2008 il contratto di locazione stipulato in data 15.10.1996 tra la [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
condanna la conduttrice al rilascio degli immobili oggetto del contratto di locazione, fissando per l'esecuzione, ex art. 56 L. 392/78, la data del 15 ottobre 2009;

condanna la convenuta a pagare le spese processuali sostenute dall'attrice, che liquida in euro 1.215,00 per diritti, euro 2.700,00 per onorari ed euro 69.60 per spese, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 30.6.2010.

Il Giudice.




TRIBUNALE DI MILANO
E CORTE D'APPELLO
MILANO
02 LUG. 2010
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 2 LUG. 2010
IL CANCELLIERE
CANCILLIERE
Cavering Dallara