

SENT. N° 1347/07
REP. N° 1080/07

N. Sent. Cont.

N. 51899/2005 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dr.ssa

Caterina Macchi, ex artt 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato

promossa

DA

[REDACTED]
rappresentata e difesa dagli avv. [REDACTED] in virtù di
delega a margine dell'atto di citazione, elettivamente domiciliata presso lo studio
dei difensori

- INTIMANTE/ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED]
Rappresentato e difeso dagli avv. [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione,
elettivamente domiciliato presso lo studio dei difensori

INTIMATO/CONVENUTO

OGGETTO: INTIMAZIONE DI SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE

07

3

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione per convalida regolarmente notificato, la [REDACTED] ha intimato sfratto per finita locazione al sig. [REDACTED] con riferimento ad un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra le parti in data 15 luglio 1993 avente ad oggetto un immobile sito in [REDACTED]

Richiamata la disdetta comunicata il 23 dicembre 2003, la locatrice chiedeva dunque convalidarsi lo sfratto intimato per la scadenza del 30 giugno 2005. Disposta dal giudice la rinnovazione della citazione atteso il mancato rispetto del termine di comparizione, l'intimato si costituiva regolarmente opponendosi alla convalida. Il conduttore esponeva che l'appartamento in questione era stato acquistato nel 1979 dalla [REDACTED] all'epoca società immobiliare appartenente alla famiglia [REDACTED] per essere destinato ad abitazione dello stesso [REDACTED]. In data 30 giugno 1993 era intervenuto un articolato accordo divisionale tra le famiglie di [REDACTED] da una parte, e di [REDACTED] dall'altra, avente ad oggetto la suddivisione delle partecipazioni societarie e della proprietà di svariati cespiti immobiliari; nell'ambito di tale negozio, complessivamente destinato a distribuire i cespiti nel rispetto degli interessi che legavano rispettivamente le due famiglie ai diversi beni e attività oggetto della divisione, la titolarità delle azioni della [REDACTED] era stata attribuita interamente ai coniugi [REDACTED]. Seguiva il convenuto illustrando che, all'epoca della divisione, egli e la propria moglie non disponevano della liquidità necessaria ad acquistare l'immobile di [REDACTED] di proprietà della odierna attrice, nel quale l'esponente viveva sin dal 1979, cosicché, rimandato l'acquisto ad un momento futuro, era stato stipulato con [REDACTED] un contratto di locazione della durata di sei anni + sei, con previsione di un diritto di prelazione a favore del conduttore in caso di messa in vendita del cespite. Invocando lo spirito e la finalità dell'accordo divisionale, che il convenuto ribadiva essere quello di consentire il godimento dell'immobile a tempo

indeterminato nella forma della locazione ovvero per effetto dell'acquisto della titolarità della proprietà, il [redacted] chiedeva il rigetto dell'avversa domanda; rilevava, in subordine, l'inefficacia della disdetta in quanto non motivata e chiedeva accertarsi l'avvenuto rinnovo del contratto sino al 30 giugno 2011. Il giudice disponeva il mutamento del rito da sommario in ordinario speciale assegnando termini ex art. 426 c.p.c.. Svoltosi senza esiti positivi il tentativo di conciliazione, all'udienza del 1° febbraio 2007 la causa veniva discussa e successivamente decisa, con lettura immediata del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Dall'esame del complesso accordo divisionale prodotto da entrambe le parti emerge con evidenza che la titolarità dell'intero capitale della [redacted] è attribuita, per volontà delle parti, ai signori [redacted] (art. 8); nel medesimo articolo si prevedeva altresì che la [redacted] proprietaria dell'immobile di [redacted] che da vari anni costituiva il luogo di residenza del sig. [redacted] e della sua famiglia, avrebbe stipulato con il medesimo [redacted] un contratto di locazione, del quale venivano stabiliti i contenuti essenziali quanto a durata (sei anni + sei anni), ammontare del canone, diritto di recesso a favore del conduttore, diritto di prelazione per il caso di vendita. Dette previsioni esauriscono integralmente le manifestazioni di volontà che le parti hanno espresso con riferimento alla titolarità delle azioni e alla disciplina del godimento dell'immobile di proprietà della [redacted] già nella disponibilità dell'odierno convenuto; non è dunque rinvenibile alcuna previsione dalla quale evincere un intendimento, giuridicamente apprezzabile, di conferire al [redacted] un diritto a mantenere in via definitiva una relazione di godimento con il bene quale diritto personale o reale, e dunque è evidentemente preclusa al giudice una interferenza nell'autonomia negoziale validamente esercitata dalle parti, volta ad

