

N. Sent. Cont.

N. 24522/2007 R.G.

SENT. N° 14325/08  
REP. N° 11606/08

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. Massimo Laratro in forza di procura in calce all'atto di citazione ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via Pozzone n. 5

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED]

rappresentati e difesi dall'avv. Isabella de Leo come da procura in atti ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Milano, Via Luigi Majno n. 15

- CONVENUTI -

Oggetto: intimazione di sfratto per finita locazione

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per la convalida la [REDACTED], premesso di essere subentrata – in qualità di parte locatrice – nei contratti di locazione ad uso commerciale stipulati dalla precedente proprietaria [REDACTED] con i conduttori ditta individuale [REDACTED], ditta individuale [REDACTED], ditta individuale [REDACTED]. Frutteto 1000 di [REDACTED], chiedeva, nei confronti dei predetti conduttori, la declaratoria di cessazione dei contratti di locazione, aventi ad oggetto l'unità immobiliare sita in Milano, [REDACTED] per la data del primo febbraio 2005, e ciò in base alle disdette inviate dalla precedente proprietaria [REDACTED] in data 30 gennaio 2004; chiedeva altresì la condanna dei predetti conduttori al rilascio dell'immobile locato.

In via subordinata la [REDACTED] chiedeva la risoluzione dei contratti di locazione in essere con i predetti conduttori a causa della violazione del contenuto della clausola numero 9 che aveva vietato ai singoli conduttori la sublocazione degli spazi locati a terzi senza il consenso della locatrice; in ogni caso evidenziava il fatto che nonostante la pluralità dei contratti, giusta il contenuto della postilla numero 1 allegata ad ogni singolo contratto – che aveva previsto una responsabilità solidale di tutti i conduttori in ordine alle obbligazioni nascenti da ogni singolo contratto, si configurava tra la parte locatrice e conduttrice un rapporto unitario ed inscindibile, essendo unico ed indivisibile l'immobile concesso in godimento.

Si costituivano in giudizio i conduttori ditta individuale [REDACTED] ditta individuale [REDACTED], ditta individuale [REDACTED]

contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese ed opponendosi alla convalida dello sfratto per finita locazione, per non essere stati i singoli contratti disdettati, da parte della parte locatrice, in tempo utile ad impedirne la tacita rinnovazione sino al successivo sessennio con scadenza 01.02.2011; chiedevano pertanto in via principale il rigetto delle avverse pretese, ed in via riconvenzionale l'accertamento della cessazione dei singoli contratti per la data del primo febbraio 2011.

Disattesa la richiesta di parte locatrice di emissione di ordinanza di rilascio nei confronti dei conduttori e disposto mutamento del rito ex art. 426 c.p.c., il Giudice fissava udienza di comparizione parti e discussione della causa.

All'udienza del 13 dicembre 2007 il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione che dava esito negativo; non ammetteva le prove orali dedotte da parte conduttrice in quanto vertenti su fatti pacifici od irrilevanti ai fini della decisione.

Indi, dopo un'esauriente discussione con le parti, all'udienza del 2 dicembre 2008 il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che le domande proposte dalla locatrice [redacted] avverso i conduttori ditta individuale [redacted], ditta individuale [redacted], ditta individuale [redacted]

[redacted] non possano trovare accoglimento, e che al contrario debba essere accolta la domanda riconvenzionale spiegata da questi ultimi, il tutto per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

Le parti di causa sono subentrate – rispettivamente l'attrice [redacted] in qualità di parte locatrice e gli odierni convenuti in qualità di parte conduttrice – nei contratti di locazione ad uso commerciale, aventi ad oggetto gli spazi di un mercato coperto ubicato in Milano, [redacted], dei quali è stato chiesto in questa sede lo sfratto per finita locazione (vedi i docc. nn. 1, 2, 4, 8, 10, 11 e 13 del fascicolo di parte locatrice): tali contratti, che hanno previsto, quale data di inizio decorrenza, il primo febbraio 1987 nonché una durata sessennale, sono stati disdettati dalla precedente proprietaria [redacted] per la data di scadenza del primo febbraio 2005, con distinte missive inviate il 30 gennaio 2004 e ricevute dai singoli conduttori destinatari delle stesse in data successiva al 2 febbraio 2004 (vedi i docc. nn. da 19 a 24 del fascicolo di parte locatrice).

