

SENTENZA 2357/05
2142/07



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

N. 48483/05 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,
ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED] con l'Avv. Nadia Calcagno che la rappresenta e difende
elettivamente domiciliata in Milano via Cesare Battisti 21 presso il predetto difensore

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED] con l'Avv. Claudio De Simone che la rappresenta e difende
elettivamente domiciliata in Milano, viale Bianca Maria 22 presso lo studio del predetto difensore;

RESISTENTE

Il procuratore del ricorrente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A).

Il procuratore del resistente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B).

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di data 11.5.2005 **[REDACTED]** intimava lo sfratto per finita locazione a **[REDACTED]** evidenziando la scadenza in data 31.1.2004 del contratto di locazione relativo all'immobile in Milano via De Andreis 11, stipulato in data 1.2.1996.

Si costituiva in giudizio **[REDACTED]** esponendo che il contratto era stato stipulato il 1.2.1996 ai sensi della L. 392/78 e si era tacitamente rinnovato alla scadenza del 31.1.2000. Essendo nel frattempo entrata in vigore la L. 431/98, in virtù del richiamo operato dall'art. 2 comma 6 all'art. 2 comma 1 della predetta legge, complessivamente considerato, si doveva ritenere che la scadenza del contratto non fosse al 31.1.2004 ma al 31.1.2008. Concludeva pertanto chiedendo il rigetto della domanda della ricorrente e, in via riconvenzionale, l'accertamento della scadenza del contratto al 31.1.2008.

All'udienza del 6.7.2005 il giudice emetteva l'ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile e disponeva il mutamento del rito, concedendo alle parti i termini per il deposito di documenti e memorie integrative, che le parti depositavano ritualmente.

All'udienza del 21.2.2007, all'esito della discussione, il giudice dava lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si ritiene che debba essere accolta la domanda del ricorrente. Pur in presenza di contrasto giurisprudenziale sul tema di cui al presente procedimento, si osserva quanto segue:

- il contratto, non contenente patti in deroga, è stato stipulato il 1.2.96 con decorrenza da tale data e con scadenza al 31.1.2000;
- la L. 431/98 è entrata in vigore il 30.12.1998; la prima scadenza del contratto di locazione è pertanto successiva a tale data;
- la prima disdetta inviata dal locatore reca la data del 24.6.2003;
- non si tratta di una disdetta motivata secondo i dettami dell'art. 3 L. 431/98, in quanto espressione della mera volontà del locatore di non rinnovare ulteriormente il rapporto contrattuale;
- essa è peraltro tempestiva sia secondo la disciplina della L. 392/78, sia secondo quella della L. 431/98, qualora dovesse essere qualificata come disdetta valida per la seconda scadenza contrattuale;
- l'art. 2 comma 6 della L. 431/98 prevede, con formulazione del tutto generica, che i contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore del predetto testo normativo che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 dello stesso articolo 6;
- tale rinvio, in quanto genericamente formulato, si ritiene debba essere interpretato;

- il comma 1 ha portata e ambito di applicazione estremamente ampi, conformemente a quanto risulta già dalla sua rubrica (modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione);
- esso regola infatti sia i limiti entro cui possono liberamente determinarsi le parti al momento della stipula del contratto nello stabilire la durata del rapporto, sia le modalità e i termini per attivare l'eventuale procedura di rinnovo;
- posto che il comma 6 fa espresso riferimento ai contratti stipulati sotto il vigore della L. 392/78 e soggetti a rinnovazione tacita, si ritiene di dover interpretare tale rinvio come riferito alle vicende dipendenti e seguenti tale rinnovazione, essendo ormai trascorsa la fase della stipula e, quindi, delle pattuizioni ad essa connesse;
- ne deriva che il riferimento operato dal comma 6 al comma 1 dell'art. 2 concerne la disciplina delle vicende pertinenti la seconda scadenza del contratto;
- diversamente non sarebbe garantito il riconoscimento del rapporto contrattuale quanto al periodo già intercorso; non sarebbe cioè ragionevole ritenere che il contratto, già rinnovatosi per un quadriennio alla prima scadenza, debba rinnovarsi per un ulteriore periodo di otto anni, assumendo in tal modo una durata superiore a quella prevista per i nuovi contratti;
- non sarebbe infatti congruo rispetto allo stesso spirito della L. 431/98, tendente alla liberalizzazione dei rapporti locatore-conduttore, che un vecchio contratto con canone da lungo tempo determinato abbia durata maggiore e più vincolante rispetto a un contratto recentemente stipulato per una durata minima minore e con canone di maggiore importo, stabilito in regime di libera determinazione dello stesso (in senso sostanzialmente conforme ha ritenuto di esprimersi, ad esempio, la Corte d'Appello di Napoli con sentenza 1140/04).
- diversamente ragionando, infine, si equiparerebbe l'ipotesi della rinnovazione del contratto, con conseguente ultrattività dello stesso, con quella della sua integrale sostituzione.

Si ritiene pertanto più aderente alla ratio della L. 431/98 interpretare il richiamo operato dal comma 6 dell'art. 2 al comma 1 nei limiti della disciplina del rinnovo eventuale del contratto alla seconda scadenza.

Applicando al caso di specie le considerazioni appena sviluppate, si rileva che la prima scadenza contrattuale si è verificata il 30.1.2000; in assenza di disdetta il contratto si è rinnovato tacitamente fino al 31.1.2004. Il locatore ha tempestivamente intimato la disdetta con missiva del 24.6.2003; trattandosi, per i motivi sopra esposti, di secondo quadriennio di efficacia del contratto e di seconda scadenza, essa, secondo la L. 431/98, non necessita di specifiche motivazioni. Il contratto cessa pertanto di avere efficacia a far data dal 30.1.2004.

Deve pertanto essere confermata l'ordinanza emanata dal giudice ai sensi dell'art. 665 c.p.c. che dispone il rilascio dell'immobile e fissa la data per l'esecuzione al 31.12.2005, anche in

considerazione dell'assenza di indicazioni specifiche della conduttrice in merito alle proprie esigenze.

Le considerazioni sopra esposte assorbono la necessità di effettuare ulteriori valutazioni in ordine alla sussistenza dei requisiti di cui all'art. 3 lett. F) L. 431/98.

In considerazione della natura della presente causa e del fatto che sulla questione tratta non vi è univocità di interpretazione giurisprudenziale, si ritiene sussistano giusti motivi per la compensazione delle spese.

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) Dichiara la cessazione dell'efficacia del contratto di locazione di data 1.2.1996 stipulato tra [redacted] e [redacted] relativamente all'immobile sito in Milano De Andreis 11 piano IV al 31.1.2004;
- 2) Conferma l'ordinanza di rilascio dell'immobile a far data dal 31.12.2005 emessa dal Tribunale di Milano il 6.7.2005.
- 3) Compensa le spese.

Così deciso in Milano, il 21.2.2007.

IL GIUDICE
Dott. Nicola Di Plotti

