

3998/07
3335/07

N. Sent. Cont.
N. 9375/2006 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott. Caterina Macchi, ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

rappresentata e difesa dagli avv. Pericle e Mauro Felisari, in forza di delega a margine della citazione

- ATTRICE INTIMANTE -

CONTRO

[REDACTED]

Rappresentato e difeso dagli avv. Francesco Mariani e Luca Gandolfi in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione

- CONVENUTO INTIMATO -

Oggetto: intimazione di licenza per finita locazione

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

E' documentata in causa l'intervenuta stipulazione in data 1/7/1998 tra [REDACTED] in qualità di locatore) e il sig. [REDACTED] in qualità di conduttore) di un contratto di locazione relativo ad unità immobiliare sita in [REDACTED] ad uso abitazione.

Con atto di intimazione e contestuale citazione per la convalida notificato il 19 dicembre 2005 la locatrice ha intimato licenza per finita locazione per la data del 30 giugno 2006.

Il conduttore si è costituito in udienza e si è opposto eccependo la nullità dell'atto di citazione e, nel merito l'avvenuta novazione del contratto; ha inoltre rilevato che, in ogni caso, il contratto si era rinnovato per un quadriennio dopo l'entrata in vigore della l.n.431 del 1998, con la conseguenza che

67

esso doveva reputarsi ulteriormente prorogato al 30 giugno 2010 attesa la disciplina di cui all'art.2 comma VI L 431/98.

Il giudice ha disposto il mutamento del rito con emissione di ordinanza di rilascio. Nel corso del giudizio le parti davano atto dell'avvenuto rilascio dell'immobile in favore della locatrice in data 30 novembre 2006. All'esito della discussione finale il giudice ha pronunciato sentenza dando immediata lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve in primo luogo rigettarsi l'eccezione di nullità dell'atto introduttivo del giudizio, atteso che l'atto di intimazione reca chiara indicazione della cosa oggetto della domanda e delle ragioni di fatto e di diritto poste a fondamento della domanda stessa. Né vi è alcuna prova della asserita novazione del contratto di locazione; il cui rinnovo tacito, peraltro, deve effettivamente ritenersi verificato sino al 30 giugno 2006 attesa la nullità ex art. 79 L 392/78 della clausola contrattuale con la quale il rinnovo in mancanza di disdetta era previsto per una durata di un solo anno e non di quattro.

Il conduttore ha inoltre sostenuto l'inefficacia della disdetta medesima, in quanto non qualificata, invocando l'applicazione dell'art. 3 L 431/98. Al riguardo si osserva quanto segue.

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 imenda...>>*.

Il Tribunale deve allora valutare se la norma transitoria abbia il significato di garantire al conduttore un periodo di permanenza nell'immobile comunque di almeno quattro anni oltre a quelli cui si aveva diritto al momento di entrata in vigore della nuova normativa, 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.

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".

Il conduttore [redacted] aveva dunque già acquisito il diritto a permanere nell'immobile per la durata di due quadrienni.

Il locatore non poteva intimare la disdetta per la prima scadenza successiva alla entrata in vigore della L 431 del 1998 e impedire la tacita rinnovazione del contratto, in quanto il contratto medesimo era già rinnovato per altri quattro anni salvo il diniego qualificato.

Ove la norma di cui all'art. 2 fosse interpretata nel senso di riconoscere un doppio quadriennio successivo al 1998, tutti i conduttori che avessero stipulato il contratto come patto in deroga beneficerebbero di ben tre quadrienni.

Poiché la normativa di cui alla L431 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.

Il Tribunale ritiene allora che la cennata disposizione debba essere interpretata nel senso che se il locatore non poteva impedire il tacito rinnovo in quanto tale rinnovo era automaticamente previsto dalle previsioni negoziali, non può essergli imposta una durata contrattuale che non sia in linea con le previsioni di cui alla legge del 1992.

Ciò significa che per tutti i contratti di locazione stipulati dopo il 1992 e soggetti non più al regime vincolistico sull'equo canone, la durata del rapporto nel periodo transitorio non può essere superiore ad un quadriennio dal momento che sotto questo profilo il nuovo assetto normativo nulla aggiunge e nulla toglie alle parti rispetto all'assetto negoziale.

Così interpretata la norma correttamente il locatore ha intimato sfratto per la scadenza del 30 giugno 2006.

Il Tribunale dichiara dunque cessato il contratto di locazione per tale data; si deve invece dichiarare cessata la materia del contendere con riferimento alla domanda di condanna al rilascio.

Le spese di lite seguono la soccombenza, con la precisazione che quelle relative alla fase sommaria debbono restare a carico della parte intimante, trattandosi di procedimento di convalida di licenza

17

per finita locazione. Il Tribunale liquida peritato le spese di lite in € 30,00 per spese, € 400,00 per diritti, € 500,00 per onorari; oltre rimborso forfetario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per 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 scadenza del 30 giugno 2006;
- 2) dichiara cessata la materia del contendere con riferimento alla domanda di condanna al rilascio dell'immobile;
- 3) condanna il convenuto alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attrice liquidate in € 30,00 per spese, € 400,00 per diritti, € 500,00 per onorari; oltre rimborso forfetario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;
- 4) sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 30 marzo 2007.

Il Giudice