Parte locatrice ha sostenuto la tempestività delle disdette inviate ai singoli conduttori dalla propria dante causa [redacted] facendo leva sul contenuto dell'art. 2 dei singoli contratti di locazione che le avevano attribuito la facoltà di impedire la tacita riconduzione dei contratti alla condizione della consegna della raccomandata contenente la disdetta all'ufficio postale almeno un anno prima della scadenza, vale a dire entro il primo febbraio 2004, mentre i conduttori hanno ribadito che tale previsione negoziale stride con il contenuto dell'art. 79

della legge n. 392 del 1978 e che, non essendo stato rispettato il termine di preavviso minimo annuale, il contratto si è rinnovato per l'ulteriore sessennio sino al primo febbraio 2011.

Ciò premesso, occorre sottolineare come la presente causa non coinvolga aspetti controversi con riguardo al fatto, ma sia incentrata precipuamente su una questione interpretativa di diritto: punto rilevante – la soluzione del quale può far propendere per la tesi della tacita riconduzione dei singoli contratti di locazione per la data del primo febbraio 2011 piuttosto che per l'ipotesi della intervenuta cessazione dello stesso alla data del primo febbraio 2005 - è accertare se rientri nell'autonomia dispositiva delle parti far decorrere il termine di preavviso del diniego di rinnovazione dalla data di spedizione della raccomandata, che contiene la disdetta motivata, piuttosto che dalla data in cui la relativa comunicazione pervenga al conduttore, o se al contrario tale pattuizione negoziale violi il disposto dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978 che sanziona con la nullità qualsivoglia pattuizione che attribuisca al locatore “altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge”. Quindi occorre, nel caso in esame, dapprima accertare se il tenore della clausola n. 2 dei singoli contratti di locazione, nel prevedere che *“il contratto ha durata di sei anni e si intenderà tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni qualora non sia disdetta da una delle Parti contraenti a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento da consegnarsi alla Posta almeno un anno prima della scadenza”*, attribuisca in concreto al locatore un vantaggio nel senso che menziona l'art. 79 della legge sull'equo canone, e poi, a seconda che a tale quesito si dia risposta affermativa o negativa, verificare se tale clausola possa essere considerata nulla per contrarietà a norma di legge - e sostituita di diritto con la disciplina della legge n. 392 del 1978, giusta il meccanismo degli artt. 1339 e 1419, secondo comma, cod. civ. - o pienamente efficace tra le parti, con le conseguenze del caso in merito alla prosecuzione del rapporto locativo.

Tutti i contratti per i quali l'odierna attrice ha invocato lo sfratto nel presente giudizio prevedevano una durata originaria di sei anni a partire dal 1 febbraio 1987, e menzionavano, nella clausola n. 2, rubricata **“RINNOVO”**, il classico procedimento di tacita rinnovazione del contratto di sei anni in sei anni salvo disdetta da inviare per mezzo di raccomandata a/r da consegnarsi alla Posta almeno un anno prima della scadenza.

Il contratto per cui è causa, la cui prima scadenza era prevista al 31.01.1993, si è tacitamente rinnovato per altri due sessenni (01.02.1993 - 31.01.1999 e 01.02.1999 - 31.01.2005):

durante la vigenza del terzo sessennio la dante causa dell'odierna attrice locatrice, la [REDACTED] ha inteso disdettare il contratto in scadenza al 31.01.2005 secondo il meccanismo di cui all'art. 28 della legge sull'equo canone.

Nel caso in esame è altresì pacifico che le disdette, datate 30 gennaio 2004, sono state consegnate all'ufficio postale lo stesso giorno, salvo poi a pervenire materialmente ai destinatari conduttori in date successive al 2 febbraio 2004 (vedi i docc. nn. da 19 a 24 del fascicolo di parte locatrice).

Ricostruiti in tal modo i fatti di causa, reputa il Tribunale che il tenore della clausola n. 2 dei singoli contratti, nella misura in cui ritiene sufficiente, al fine della tempestiva disdetta, il fatto che il locatore si limiti a consegnare all'ufficio postale la raccomandata che la contiene un anno prima della scadenza, sia incompatibile con il disposto dell'art. 79 della legge sull'equo canone, e che di conseguenza tale pattuizione negoziale debba considerarsi radicalmente nulla per costituire la stessa un vantaggio in capo al locatore non consentito dalla disciplina vincolistica di settore.

