

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

SENT. N° 4556/07  
REP. N° 3750/07

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella

Ha pronunciato la seguente

**SENTENZA contestuale**

Nella causa civile iscritta al n. RG 65030/06

Promossa da:

[redacted] rappresentato e difeso dall'avv. Salvatore Fazio con studio in  
Milano, via L. da Vandana 9 in forza di procura speciale alle liti in atti  
attore

**CONTRO**

[redacted] rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Jannuzzi con studio in  
Milano p.tta A. Beria di Argentente 2 in forza di procura speciale alle liti in atti  
Convenuta

**Nonché**

Cinolo Nicola  
Convenuto contumace

In punto: cessazione contratto di locazione

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Preliminarmente deve essere dichiarata la contumacia di [redacted] non  
costituitosi in giudizio, nonostante la rituale notificazione dell'ordinanza di  
mutamento del rito.

Nel merito si osserva quanto segue.

Il contratto di locazione intercorso tra le parti è stato stipulato con decorrenza 1.7.1994 nel vigore della legge 392/78.

Pertanto esso si è rinnovato tacitamente fino al 30.6.1998 e, successivamente, fino al 30.6.2002.

Sostiene parte convenuta che l'entrata in vigore della legge 431/98 abbia determinato il passaggio del contratto di locazione nella nuova disciplina normativa, con la conseguenza che, alla scadenza del 30.6.2002, il contratto si sarebbe rinnovato di quattro anni + quattro.

L'assunto di parte convenuta non può essere condiviso.

Invero occorre considerare che il contratto di locazione de quo "era in corso" al momento dell'entrata in vigore della legge 431/98, pubblicata il 15.12.1998 e si era già rinnovato tacitamente fino al 30.6.2002.

Orbene l'art. 1 comma 6° legge 431/98, nel disporre che i contratti, stipulati prima dell'entrata in vigore della presente legge, che si rinnovano tacitamente, sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo, richiama esclusivamente l'ultima parte del comma 1, relativa per l'appunto ai rinnovi contrattuali, che espressamente dispone: "alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza".

Deve pertanto ritenersi che, rinnovatosi tacitamente il contratto nel vigore della nuova normativa, alla seconda scadenza contrattuale (maturata in data 30.6.2006), la

parte possa manifestare la sua volontà di rinunciare al rinnovo del contratto, inviando tempestiva disdetta.

Una diversa interpretazione determinerebbe un'ingiustificata equiparazione tra contratti novati (rispetto ai quali le parti hanno mutato le condizioni contrattuali, dando vita ad una nuova manifestazione di volontà) e contratti rinnovatisi tacitamente (rispetto ai quali la rinnovazione ha determinato la semplice prosecuzione del rapporto preesistente; cfr. in tal senso la pronuncia della corte d'appello di Napoli in data 5.2.2004 n. 432/04).

Per tali motivi deve dichiararsi cessato il contratto di locazione inter partes per la scadenza del 30.6.2006.

Ai fini dell'esecuzione coattiva, rilevato che dagli atti di causa non è emerso alcun elemento utile per la modifica del termine per l'inizio dell'esecuzione, si ritiene di dover confermare integralmente l'ordinanza di rilascio emessa in data 23.10.2006.

La novità e l'obiettiva controvertibilità delle questione giuridiche trattate giustifica l'integrale compensazione delle spese processuali.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Dichiara cessato il contratto di locazione inter partes per la scadenza del 30.6.2006;

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ di rilasciare l'immobile, sito in \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ favore del locatore;

Conferma ai fini dell'esecuzione coattiva l'ordinanza di rilascio emessa in data  
23.10.2006;

Dichiara compensate tra le parti le spese di lite.

Milano 17.4.2007

Il giudice unico



TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
17 APR. 2007  
IL CANCELLIERE  
CANCELLIERE C1  
Dott.ssa *Angela Sidoti*