S

107

enucleare un'asserita violazione delle finalità generali dell'accordo. Deve invece constatarsi che le parti, in ottemperanza agli obblighi sopra richiamati, hanno effettivamente stipulato un contratto di locazione alla stregua della disciplina dei c.d. "patti in deroga", prevedendo una durata del contratto di sei anni, con previsione di rinnovo salvo disdetta di sei anni in sei anni. All'art. 19 del contratto è inoltre stata espressamente prevista la rinuncia del locatore alla facoltà di dare disdetta per la sola prima scadenza contrattuale, senza alcuna eccezione (anche per l'ipotesi ammessa dalla L. 359/92 di sussistenza delle fattispecie previste dagli artt. 29 e 59 L. equo canone). Va osservato, a tale ultimo riguardo, che l'estensione convenzionale di tale rinuncia non immuta la durata del contratto e l'operatività del meccanismo del rinnovo tacito in base a moduli di sei anni; è del pari evidente che in forza della disciplina della L. 359/92 e della chiara dizione dell'art. 20 del contratto (alla luce del quale deve intendersi la previsione del precedente art. 19) la rinuncia alla facoltà di disdetta vale solo per la prima scadenza contrattuale e non impone al locatore un diniego qualificato per le successive scadenze.

Resta però da verificare quale sia l'effetto dell'entrata in vigore della L. 431/98 sulla disciplina del rinnovo contrattuale visto che l'art. 2 della menzionata legge 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... >>*.

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 (ovvero sei, atteso il tenore del contratto qui in esame) oltre a

6

U
L 17

quelli cui si aveva diritto al momento di entrata in vigore della nuova normativa, ovvero se alla seconda scadenza il rapporto possa essere disdetto senza che sussistano le ipotesi di diniego di rinnovo di cui all'art.3.

Risulta essenziale al riguardo considerare che il conduttore aveva già acquisito il diritto a rimanere nell'immobile per due sessenni: il locatore non poteva intimare la disdetta per la prima scadenza successiva alla entrata in vigore della l.n.431 del 1998 e impedire la tacita rinnovazione del contratto, in quanto il contratto medesimo era già rinnovato per altri sei.

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 (sessenni nel presente caso).

Poiché 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 del convenuto configgerebbe 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. L'applicazione di tale principio al caso di specie, in cui la durata contrattuale è modulata sul più ampio arco temporale di sei anni, conduce a concludere che il contratto è scaduto alla data del 30 giugno 2005, essendo la disdetta – inviata un anno e mezzo prima – sicuramente tempestiva.

Va quindi accertata la scadenza del contratto inter partes per il 30 giugno 2005; il conduttore viene conseguentemente condannato al rilascio dell'immobile oggetto

[Handwritten mark]

CA

del contratto. Visto l'art. 56 L. 392/78, avuto riguardo alla data della disdetta e a quella della scadenza contrattuale, considerate le relazioni sostanziali delle parti in causa, la data dell'inizio dell'esecuzione viene fissata per il 31 luglio 2007.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in Euro [redacted] per spese, € [redacted] per diritti; € [redacted] per onorari; oltre rimborso forfetario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La sentenza è esecutiva *ex lege*.

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 scadenza al 30 giugno 2005 del contratto di locazione e condanna [redacted] al rilascio dell'immobile sito in [redacted] a favore della locatrice [redacted];
- 2) Fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 31 luglio 2007;
- 3) Condanna il convenuto alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attrice liquidate in Euro [redacted] per spese, € [redacted] per diritti; € [redacted] 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 1° febbraio 2007.

Il Giudice