Infatti la disdetta, che è da considerarsi atto avente natura recettizia che produce effetti nel momento in cui viene a conoscenza del destinatario e non già sin da quando viene spedita, per evitare la riconduzione del contratto deve essere comunicata all'altra parte, secondo quanto previsto dall'art. 28 legge citata, a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza naturale del contratto; la giurisprudenza della [REDACTED] ha poi chiarito che la disdetta si considera comunicata nel momento in cui la raccomandata spedita giunge a conoscenza del destinatario (Cass., sezione III, 28 maggio 1991 n. 6024).

Tale disciplina normativa si spiega col fatto che la legge appresta al conduttore esercente un'attività commerciale un tempo minimo per reperire un nuovo immobile idoneo all'esercizio della stessa, termine minimo che non deve essere inferiore a 12 mesi prima della scadenza del contratto, pena, nel caso del mancato rispetto dello stesso da parte del locatore disdettante, il rinnovo del contratto per un ulteriore sessennio.

La clausola n. 2 del contratto in vigore tra le parti, nella misura in cui attribuisce rilevanza al momento della spedizione della disdetta piuttosto che alla sua effettiva ricezione, da parte del destinatario, ai fini della decorrenza dei dodici mesi prima della naturale scadenza del contratto utile per far cessare il rapporto negoziale, si connota come vantaggio a favore del locatore ai sensi del disposto di cui all'art. 79 citato, dal momento che, elidendo la natura recettizia della disdetta, addossa al conduttore il rischio - che l'art. 1334 cod. civ. pone al

locatore- *“che la comunicazione possa anche non pervenirgli o che gli pervenga in un termine comunque inferiore a quello minimo imposto per legge”* (così testualmente Pretura Milano, prima sezione, sentenza del 12.11.1990).

Nel caso in esame la disdetta, per impedire la riconduzione del negozio, avrebbe dovuto essere comunicata agli odierni conduttori convenuti entro e non oltre il primo febbraio 2004, non essendo sufficiente a tal uopo il fatto che, contrariamente a quanto ha sostenuto la difesa di parte intimante, la raccomandata contenente la stessa fosse stata consegnata all'ufficio postale un anno prima della scadenza: ne deriva che la clausola n. 2 citata in tema di rinnovo del contratto deve essere considerata nulla per violazione dell'art. 79 legge n. 392/1978, che si deve applicare il disposto normativo dell'art. 28 della medesima legge, e che quindi le disdette inoltrate dalla [redacted] si palesano tardive rispetto alla scadenza contrattuale del primo febbraio 2005, con la conseguente rinnovazione della locazione tra le parti per un ulteriore sessennio sino al primo febbraio 2011 ed il rigetto della domanda di accertamento di parte locatrice della cessazione del contratto per la data del 31.01.2005.

I contratti di locazione oggetto di causa pertanto andranno a cessare per la data del primo febbraio 2011, con conseguente obbligo dei predetti convenuti di rilasciare gli spazi occupati all'interno del mercato chiuso sito in Milano, [redacted] liberi da persone e/o cose alla medesima scadenza.

Priva di fondamento alcuno si palesa la domanda subordinata – azionata da parte locatrice - di risoluzione dei contratti di locazione per violazione del contenuto della clausola numero 9 che aveva vietato ai singoli conduttori la sublocazione degli spazi locati a terzi senza il consenso della locatrice: la domanda, che è stata genericamente formulata nei confronti di tutti gli odierni convenuti ma che ne riguarda soltanto due, che non è stata reiterata né ribadita dalla locatrice con la memoria integrativa ex art. 426 c.p.c. depositata in Cancelleria in data 30 ottobre 2007, e che quindi è rimasta priva di prova, non ha motivi di essere atteso che gli unici due conduttori interessati, vale a dire la ditta individuale [redacted] [redacted] hanno prodotto agli atti i contratti di affitto di ramo d'azienda (vedi rispettivamente il doc. n. 9 del fascicolo del convenuto ditta individuale [redacted] ed il doc. n. 33 del fascicolo del convenuto [redacted] stipulati con terzi ex art. 36 della legge n. 392 del 1978 il cui tenore è stato



- 4) rigetta le domande di parte locatrice;
- 5) condanna [redacted] al pagamento, a favore dei convenuti [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] delle spese di lite liquidate in

Euro 100,00 per spese, Euro 1.500,00 per diritti ed Euro 2.000,00 per onorario di avvocato, oltre i.v.a. se ed in quanto dovuta e c.p.a. come per legge.

Così deciso in Milano, addì 2 dicembre 2008

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
5 - DIC. 2008  
IL CANCELLIERE  
CANCELLIERE C2

*[Signature]*  
ANGELA DALUZZA