

N.81701/05

N. reg. sent.

SENT. N° 4204/07
REP. N° 3771/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione XIII Civile

ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

oggetto: risoluzione contratto di locazione

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato posta in decisione all'udienza del 3.4.07

tra

 rappresentato e difeso dall'avv. Roberto Baggio giusta delega a margine dell'intimazione di sfratto con domicilio eletto presso lo studio del difensore sito in Milano C.so di Porta Romana 116

ricorrente

contro

 rappresentato e difeso dall'avv. Carlo Werner giusta delega in calce alla copia notificata dell'intimazione di sfratto con domicilio eletto presso lo studio del difensore sito in Milano Andreani 4

resistente

Conclusioni delle parti: come da fogli allegati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di licenza per finita locazione e contestuale citazione per il giudizio di convalida ritualmente notificato alla controparte, [REDACTED] [REDACTED] opponeva che il contratto di locazione ad uso foresteria dell'immobile sito in [REDACTED] stipulato con [REDACTED] era stato sottoscritto in data 20.10.97 e, pertanto, dopo un primo rinnovo in data 20.10.01 doveva ritenersi ormai prossimo a scadere per la data del 20.10.05, giusta disdetta intimata con comunicazioni del 4.11.03 e l'8.3.05. Chiedeva, pertanto, la convalida della licenza per finita locazione .

All'udienza di convalida del 30.11.05 l'intimato, costituitosi, si opponeva alla convalida sostenendo che il rapporto di locazione doveva proseguire . Sosteneva, infatti, la nullità ex art. 79 L.392/78 del contratto per carenza dei requisiti relativi al palesato uso foresteria e, ritenuta l'applicabilità del combinato disposto degli artt. 2 comma 6, art.1 comma 1 ed art. 2 comma 1 L. 431/98, chiedeva accertarsi che lo stesso, preso atto dell'ulteriore rinnovo per mancanza di disdetta, ex art. 3 commi 1 e 2 della legge citata, sarebbe scaduto in data 20.10.09, ovvero in subordine, in data 20.10.08.

Chiedeva, inoltre, accertarsi l'avvenuta corresponsione da parte sua di importi eccedenti sia il canone equo che quello contrattuale con conseguente condanna del locatore alla restituzione degli stessi oltre accessori. Infine, deducendo il mancato versamento delle differenze relative ai conguagli annuali delle spese accessorie, chiedeva la ripetizione di tali somme , oltre accessori.

Respinta la richiesta di emissione dell'ordinanza il rilascio dell'immobile , la causa proseguiva, previa trasformazione del rito, in cognizione ordinaria nelle forme del rito locatizio.

All'udienza di comparizione delle parti il tentativo di conciliazione rimaneva senza esito; successivamente all'udienza in data 3.4.07, previa discussione orale, la causa veniva decisa come da dispositivo di cui si dava lettura.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda relativa all'accertamento della scadenza contrattuale è fondata.

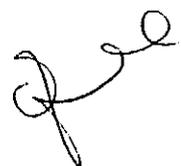


Ai fini della valutazione della correttezza della data di scadenza del contratto - come indicata dal ricorrente - risulta superfluo accertare il carattere asseritamente simulato della transitorietà dell'uso indicato dalle parti atteso che lo stesso ricorrente ha indicato la durata quadriennale del contratto. Occorre, di contro, valutare se - secondo la prospettazione del resistente - a seguito dell'entrata in vigore della L. 431/98 - il contratto si sia rinnovato tacitamente sino al 20.10.09, ossia, per un ulteriore quadriennio al termine del primo periodo (20.10.05) in assenza di disdetta valida e tempestiva ex art. 3 legge citata.

La questione, ampiamente dibattuta, attiene all'interpretazione dell'art. 2 comma 6 L.431/98, ed occorre valutare se al primo rinnovo automatico debba succederne un altro di ulteriori quattro anni. Questo Tribunale - cui non sfugge la diversa soluzione interpretativa espressa dalla locale Corte di merito - si è ripetutamente espresso nel senso di privilegiare un'interpretazione dell'articolo in commento che esclude tale ulteriore proroga, alla stregua del fatto che "...il comma 1 pacificamente disciplina sia la stipula di nuovi contratti dopo l'entrata in vigore della legge (che avranno la durata di 4 più 4 anni), sia la sorte dei contratti stipulati anteriormente alla data di entrata in vigore della legge medesima per quali si stabilisce il diritto al rinnovo automatico per quattro anni. Dunque, prevedere anche per questi ultimi non solo tale automatico rinnovo, ma addirittura un'ulteriore proroga di uguale durata, equivarrebbe ad imporre alle parti che avevano stipulato il contratto in periodo a volte di gran lunga anteriore, e a condizioni economiche vincolate, un vincolo di lunga durata che per i nuovi contratti stipulati si giustifica soprattutto con una relazione di corrispettività rispetto alla possibilità di stabilire liberamente il canone..." (cfr. Trib. Milano sent. Nr. 2621 del 25.2.02). Orbene, non pare che la suggerita soluzione - pur opinabile - si ponga in contrasto con i canoni ermeneutici e con principi costituzionali, sì che nell'evidente sforzo di contemperare le contrapposte esigenze del conduttore e del locatore in un'ottica di modifica della disciplina della locazione, deve ritenersi che non vi siano ragioni per non privilegiare la prospettiva menzionata.

