

Sent. n. 12045/05  
Rep. n. 4880/05.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

[REDACTED]

Il Tribunale di Milano, sezione XIII civile, in persona del giudice unico dott. Patrizia Lo Cascio ha pronunciato la seguente

SENTENZA

[REDACTED]

Nella causa RG n. 20291/05 promossa da

[REDACTED]

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED]

rappresentata e difesa

dall'avv. [REDACTED]

RESISTENTE

CONCLUSIONI RICORRENTE

Come in atti

CONCLUSIONI RESISTENTE

Come in atti

[Handwritten signature]

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione, [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] chiedendo la convalida dello sfratto in relazione a immobile, sito [REDACTED], locato con contratto con decorrenza 29.6.88, nel quale l'intimata era subentrata all'originaria conduttrice. Si costituiva la conduttrice intimata opponendosi allo sfratto. Rilevava di aver ricevuto disdetta per finita locazione da parte del [REDACTED], originario locatore, di aver manifestato al locatore la volontà di proseguire nella conduzione dell'immobile e ciò in data 23.3.00, che, nelle more di una risposta, il locatore aveva chiesto la consegna di documentazione attestante l'autorizzazione comunale e che la conduttrice regolarizzasse, sotto il profilo urbanistico, l'accorpamento realizzato dal precedente conduttore di due distinte unità immobiliari, di avere trasmesso la richiesta documentazione, che il locatore aveva, in data 8.6.00, dichiarato di aderire alla richiesta di rinnovazione del contratto a condizione che fosse inviata della documentazione mancante, documentazione da essa conduttrice regolarmente inviata. La conduttrice, tanto premesso, osservava che tra le parti si era perfezionato un nuovo contratto di locazione della durata "sei più sei" a decorrere dal giugno 2000 e che, comunque, il contratto si era quantomeno tacitamente rinnovato a seguito dell'invio della chiesta documentazione e avendo essa continuato pacificamente a godere dell'immobile versando il corrispettivo. Chiedeva di chiamare in causa il [REDACTED], la reiezione della domanda dell'attrice dichiarandosi che si era tra le parti perfezionato un nuovo contratto di locazione e che, comunque, si era, in via subordinata, rinnovato tacitamente il contratto precedente, che infine vi era stata violazione da parte della proprietà del principio di buona fede contrattuale e precontrattuale con condanna della attrice e del terzo chiamato al risarcimento dei danni. Il Giudice concedeva l'ordinanza provvisoria di rilascio e provvedeva al mutamento del rito. Nel prosieguo, veniva accolta la richiesta di anticipazione di

16

udienza avanzata dalla conduttrice e ,all'udienza del 7.11.05, all'esito del deposito di memorie integrative il Giudice decideva la causa come da dispositivo letto in udienza

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La ricorrente [redacted] ha acquistato l'immobile dedotto in giudizio, sito in [redacted], oggetto di contratto di locazione sorto inizialmente tra i [redacted] quale locatore e tale [redacted] come conduttrice ,con decorrenza 28.6.88, contratto nel quale la attuale resistente [redacted] è subentrata. Detta locazione è stata disdettata dal [redacted] tempestivamente per la scadenza del 28.6.2000.

Tanto premesso, la attuale proprietaria dell'immobile [redacted] ha intimato sfratto per finita locazione in relazione alla predetta scadenza del giugno 2000, avvalendosi della disdetta del maggio 1999, tempestivamente ricevuta dalla conduttrice.

La conduttrice sostiene che, successivamente alla disdetta, tra le parti sarebbe sorto un nuovo contratto di locazione di durata "sei più sei" che sarebbe scaturito dalla proposta di essa conduttrice effettuata con comunicazione scritta del 23.3.00 proposta accettata, a detta della conduttrice, con lettera del 8.6.00 del [redacted] condizionata, sempre a detta della conduttrice, al mero invio di documentazione catastale. Sostiene, ancora, la conduttrice che avendo essa inviato detta documentazione il 3.5.00 così realizzando la "condizione" posta da parte della proprietà, l'incontro delle volontà delle parti si sarebbe pienamente realizzato.

Al riguardo, occorre attentamente valutare le lettere richiamate dalla conduttrice nel loro contenuto, ma anche alla luce della considerazione che il [redacted], proprietario e locatore dell'immobile all'epoca, è un ente pubblico e che i contratti della PA necessitano di forme particolari per la loro conclusione, non solo nel senso della forma scritta della scrittura contrattuale, ma anche della provenienza delle dichiarazioni contrattuali da parte di soggetti muniti dei poteri di impegnare e rappresentare l'ente.

