

SENT. N° 6042/07
REP. N° 3235/07

N. Sent. Cont.

N. 79985/2005 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott. Caterina Macchi, ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'avv. Paolo Franzo in forza di delega a margine della citazione

- ATTRICE INTIMANTE -

CONTRO

[REDACTED]

Rappresentato e difeso dall'avv. Vanda Paganetti Bianchi e dr.ssa Carla Giotta in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO INTIMATO -

Oggetto: intimazione di sfratto per finita locazione

[Large handwritten mark]

[Handwritten signature]

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

E' documentata e peraltro pacifica in causa l'intervenuta stipulazione in data 1 gennaio 1994 tra [REDACTED] (in qualità di locatori) [REDACTED] in qualità di conduttore) di un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile sito in Milano [REDACTED] d uso abitazione. [REDACTED] in qualità di proprietaria dell'immobile, richiamata la disdetta inviata dall'originario contraente in data 16 giugno 2001, intimava sfratto per finita locazione al 31 dicembre 2001. All'udienza del procedimento sommario si costituiva l'intimato, il quale si opponeva alla convalida contestando l'efficacia della disdetta ed affermando che, in ogni caso, la successiva condotta della parte locatrice e dei suoi successivi aventi causa attestava l'avvenuta rinnovazione del contratto per altri quattro anni; in assenza di altra disdetta tempestiva, concludeva l'opponente, il contratto si era rinnovato quantomeno sino al 31 dicembre 2008 (rectius 2009). Il giudice, senza emissione di ordinanza di rilascio disponeva la conversione del rito. Esperito senza esito positivo il tentativo di conciliazione, senza svolgimento di attività istruttoria la causa veniva discussa e decisa all'udienza del 10 maggio 2007, con lettura immediata del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La prima delle ragioni di contestazione della domanda attorea sollevate dal convenuto attiene alla affermata inefficacia della disdetta comunicata in data 16 giugno 2001, in quanto proveniente da un soggetto terzo privo di poteri. L'eccezione non ha alcun pregio: il conferimento di incarico ad un professionista affinché, quale rappresentante della parte locatrice, comunichi al conduttore la volontà del locatore di non consentire il rinnovo automatico del contratto alla scadenza non postula il rispetto di alcun particolare vincolo formale; non solo, dunque, non è necessario che la disdetta provenga dal locatore personalmente, ma il mandato conferito dal locatore ad altro soggetto ben può essere anche verbale, atteso che l'onere dell'avviso al conduttore a mezzo raccomandata è stabilito esclusivamente al fine di garantire tempestivamente la conoscenza dell'intenzione del locatore (cfr. Cass. 5802/07; 5684/05;4607/97). Sono dunque estranee alla fattispecie in esame e prive di concreta rilevanza le osservazioni sviluppate dal convenuto sul tema del falsus procurator, atteso

UR

che nel caso di specie non risulta in alcun modo che il soggetto che, in nome e per conto dei locatori, ha manifestato la volontà di non rinnovare il contratto fosse privo di poteri.

