

SENT. N° 3970/07
REP. N° 3313/07



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

N. 10622/06 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. Paolo Gemmi che li rappresenta e difende
elettivamente domiciliati in Milano via E. De Amicis 1 presso il predetto difensore

RICORRENTI

CONTRO

[REDACTED] con l'Avv. Edmondo Gangitano che lo
rappresenta e difende
elettivamente domiciliato in Milano, via Marcona 56 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).

7

1

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di data 12.12.2005 [redacted] e [redacted] intimavano lo sfratto per finita locazione ad [redacted] evidenziando la scadenza in data 15.9.2005 del contratto di locazione relativo all'immobile in [redacted] stipulato in data 12.12.2005.

Si costituiva in giudizio il conduttore, esponendo che il contratto si era tacitamente rinnovato alla scadenza nel 2001. 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 alla scadenza del 2005 il contratto potesse essere disdetto solo per i motivi di cui all'art. 3 L. 431/98, che non erano stati fatti valere dai ricorrenti. Concludeva pertanto chiedendo il rigetto della domanda presentata dagli stessi.

Con provvedimento del 15.2.2006 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.

All'udienza del 28.3.2007, all'esito della discussione, il giudice dava lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si ritiene che debba essere accolta la domanda dei ricorrenti. Si osserva in proposito quanto segue. Il contratto di locazione è stato stipulato il 15.9.1997 - quindi prima dell'entrata in vigore della L. 431/98 - in applicazione dell'art. 11 comma 2 L. 359/92, con rinuncia del locatore, anche ai sensi dell'art. 17 del contratto, alla facoltà di disdettarlo alla prima scadenza, fatta eccezione per casi particolari estranei al tema del presente procedimento.

L'art. 2 comma 6 L. 431/98 prevede l'applicazione del primo comma della stessa norma nel caso di contratti stipulati prima dell'entrata in vigore di tale normativa che si rinnovino tacitamente.

Trattandosi di contratto stipulato nell'osservanza della L. 359/92, il locatore non poteva intimare la disdetta per la prima scadenza successiva alla L. 431/98 e così impedire la tacita rinnovazione del rapporto, in quanto il contratto era già rinnovato per quattro anni, salvi i casi di diniego qualificato.

A prescindere da ogni considerazione in merito ai limiti di operatività del richiamo operato dall'art. 2 comma 6 L. 431/98, quindi, nel caso di specie il locatore si trovava, al momento dell'entrata in vigore della predetta normativa, nella condizione di non poter impedire il rinnovo del contratto in quanto lo stesso era già stabilito dalle previsioni negoziali. Ne deriva che non può in ogni caso essergli imposta una durata contrattuale non in linea con le previsioni della normativa del 1992, sotto la cui vigenza si è formato il processo decisionale delle parti.

Per le considerazioni che precedono, il contratto non può considerarsi regolato alla luce della L. 431/98, posto che l'impegno al rinnovo automatico è avvenuto prima della sua entrata in vigore.

Pur in presenza di contrasto giurisprudenziale sul punto, è già stato ritenuto che la tacita rinnovazione di un contratto in deroga intervenuta successivamente all'entrata in vigore della L. 431/98 non implica l'attrazione del rapporto locativo nella nuova disciplina dei contratti a doppia durata quadriennale ai sensi dell'art. 2 ultimo comma della nuova legge (Trib. Firenze 23.12.2004); Si è anche sancito che la rinnovazione tacita di un contratto di locazione presuppone che le parti abbiano entrambe la piena possibilità di recedere alla scadenza, situazione che non si verifica allo spirare del primo quadriennio di un contratto riconducibile ai patti in deroga, caratterizzati dalla rinuncia del locatore al recesso se non in presenza di motivi specificamente previsti dalla legge. Per individuare quindi il momento in cui il contratto si rinnova tacitamente per rientrare nella disciplina della L. 431/98, occorre fare riferimento alla scadenza del secondo quadriennio, momento in cui il locatore può recedere liberamente dal contratto, anche in assenza dei motivi di cui all'art. 29 L. 431/98 (Trib. Vicenza 2.12.2003, n.1821).

È pertanto pienamente efficace la disdetta di data 11.5.2004 comunicata dalla proprietà al conduttore per la scadenza del 15.9.2005. Deve essere inoltre confermata l'ordinanza di rilascio già emessa dal giudice in data 15.2.2006.

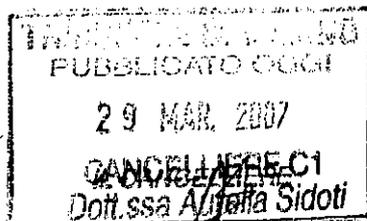
Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

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 15.9.1997 originariamente stipulato da [REDACTED] relativamente all'immobile sito in [REDACTED] piano 1, attualmente di proprietà di [REDACTED], al 15.9.2005;
- 2) Conferma l'ordinanza di rilascio dell'immobile a far data dal 30.8.2006 emessa dal Tribunale di Milano il 15.2.2006 in favore di [REDACTED]
- 3) Condanna il resistente alla rifusione delle spese di lite in favore dei ricorrenti, spese liquidate in Euro 200,00 per spese, Euro 900,00 per diritti, Euro 1400,00 per onorari, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 28.3.2007.



IL GIUDICE
Dott. Nicola Di Plotti