Ciò considerato si rileva che la lettera in cui la resistente vede una chiara "proposta" contrattuale " datata 23.3.2000 appare, per il suo contenuto, esclusivamente una manifestazione della disponibilità della conduttrice a stipulare un nuovo contratto di locazione stante il suo interesse a protrarre la detenzione dell'immobile, senza che in tale lettera vi sia una compiuta proposta circa le condizioni dell'auspicato nuovo contratto, quantomeno sotto il profilo dell'entità del canone o di altre condizioni che, di solito, caratterizzano ,dopo un trattativa,il nuovo contratto.

Se la citata lettera difetta dei requisiti tipici di una concreta proposta contrattuale ciò vale anche la lettera del [redacted] dell'8.6.00 in cui la conduttrice ravvisa gli estremi di una accettazione, condizionata ,della sua proposta ,detta lettera, invero, non è altro che una mera intenzione di aderire alla istanza di rinnovo della conduttrice, volta cioè ad una disponibilità alla trattativa che, solo in caso di esito positivo, avrebbe all'evidenza portato alla sottoscrizione di un contratto, secondo le ineliminabili regole formali che presidono la conclusione di contratti da parte della P. A..Si noti, invero, che i contratti della PA oltre a dover essere conclusi per iscritto, con scritture contrattuali che definiscano ogni aspetto dell'accordo, devono essere firmati da soggetto che abbia la rappresentanza dell'Ente e sia in grado di impegnarlo ed, invero, l'originario contratto di locazione prodotto in giudizio risulta firmato dal Presidente e dal segretario generale del [redacted] la lettera di disdetta in atti è firmata dal Direttore di settore, ma soprattutto dal Direttore Generale ,mentre la lettera qualificata dalla conduttrice come accettazione è firmata solo da direttore di settore e direttore unità operativa , che non risulta avessero poteri per impegnare l'Ente pubblico [redacted] per la stipulazione di contratti.

In ogni caso, oltre a non aversi la prova di una concreta proposta e di una concreta accettazione non si comprende quali dovrebbero essere le condizioni del nuovo contratto ritenuto in essere dalla convenuta,condizioni che mai hanno formato oggetto di "proposta e accettazione". Ne deriva che lo scambio di lettere indicato dalla convenuta null'altro appare che un avvio di trattative o meglio una disponibilità

ke

pe

alle trattative, mai concretizzate in un effettivo incontro di volontà su clausole contrattuali concrete e, soprattutto, mai sfociato nella sottoscrizione di un accordo rispettoso delle regole formali che presidono la stipula di contratti da parte della PA, soprattutto sotto il profilo della sottoscrizione di documenti contrattuali da parte di soggetti muniti di poteri di rappresentanza esterna dell'Ente.

La convenuta afferma, in via subordinata, che vi sarebbe, in ogni caso, stato rinnovo dell'originario contratto, avendo la locatrice manifestato volontà contraria alla disdetta con successivi comportamenti concludenti. Ma la tacita rinnovazione è incompatibile con il procedimento previsto per la formazione della volontà di obbligarsi della PA e, comunque, nel caso in esame la permanenza del conduttore nell'immobile e il versamento del corrispettivo non appaiono rivestire significato particolari di rinuncia alla disdetta, così come l'avvio di trattative per un contratto nuovo, che parte, come ineliminabile punto di partenza proprio dalla cessazione del precedente contratto per effetto della disdetta comunicata, mentre la richiesta di documenti per la regolarizzazione di modifiche catastali realizzate da parte conduttrice, appare necessitata dalla doverosa sanatoria di una posizione di irregolarità catastale ed è comportamento che non comporta rinuncia alla disdetta. A ciò si aggiunga il contenuto della delibera in data 22.10.02 prodotta dalla ricorrente, che per quanto atto interno dell'ente chiarisce la volontà dello stesso di ottenere la disponibilità dell'immobile stante la cessazione della locazione.

Alla luce di quanto esposto si ritiene che l'opposizione della resistente vada respinta e vada dichiarato cessato il 28.6.2000 il contratto di locazione tra le parti. [REDACTED] va condannata a rilasciare in favore di [REDACTED] l'immobile sito in [REDACTED]. Per l'esecuzione, dato il tempo trascorso dalla data di cessazione del contratto, va confermato il termine di cui all'ordinanza ex art. 665 cpc. La resistente, soccombente, va condannata a rifondere alla ricorrente le spese processuali liquidate come in dispositivo.

PQM

Il Giudice definitivamente pronunciando:

*la*

1)Dichiara cessato il 28.6.2000 il contratto di locazione tra le parti relativo a immobile sito in [REDACTED] a,

2)Condanna [REDACTED] a rilasciare il predetto immobile in favore di [REDACTED]

3)Conferma per l'ecuzione il termine di cui all'ordinanza provvisoria di rilascio

4)Respinge le domande tutte avanzate da [REDACTED]

5)Condanna la [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] le spese processuali liquidate in Euro [REDACTED] per spese,Euro [REDACTED] per diritti,Euro [REDACTED] per onorari oltre spese generali, Iva e Cpa.

Milano 7.11.05

IL GIUDICE

*Leosero*