La difesa del conduttore si incentra, in secondo luogo, sulla valorizzazione della condotta della parte locatrice successiva alla disdetta del 16 giugno 2001, in quanto significativa di una volontà inequivoca di continuazione del rapporto locatizio, tale da superare ed elidere la manifestazione di volontà dianzi ricordata. Va preliminarmente ricordato che, secondo il costante insegnamento della Suprema Corte qualora il locatore abbia manifestato con la disdetta la volontà di porre termine al rapporto contrattuale la rinnovazione non può desumersi dalla permanenza del conduttore nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo invece un comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto. (cfr. Cass. 5464/06; 10946/03; 9105/95; 8825795) . Sottolineato, pertanto, che l'entità del tempo trascorso tra la manifestazione di volontà di disdetta del contratto e l'iniziativa processuale assunta per ottenere la declaratoria di cessazione del vincolo è di per sé un fattore neutro, non significativo di un mutamento della determinazione del locatore, l'attenzione va focalizzata sui comportamenti attivi della parte locatrice che, ad avviso del conduttore, documenterebbero una volontà incompatibile con quella manifestata il 16 giugno 2001: trattasi delle indicazioni desumibili da alcuni documenti (fatture) provenienti dalla parte locatrice, nonché della complessiva vicenda relativa all'offerta in vendita dell'immobile. Al riguardo si osserva dunque quanto segue. E' vero, in primo luogo, che la parte locatrice, divenuta nel 2003 la [REDACTED] [REDACTED] ha inviato al conduttore due fatture (e non tre, come risulta all'apparenza, atteso che parte convenuta ha effettivamente prodotto due volte lo stesso documento sub 5 e sub 6) recanti la dizione " canone di locazione" nel luglio e nell'ottobre del 2003; ma tale elemento è ampiamente controbilanciato dalla considerazione che tutte le successive dieci fatture emesse da [REDACTED] tra l'ottobre 2003 e il luglio 2005 recano quale causale del pagamento richiesto la dicitura "indennità di occupazione". Quanto all'offerta in vendita dell'immobile, proposta da [REDACTED] quale mandataria [REDACTED] nel maggio 2003, deve rilevarsi che il riferimento contenuto nella lettera del 6/5/2005 alla sussistenza di un rapporto di locazione con il [REDACTED] non costituisce elemento sufficientemente pregnante. La lettera nemmeno proviene dal locatore, ma da un suo mandatario;

16

non si versa in ipotesi di dismissione di patrimonio pubblico degli Enti, bensì in una fattispecie di stampo esclusivamente privatistico, cosicché l'offerta in vendita non presuppone la vigenza di un contratto di locazione; né sotto altro aspetto si configura nel caso di specie alcun conferimento di prelazione all'occupante. L'offerta dell'immobile al [redacted] affinché valutasse l'opportunità di acquistarlo non implica né dimostra in alcun modo che [redacted] ritenesse vincolata da un contratto di locazione ancora in essere; tale profilo della vicenda, che ha palesemente esacerbato i rapporti tra le parti quando l'immobile è stato venduto all'odierna attrice, non risulta rilevante nel presente giudizio, potendo forse i fatti illustrati dal convenuto fondare, in presenza degli specifici presupposti, una domanda risarcitoria ex art. 1337 c.c., nei confronti di [redacted].

Il conduttore ha inoltre sostenuto l'inefficacia della disdetta medesima, in quanto non qualificata, invocando l'applicazione dell'art. 3 L. 431/98. Al riguardo si osserva quanto segue.

La norma di cui all'art. 2, VI comma, della l.n. 431 del 1998 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 oltre a quelli cui si aveva diritto al momento di entrata in vigore della nuova normativa, ovvero se già alla seconda scadenza quadriennale successiva a tale momento il rapporto possa essere disdetto senza che sussistano le ipotesi di diniego di rinnovo di cui all'art. 3.

Il contratto oggetto dell'odierno processo è stato stipulato con le forme dei cc.dd. *<< patti in deroga >>* ed era quindi soggetto alla durata di quattro anni con rinnovo automatico per altro quadriennio in assenza di diniego di rinnovo per le situazioni "qualificate".

Il conduttore [redacted] aveva dunque già acquisito il diritto a permanere nell'immobile per la durata di due quadrienni. Il locatore non poteva intimare la disdetta per la prima scadenza contrattuale e impedire la tacita rinnovazione del contratto, in quanto il contratto medesimo era già rinnovato per altri quattro anni salvo il diniego qualificato. Ove la norma di cui all'art. 2 fosse interpretata nel

007

senso di riconoscere un ulteriore quadriennio successivo al 1998, tutti i conduttori che avessero stipulato il contratto come patto in deroga beneficerebbero di ben tre quadrienni.

Poiché la normativa di cui alla L. 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 confliggerebbe palesemente con lo spirito della nuova normativa.

