

N.

Sent.

123.12/05

Rep. n. 4808/05

N.29965/2005 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona della dr.ssa Caterina Macchi ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

da

A [redacted]

[redacted] rappresentate e difese dagli avv. R. Cordini e Irene D'Onghia in virtù di delega a margine dell'atto di citazione

attrici/intimanti

contro

[redacted] rappresentata e difesa dall'avv. Gino Pandolfi in virtù di delega a margine della comparsa di risposta

Convenuta/intimata

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' documentata in causa l'intervenuta stipulazione in data 15/7/1994 tra [redacted] dante causa delle odierne attrici (in qualità di locatore) e T [redacted] in qualità di conduttrice) di un contratto di locazione relativo ad unità immobiliare sita in Milano, via Parravicini n. 18, ad uso abitazione.

La parte locatrice ha intimato licenza per finita locazione per la data del 14 luglio 2006, mediante al notificazioné della citazione per convalida ex art. 657 c.p.c..

Il conduttore si è costituito in udienza e si è opposto eccependo che il contratto era scaduto la prima volta il 14 luglio 1998 e la seconda volta il 14 luglio 2002 e che per tale scadenza - la prima

U87

successiva all'entrata in vigore della L 431/98 – il locatore non aveva manifestato la volontà di impedire la rinnovazione tacita del vincolo contrattuale. Atteso tale rinnovo tacito, in forza dell'applicazione dell'art. 2 comma I L 431/98 da intendersi richiamato dall'art. 2 comma VI, il contratto poteva essere disdettato in relazione alla scadenza del 2006 solo in presenza di uno dei motivi tassativamente disciplinati dall'art. 3 comma I L 431/98; non sussistendo nel caso di specie recesso motivato la disdetta doveva reputarsi inefficace e il contratto rinnovato sino alla scadenza del 14 luglio 2010.

Il giudice ha disposto il mutamento del rito con emissione di ordinanza di rilascio.

La norma di cui all'art.2, VI comma, della l.n.431 del 1998 stabilisce che *<< i contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo>>* il quale a sua volta prevede che *<< le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3...>>*.

Il problema interpretativo che tale disciplina pone al Tribunale è generalmente quello di valutare se la norma transitoria abbia il significato di garantire al conduttore un periodo di permanenza nell'immobile di almeno quattro anni oltre a quelli cui si aveva diritto al momento di entrata in vigore della nuova normativa (vale a dire complessivamente tre quadrienni), ovvero se già alla seconda scadenza quadriennale il rapporto possa essere disdettato senza che sussistano le ipotesi di diniego di rinnovo di cui all'art.3; ma invero, nel caso di specie, alla seconda scadenza quadriennale il contratto pacificamente si è rinnovato per un ulteriore quadriennio fino al luglio 2002.

Va osservato che il contratto oggetto dell'odierno processo è stato stipulato con le forme dei cc.dd. "patti in deroga" ed era quindi soggetto alla durata di quattro anni con rinnovo automatico per altro quadriennio in assenza di diniego di rinnovo per le situazioni "qualificate". La conduttrice aveva dunque già acquisito il diritto a permanere nell'immobile per la durata di due quadrienni.

Osserva questo Tribunale che il locatore ben avrebbe potuto intimare la disdetta per la prima scadenza successiva alla entrata in vigore della l.n. 431 del 1998, vale a dire per il 14 luglio 2002 e impedire la tacita rinnovazione del contratto: nessuna limitazione alla facoltà di disdetta poteva

47

infatti discendere dalla disciplina previgente né può essere desunta dalle disposizioni della L. 431/98 sopra richiamate. A maggior ragione deve escludersi che una limitazione alla facoltà di disdetta possa rivivere in relazione alla terza scadenza contrattuale, così da determinare il protrarsi del vincolo contrattuale addirittura per un quarto quadriennio. Poiché infatti la normativa di cui alla l.n.431 del 1998 è rivolta a rendere più flessibile il mercato delle locazioni in prospettiva di una sua completa "liberazione" da vincoli, una interpretazione come quella patrocinata dalla difesa della convenuta confliggerebbe palesemente con lo spirito della nuova normativa. Posto dunque che allo scadere del primo quadriennio, e solo di quello, il locatore non poteva impedire il tacito rinnovo in quanto tale rinnovo era automaticamente previsto dalle previsioni negoziali, non può complessivamente essergli imposta una durata contrattuale che non sia in linea con le previsioni di cui alla legge del 1992.

Così interpretata la norma correttamente il locatore ha intimato licenza per la scadenza del 14 luglio 2006.

Ai sensi dell'art. 56 l.n.392 del 1978, la data della esecuzione viene confermata nel 14 settembre 2006.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € 1.000,00 oltre accessori di legge.

La sentenza è esecutiva per legge.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) accerta la cessazione del contratto di locazione per la data del 14 luglio 2006 e condanna il conduttore T. [REDACTED] al rilascio dell'immobile;
- 2) Fissa per l'esecuzione la data del 14 settembre 2006;
- 3) Condanna la convenuta alla rifusione delle spese di lite sostenute dalla parte attrice, liquidate in complessivi € 1.000,00 oltre accessori di legge;
- 4) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il giorno 11 novembre 2005.

Il Giudice