Deve, pertanto, concludersi nel senso che - secondo quanto indicato dal ricorrente - la cessazione del contratto deve essere calcolata al 20.10.05, con conseguente condanna del resistente al rilascio dell'immobile libero da persone e cose.

Tenuto conto del tempo trascorso si ritiene opportuno fissare a breve il termine per l'inizio dell'esecuzione, ossia, al 3.7.07.



Quanto all'ulteriore domanda relativa al pagamento dei canoni insoluti, essendo la stessa formulata solo in sede di memoria integrativa, occorre dichiararne l'inammissibilità.

La domanda formulata dal resistente in sede di costituzione deve trovare accoglimento nei limiti di ragione.

E' pacifico che il contratto sia stato stipulato sotto la vigenza della L. 392/78 e che, pertanto, esso fosse sottoposto alla disciplina dell'equo canone : ciò , tuttavia, sino all'ottobre dell'anno 2001 , ossia, alla prima scadenza successiva all'entrata in vigore della L. 431/98 che ha sancito il principio della libera determinazione del canone. Riguardo alla richiesta del resistente deve rilevarsi come la contestazione del locatore si sia limitata all'argomento secondo cui la "maggiorazione" praticata andasse a remunerare l'uso di mobili ed arredi di cui l'appartamento era provvisto, mentre nessuna censura è stata formulata circa l'entità degli importi di cui ai dettagliati conteggi allegati che, pertanto, devono ritenersi pacifici. Ciò posto, rilevato che la prospettazione del ricorrente non trova riscontro nella documentazione allegata non menzionando il contratto di locazione alcun compenso per l'arredamento - né alcuna conferenza può attribuirsi all'elenco degli arredi allegato essendo lo stesso privo di alcuna specificazione a riguardo - deve trovare accoglimento la domanda di condanna alla restituzione dei canoni versati in eccedenza a far data dall'inizio della locazione e sino al mese di ottobre dell'anno 2001 (quanto alla differenza tra gli importi versati ed il canone equo) nonché da tale data sino alla scadenza del contratto (quanto alla differenza tra gli importi versati ed il canone contrattuale) .

Detto importo si quantifica in euro 46.048,48 (euro 6.679,60 ott.97 - lug.98, euro 7.986,12 ago 98 - lug. 99, euro 7.954,80 ago 99 - lug 00, euro 7.921,56 ago 00 - lug 01, euro 4.651,92 per il periodo ago 01 - lug. 03 ed euro 1.550,64 per il periodo ago 04 - nov. 04) e su di esso competono i soli interessi di legge dalla dati dei pagamenti al saldo effettivo.

Non vale a smentire tale conclusione il riferimento operato dal ricorrente alla L.431/98 al fine di smentire il diritto alla ripetizione delle somme eccedenti, posto che la c.d. legge sui patti in deroga non può trovare applicazione nel caso di specie non essendovi alcuna clausola di rinuncia della facoltà del locatore di disdetta alla prima scadenza.

Deve, infine, essere rigettata la domanda relativa all'accertamento e conseguente condanna alle restituzione delle differenze a conguaglio annuale delle spese accessorie



attesa la carenza sia di allegazione che di quantificazione degli importi asseritamene dovuti.

La soccombenza reciproca delle parti rendo equo disporre la totale compensazione delle spese di lite.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, sezione XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina in funzione monocratica, definitivamente pronunciando sul ricorso proposto da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED], così decide:

1. accerta che il contratto di locazione inter partes è cessato a far data dal 20.10.05 e , per l'effetto, condanna il resistente al rilascio dell'immobile sito in Milano via Fiamma 27 libero da persone e cose;
2. fissa per l'esecuzione il giorno 3.7.07;
3. dichiara inammissibile l'ulteriore domanda formulata dal ricorrente ;
4. condanna il ricorrente a corrispondere a titolo di canoni percepiti in eccedenza l'importo pari a € 46.048,48 oltre interessi dal dovuto al saldo effettivo;
5. rigetta ogni altra domanda;
6. compensa tra le parti le spese di giudizio.

Così deciso in Milano, il 3 aprile 2007.

Il Giudice

Dott. Carmela Gallina