Il Tribunale ritiene allora che la menzionata 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. Ciò significa che per tutti i contratti di locazione stipulati dopo il 1992 e soggetti non più al regime vincolistico sull'equo canone, la durata del rapporto nel periodo transitorio non può essere superiore ad un quadriennio dal momento che sotto questo profilo il nuovo assetto normativo nulla aggiunge e nulla toglie alle parti rispetto all'assetto negoziale.

Ribadita la tempestività e l'efficacia della disdetta, il Tribunale accerta pertanto la cessazione del contratto di locazione per la scadenza del 31 dicembre 2001. Considerata la data della disdetta, quella della scadenza contrattuale, e tenuto conto delle esigenze abitative del conduttore, ai sensi dell'art. 56 L. 392/78 la data di esecuzione viene confermata per il 15 ottobre 2007.

Nel corso dell'udienza del 10 maggio 2007, fissata per la discussione della causa, il procuratore di parte convenuta ha chiesto la cancellazione di talune frasi ed espressioni utilizzate dalla parte attrice nelle note conclusive depositate ex art. 429 c.p.c.. Osserva questo giudice che, effettivamente, alcune espressioni utilizzate in tale memoria conclusiva risultano sconvenienti, in quanto insistenti su una presunta finalità decettiva della difesa avversaria nei confronti del giudicante. In attuazione dei poteri previsti dall'art. 89 c.p.c., il Tribunale dispone pertanto la cancellazione a pag. 2 punto 3) "*False (le accuse mosse da controparte) la quale utilizza e mette in relazione tra loro documenti con fatti estranei al processo con l'unico scopo di indurre il giudicante in errore, come in effetti è avvenuto, nella fase di decisione sulla richiesta di ordinanza di rilascio*"; pag. 6: "*Al solo fine di indurre il giudicante in errore, così come, peraltro controparte è già riuscita a fare, dando una*

"falsa" parvenza di prova scritta all'opposizione svolta ed in tal modo artatamente ottenendo il rigetto dell'ordinanza di rilascio".

Deve invece rigettarsi la domanda risarcitoria formulata, sempre alla stregua dell'art. 89 c.p.c., dalla parte convenuta, per l'assorbente considerazione che le espressioni sconvenienti sopra indicate non possono ritenersi estranee all'oggetto della causa.

Le peculiarità delle questioni trattate e la considerazione della complessiva condotta processuale delle parti giustificano l'integrale compensazione delle spese di lite. Va dunque respinta la domanda formulata ex art. 96 c.p.c. dalla parte locatrice, non ravvisandosi mala fede alcuna nelle ragioni proposte dal convenuto per contrastare la domanda attorea.

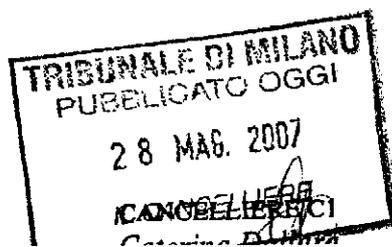
La presente sentenza è esecutiva ex lege.

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 cessazione del contratto di locazione per la scadenza del 31 dicembre 2001 e per l'effetto condanna il conduttore al rilascio dell'immobile sito in Milano, [REDACTED]
- 2) fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 15 ottobre 2007;
- 3) v. l'art. 89 c.p.c. dispone la cancellazione dalle note conclusive depositate dalla parte attrice in data 23 aprile 2007 delle seguenti espressioni in quanto sconvenienti: a pag. 2 punto 3) *"False (le accuse mosse da controparte) la quale utilizza e mette in relazione tra loro documenti con fatti estranei al processo con l'unico scopo di indurre il giudicante in errore, come in effetti è avvenuto, nella fase di decisione sulla richiesta di ordinanza di rilascio"*; pag. 6: *"Al solo fine di indurre il giudicante in errore, così come, peraltro controparte è già riuscita a fare, dando una "falsa" parvenza di prova scritta all'opposizione svolta ed in tal modo artatamente ottenendo il rigetto dell'ordinanza di rilascio"*;
- 4) rigetta ogni altra domanda;
- 5) compensa integralmente tra le parti le spese di lite;
- 6) sentenza esecutiva.

così deciso in Milano, il 17 maggio 2007.



Il Giudice