

SENT. N° 12026/08
REP. N° 10298/08

N. Sent. Cont.

N. 76078/2006 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico dott.

Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'avv. Giancarlo Pasini come da procura a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via Fontana n. 3

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED]

rappresentati e difesi dall'avv. Alessio Straniero in forza di delega a margine della comparsa di costituzione in opposizione ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Milano, Via della Guastalla n. 1

- CONVENUTI -

Oggetto: intimazione di sfratto per finita locazione

1 4

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per la convalida la [REDACTED] chiedeva, in qualità di parte locatrice, la declaratoria di cessazione del contratto di locazione intercorrente con la conduttrice [REDACTED] ed avente ad oggetto l'unità abitativa sita in Milano, [REDACTED], piano ottavo, scala A, interno 15, con annessa autorimessa n. 25, giusta tempestiva disdetta del rapporto locativo in essere datata 24 maggio 2005, per la scadenza contrattuale del 31 dicembre 2005, nonché la condanna della conduttrice [REDACTED] all'immediato rilascio dell'immobile locato; in via subordinata chiedeva la convalida dello sfratto per morosità a causa del mancato pagamento, da parte della conduttrice, dei canoni di locazione e degli oneri accessori per complessivi Euro 10.694,10.

Si costituivano in giudizio [REDACTED] opponendosi alla convalida dello sfratto per finita locazione, contestando il merito delle pretese fatte valere da parte attrice, ed esponendo: che, contrariamente a quanto sostenuto da parte locatrice, il contratto doveva cessare alla data del 31 dicembre 2009 dopo il decorso di dodici anni dalla sua stipula, in virtù di quanto previsto nella convenzione di lottizzazione stipulata tra la dante causa dell'[REDACTED] odierna attrice, tale [REDACTED], ed il [REDACTED] convenzione di lottizzazione che aveva previsto, all'art. 19, l'obbligo per l'allora società costruttrice e successivi aventi causa di locare gli immobili oggetto del piano di lottizzazione - tra cui quello da loro condotto in locazione - per almeno dodici anni dal rilascio dell'abitabilità ai sensi delle normative in materia; che, sempre in virtù della predetta convenzione, non sussisteva alcuna morosità in capo alla parte conduttrice, avendo piuttosto quest'ultima versato a titolo di canoni locatizi somme in eccedenza rispetto al dovuto ed a quanto azionato dalla locatrice; che la violazione, da parte della società locatrice, di quanto statuito nella predetta convenzione di lottizzazione, per avere la parte locatrice successivamente concluso con gli ignari conduttori dei contratti di locazione che ne avevano del tutto disatteso il contenuto, aveva comportato la nullità

e l'inefficacia delle clausole contrattuali relative alla determinazione della durata del rapporto e della misura del canone da corrispondere.

Tanto premesso, [redacted] ed [redacted] chiedevano il rigetto delle avverse pretese.

Disposto mutamento del rito ai sensi degli artt. 426 e 667 c.p.c., il Giudice fissava udienza di comparizione parti e discussione della causa.

Non venivano assunte prove orali, essendo la causa matura per la decisione e di natura documentale.

Indi, dopo un'esauriente discussione, all'udienza del 9 ottobre 2008 il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che vada accolta la domanda principale formulata dalla locatrice [redacted] nei confronti di [redacted] [redacted] avente ad oggetto la declaratoria di cessazione del contratto di locazione intercorrente tra le parti per la data del 31 dicembre 2005, per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

Tra le parti dell'odierno giudizio è intercorso un contratto di locazione ad uso abitativo – in deroga alla legge sull'equo canone - avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, [redacted] piano ottavo, scala A, interno 15, con annessa autorimessa n. 25, per la durata di due quadrienni con scadenza al 31 dicembre 2005 (vedi doc. n. 1 fascicolo parte locatrice): la disdetta del 24 maggio 2005 (per reperire la quale vedi doc. n. 2 fascicolo parte locatrice) inviata per conto della società locatrice agli odierni convenuti – la cui ricezione non è stata contestata da questi ultimi - ha infatti determinato la cessazione degli effetti del contratto per la scadenza del secondo periodo quadriennale di vigenza del rapporto in essere.

Questi i fatti di causa, occorre adesso vagliare le argomentazioni sostenute dalla difesa dei conduttori [redacted] a sostegno della richiesta di rigetto delle domande attoree, non senza sottacere il fatto che il presente giudizio si incunea nel solco di un vasto contenzioso che vede tuttora contrapposti da

una parte l'immobiliare attrice, in quanto avente causa della [redacted] che ha realizzato un piano di lottizzazione convenzionata con il [redacted] e dall'altra il predetto [redacted] le difese dei convenuti, sia pur esaurientemente argomentate, non possono essere condivise.

Dalle risultanze agli atti di causa si evince che [redacted], dante causa dell'odierna attrice, ha stipulato con il [redacted] nel 1985, una convenzione di lottizzazione al fine della realizzazione di un intervento di pianificazione particolareggiata – intervento che ha comportato l'edificazione di un vasto complesso immobiliare residenziale ove è ubicato l'immobile condotto dagli odierni convenuti – con la quale si è obbligata, all'art. 19 della convenzione, a concedere in locazione a terzi una quota dei volumi abitativi privati oggetto di realizzazione per un periodo non inferiore a dodici anni ed a canone equo ai sensi degli artt. 12 e seguenti della legge numero 392 del 1978, a pena di nullità degli atti compiuti in violazione dei predetti obblighi (vedi il doc. n. 2 prodotto dai convenuti).

