

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

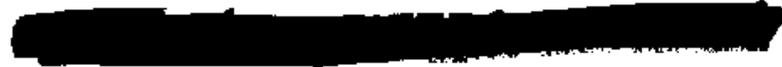
SENT. N° 1955/06  
REP. N° 1433/06

Il Giudice ai sensi dell'art. 281 sexies cpc pronuncia  
dandone lettura in udienza la seguente

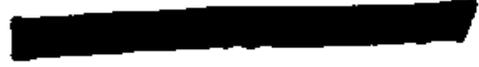
 SENTENZA

NELLA CAUSA N. R. G.12592/2005

PROMOSSA DA

  
  
  
  
CON L'AVV. 

CONTRO

  
  
CON L'AVV. 

I ricorrenti, con citazione notificata in data 12 gennaio 2005, chiedono dichiararsi cessato alla scadenza disdettata del 31 dicembre 2003 il contratto di locazione relativo all'immobile adibito ad abitazione sito in [REDACTED] e da loro acquistato in data 22 novembre 2004.

Parte intimata si è costituita in giudizio opponendosi alla convalida, eccependo l'avvenuto rinnovo per un ulteriore quadriennio.

Concessa ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 cpc per la data di esecuzione del 30 ottobre 2005, mutato il rito, depositata memoria integrativa da parte del resistente, tentata inutilmente la conciliazione tra le parti, la causa viene ora in decisione.

In memoria integrativa 19 settembre 2005 parte opponente deduce che il contratto stipulato con decorrenza 1/1/1996, rinnovatosi il 31/12/99 sarebbe assoggettato alla scadenza del 31/12/2003 ad un successivo rinnovo quadriennale in virtù del combinato disposto dei commi 6 ed 1 dell'art. 4 L.431/98. Tale tesi non merita seguito.

Il contratto di locazione ad uso abitativo dedotto in giudizio si è pacificamente rinnovato sino alla scadenza del 31/12/1999. Da tale scadenza è pur vero che è assoggettato alla nuova disciplina ed in particolare al disposto dell'art. 1

comma 6 : "I contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo".

Tale richiamo va però interpretato al fine di assicurarne una ragionevole applicazione.

Certamente alle parti conduttrici sia di nuovi che precedenti contratti viene garantita la durata quadriennale della locazione rinnovabile di un ulteriore quadriennio . Ma non sussiste alcuna motivazione ragionevole per ritenere che il contratto già rinnovatosi per un quadriennio alla prima scadenza ( e oltre ) sia ulteriormente vincolato sotto la disciplina della nuova legge per un periodo ancora più lungo, in definitiva di otto anni venendo così a godere di una garanzia di durata superiore a quella stessa prevista per i nuovi contratti . Si realizzerebbe infatti, diversamente opinando , l'incongruenza che vecchi contratti, con canone eventualmente non libero e comunque da tempo non più rinegoziato, siano , quanto a durata, più vincolanti per i proprietari rispetto ai nuovi contratti stipulati in regime di libera determinazione del canone e si contrasterebbe palesemente la stessa ratio legis ( costante in tutti gli ultimi interventi legislativi in materia ) intesa a garantire solo a

fronte della libertà di canone una maggiore tutela di stabilità del rapporto.

Né si può ritenere comunque che il modulo legislativo introdotto dal legislatore con la nuova legge anche per i nuovi contratti sia quello di rinnovi di otto anni in otto anni salvo il recesso motivato alla scadenza del quadriennio poiché tale schema non trova alcun valido conforto. Già nelle locazioni ad uso diverso dall'abitazione la tutela di stabilità del rapporto è pacificamente limitata alla prima scadenza del contratto e analoghe ragioni sovengono per interpretare la tutela anche degli usi abitativi come limitata al primo periodo di locazione. Infatti la stabilità del rapporto alla sola prima scadenza non comprime eccessivamente il diritto di proprietà e l'autonomia privata e corrisponde al contemperamento delle esigenze delle parti. Invece, avuto riguardo all'incontestabile osservazione che il periodo minimo di locazione è comunque determinato dalla legge espressamente solo sui quadriennio, eventuali moduli di rinnovi che contemplino la libera disdettabilità alla seconda scadenza contrattuale, ma non alla terza ed ancora sì alla quarta e non alla quinta non paiono rispondere ad alcuna evidente oggettiva e tutelabile esigenza o tutela.

Il contratto di locazione dedotto in causa ritualmente e tempestivamente disdettato deve quindi essere dichiarato cessato alla scadenza del 31/12/2003 ; per l'esecuzione del rilascio pare congruo confermare la già indicata data del 30 ottobre 2005.

Non meritano infatti seguito neppure le preve contestazioni sollevate dall'opponente in sede di comparso di costituzione :invero la richiesta di pagamento di canoni anticipati, dovuti anche in un contratto locatizio disdettato sino a quando perdura la occupazione effettiva , come appunto nella fattispecie ,non comporta di per sé alcuna rinuncia a far valere la disdetta.Ancora il lasso di tempo intercorso tra la scadenza intimata e l'inizio dell'azione giudiziale di circa un anno considerato altresì l'avvenuto passaggio di proprietà dell'immobile non si appalesa incompatibile con la intervenuta cessazione contrattuale.

Quanto alla regolamentazione delle spese di causa , in considerazione della infondata proposta opposizione , parte conduttrice deve essere condannata alla rifusione delle spese di causa che si liquidano in complessivi €. [REDACTED] di cui [REDACTED] per diritti e [REDACTED] per onorari.

P.Q.M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando,  
dichiara cessato il contratto di locazione dedotto in causa.  
Ordina conseguentemente il rilascio dell'immobile locato  
fissando per l'esecuzione la già indicata data del 30 ottobre  
2005.

Condanna parte conduttrice alla rifusione delle spese di  
causa come sopra liquidate.

Rigetta ogni altra istanza ed eccezione.

Milano, 16 febbraio 2006

IL GIUDICE  
D. S. S. L. PEDERZOLI

TRIBUNALE DI MILANO  
DEPOSITATO OGGI

16 FEB. 2006

IN CANCELLERIA  
Il Funzionario di Cancelleria