

[REDACTED]  
[REDACTED]  
SENT. N° 668/06

REP. N° 539/06

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

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

SENTENZA

Nella causa RG n.32581/05 promossa da

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED]

RICORRENTE

CONTRO

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

RESISTENTE

CONCLUSIONE RICORRENTE:

Come in atti

CONCLUSIONI RESISTENTE:

Come in atti

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione, ritualmente notificato, il ricorrente, conveniva in giudizio [redacted] per sentir dichiarare cessato, in data 31.12.04, il contratto di locazione inter partes, relativo a immobile a uso abitativo, sito in [redacted] viale [redacted] piano settimo scala A, avendo inviato regolare disdetta in data 5.1.04 e desiderando riottenere la disponibilità dell'immobile.

Si costituiva l'intimata opponendosi alla convalida, rilevava che il contratto inter partes era stato stipulato prima della legge di riforma e si era rinnovato con decorrenza successiva alla entrata in vigore della L. 431/98, che prevede una durata di anni quattro più quattro in assenza di diniego di rinnovo, restando assoggettato alla predetta disciplina con la conseguenza che avendo la locatrice omissa di esercitare il diniego di rinnovo, il contratto si era rinnovato sino al 2008.

Concessa dal Giudice l'ordinanza ex art. 665 cpc, la causa veniva rinviata per la discussione previa conversione del rito. Depositate dalle parti memorie integrative, la causa veniva decisa all'udienza del 17.1.06 con dispositivo letto in udienza.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il contratto di locazione inter partes è stato stipulato quale contratto patti in deroga, dunque per una durata di anni quattro più quattro, avendo parte locatrice rinunciato ad avvalersi della facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, salvo diniego motivato (vedi contratto inter partes prodotto in giudizio). Alla prima scadenza quadriennale intervenuta il 31.12.2000 il contratto, dunque, non si è tacitamente rinnovato per mancanza di disdetta, ma solo per rinuncia anticipata del locatore a tale facoltà, il contratto, dunque, secondo la regola dei contratti patti in deroga, si è rinnovato per ulteriori quattro anni giungendo alla successiva scadenza del secondo quadriennio e cioè alla data del 31.12.04. A tale data il contratto tra le parti, nonostante l'entrata in vigore nelle more della L. 431/98 è rimasto regolato dalla normativa patti in deroga e, in forza della clausola 1 del contratto e della disdetta tempestivamente comunicata, è cessato. Invero il comma sesto dell'art. 2 L. 431/98

prevede che l'art. 1 della legge in questione (che prevede una durata di quattro anni più quattro con diniego di rinnovo alla prima scadenza e dunque con disdetta motivata) rimanga applicabile solo a quei contratti che, stipulati prima dell'entrata in vigore della L. 431/98, si siano rinnovati "tacitamente" restando così sottoposti al regime della L. 431/98. L'esclusione, nel caso in esame, dell'ipotesi del tacito rinnovo, che presuppone per il locatore la libertà di esercitare la facoltà di disdetta, mancante nel caso in esame per effetto della normativa patti in deroga, esclude che il contratto dedotto in giudizio sia rimasto regolato dalla L. 431/98 che non può, pertanto essere invocata, con riferimento ai motivi di disdetta di cui all'art. 3, essendo il contratto de quo rimasto regolato dalla disciplina "patti in deroga".

Ne consegue che la disdetta in atti, ancorchè priva dei motivi di cui all'art. 3 L. 431/98, è valida ed efficace, esprimendo la chiara volontà di non rinnovare il contratto alla scadenza e di riottenere la disponibilità dell'immobile ed essendo stata tempestivamente comunicata.

Alle osservazioni sin qui svolte consegue che il contratto di locazione tra le parti è definitivamente cessato il 31.12.04 e la resistente [redacted] condannata a rilasciare in favore di [redacted] l'immobile sito in [redacted] piano 7, scala A oggetto della locazione. Per l'esecuzione va fissato il termine ex art. 56 L.392/78 già fissato nell'ordinanza ex art. 665 cpc.

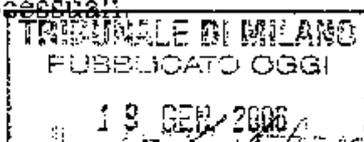
Vanno compensate le spese processuali tra le parti in ragione dell'esistenza di contrasti giurisprudenziali in merito alla questione trattata.

PQM

Il Giudice definitivamente pronunciando:

- 1) Di chiara il contratto di locazione tra le parti cessato il 31.12.04,
- 2) Condanna [redacted] a rilasciare in favore di [redacted] l'immobile sito in [redacted] scala A, piano 7,
- 3) Conferma per l'esecuzione il termine di cui all'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 cpc
- 4) Dichiara compensate le spese processuali

Milano, 13-1-06



*F. G. G. G.*  
*F. G. G. G.*