Incurante degli accordi, oggetto della predetta convenzione, sottoscritti dalla propria dante causa [redacted] con il [redacted] attrice, a detta della difesa dei convenuti, avrebbe successivamente stipulato i singoli contratti di locazione con gli ignari conduttori – tra cui gli odierni convenuti [redacted] [redacted] – pattuendo una durata contrattuale inferiore a dodici anni ed una misura di canone locatizio notevolmente superiore a quanto dovuto in base ai criteri della legge n. 392 del 1978, e perpetrando una condotta contraria ai canoni di buona fede che impongono a ciascuna delle parti contrattuali di salvaguardare la sfera giuridica soggettiva sostanziale della controparte negoziale nei limiti di un apprezzabile sacrificio: la violazione delle disposizioni contenute nell'art. 19 della convenzione di lottizzazione, sempre secondo il ragionamento della difesa di parte conduttrice, avrebbe determinato la nullità del contratto di locazione nella parte relativa alla durata ed alla misura del canone dovuto, e la sostituzione di diritto, ex artt. 1339 e 1419 c.c., del contenuto contrattuale con quanto stabilito dalla predetta convenzione *in parte qua*.

Ma tale ragionamento, sia pur limitatamente al profilo della durata del contratto di locazione, non può essere sostenuto.

Alla convenzione di lottizzazione infatti, contrariamente a quanto sostenuto da parte conduttrice, non può essere riconosciuta alcuna portata normativa né efficacia negoziale *erga omnes*, esaurendosi gli effetti giuridici esclusivamente con riguardo ai soggetti che l'hanno posta in essere, vale a dire il Comune che deve rilasciare i titoli abilitativi a costruire e la società contraente che si obbliga, tra l'altro, a cedere le aree e ad effettuare le opere di urbanizzazione sobbarcandosi i relativi oneri: nessun valore giuridico può pertanto essere attribuito all'ultimo comma dell'art. 19 della predetta convenzione nella parte in cui testualmente ha statuito che "Gli atti compiuti in violazione degli obblighi previsti nel presente articolo sono nulli; detta nullità potrà essere fatta valere dal Comune e da chiunque vi abbia interesse e potrà essere rilevata d'ufficio dal giudice.", dal momento che da una parte per nullità si intende contrarietà di un atto o di un accordo a norme imperative, all'ordine pubblico e al buon costume, e che dall'altra l'ordinamento giuridico non ha attribuito ai soggetti di diritto che agiscono *iure privatorum* la facoltà di prevedere nullità convenzionali.

Dalle considerazioni sopra esposte discende che, anche a voler considerare la convenzione di lottizzazione un contratto a favore di terzi, e nel presente caso un contratto a favore dei potenziali conduttori della [REDACTED] ed aventi causa, gli odierni conduttori [REDACTED] terzi beneficiari delle clausole previste nella convenzione, non possono invocarne il contenuto sotto il profilo della complessiva durata del rapporto, deducendo la vigenza dodecennale o ventennale in luogo di quella prevista nel contratto di locazione, non operando il meccanismo di eterointegrazione previsto dagli artt. 1339 e 1419 del codice civile; questi ultimi possono eventualmente agire contro l'immobiliare locatrice a titolo di responsabilità precontrattuale ex art. 1440 c.c. per avere la parte locatrice, in sede di trattative precontrattuali, sottaciuto alla controparte delle circostanze – nella specie il contenuto della convenzione di urbanizzazione stipulata

con il Comune di Milano – la cui cognizione avrebbe senz'altro indotto gli odierni conduttori a perfezionare l'accordo a condizioni diverse e più vantaggiose.

Consegue che, stante l'efficacia della disdetta prodotta in atti, il contratto ha definitivamente cessato di produrre effetti il 31 dicembre 2005, e che [REDACTED]

[REDACTED] devono essere condannati al rilascio dell'immobile locato libero da persone e/o cose per la data che, tenuto conto della data di invio della disdetta, delle condizioni soggettive delle parti e della natura della controversia, va indicata nel prossimo 30 giugno 2009.

L'accoglimento della domanda principale di parte attrice esime questo Giudice dal vagliare la domanda subordinata avente ad oggetto la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice in merito al mancato pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori.

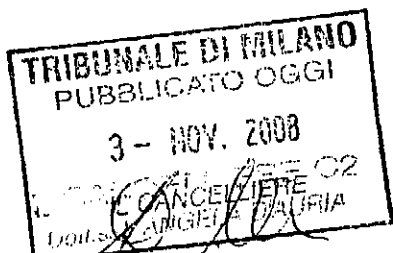
La complessità delle questioni sollevate dalle parti, il particolare interesse delle argomentazioni affrontate dai rispettivi procuratori e la natura soggettiva dei contraenti induce questo Giudice a compensare interamente le spese di lite tra le parti di causa.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) dichiara la cessazione per finita locazione del contratto intercorrente tra le parti del giudizio alla data del 31 dicembre 2005;
- 2) condanna [REDACTED] al rilascio dell'immobile locato sito in Milano, [REDACTED], piano ottavo, scala A, interno 15, oltre autorimessa n. 25, come individuato in contratto;
- 3) fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 30 giugno 2009;
- 4) compensa le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Milano, 10 ottobre 2008



Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota
6