

14778/08  
11868/08

D

N. 64187/2007 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]  
rappresentati e difesi dagli avv. Giorgio Giacobone e Bruno Rossi in forza di delega a margine della citazione

**- ATTORI INTIMANTI -**

**CONTRO**

[REDACTED]  
Rappresentata e difesa dall'avv. Laura Rita Celli in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione

**- CONVENUTA INTIMATA -**

Oggetto: licenza per finita locazione

Conclusioni: come da allegati

CG

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I signori [REDACTED], premessa la loro qualità di locatori di immobile sito in Milano, [REDACTED] destinato ad uso di abitazione, hanno intimato alla conduttrice [REDACTED] licenza per finita locazione al 31 dicembre 2007 con riferimento ad un contratto stipulato con decorrenza 1° gennaio 1999 e prima scadenza al 31 dicembre 2003. Costituendosi regolarmente in giudizio l'intimata si è opposta alla convalida contestando la tempestività della disdetta; la conduttrice ha osservato che il contratto era stato concluso, come espressamente previsto dalle parti, per la durata di quattro anni, con clausola di automatico rinnovo per successivi periodi quadriennali; l'indicazione della prima scadenza contrattuale al 31 dicembre 2003 - e dunque a distanza non di quattro ma di cinque anni dalla data di stipulazione - era da ascriversi a mero errore materiale. Il contratto si era dunque automaticamente rinnovato sino al 31 dicembre 2010 per mancata disdetta comunicata almeno sei mesi prima della seconda scadenza quadriennale, da individuarsi nella data del 31 dicembre 2006 e non del 31 dicembre 2007.

Il giudice ha disposto la conversione del rito senza emissione di ordinanza di rilascio. Nei termini assegnati le parti hanno depositato memorie integrative. Svolto senza esito il tentativo di conciliazione, senza svolgimento di attività istruttoria la causa è stata discussa e decisa all'udienza del giorno 12 dicembre 2008, con lettura immediata del dispositivo.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Sussiste nella previsione contrattuale dedicata alla durata del contratto di locazione una incongruenza tra l'indicazione del periodo di durata ( quattro anni ) e la data di fine quadriennio apposta a penna dalle parti, che è quella del 31 dicembre 2007, mentre una decorrenza quadriennale con termine iniziale al 1° gennaio 1999 trova la sua conclusione in realtà al 31 dicembre del 2006.

Deve dunque essere ricostruita, mediante processo interpretativo, l'effettiva volontà delle parti. Sotto tale profilo, soccorrono in particolare i principi previsti dall'art. 1362 e dall'art. 1363 del codice civile. La specifica risposta al problema oggetto di indagine deve tenere infatti conto del complessivo tenore delle clausole contrattuali, ed in particolare di tutte le indicazioni che afferiscono più direttamente al profilo della durata del vincolo. Al riguardo, va dunque considerato che il prestampato usato dalle parti riporta nella sua intitolazione un espresso riferimento all'art. 2

comma I della L 431/98; disposizione che non solo stabilisce in quattro anni la durata minima del contratto di locazione, ma più complessivamente descrive le modalità di stipulazione e le caratteristiche di durata e di rinnovo del contratto di locazione ad uso abitativo, tratteggiando un modello generale inderogabile – quanto a durata minima, regime di primo rinnovo alla scadenza e termine anticipato di disdetta – cui si aggiunge in alternativa un secondo modello, delineato al terzo comma della medesima disposizione normativa. La disposizione contrattuale inter partes relativa alla durata del contratto risulta precisamente modellata sulla fisionomia del tipo contrattuale previsto dall'art. 2 comma I L cit., sia quanto alla durata, indicata in quattro anni, sia quanto all'indicazione del preavviso di almeno sei mesi “dalla scadenza del quadriennio”, espressione quest'ultima ripetuta anche con riferimento al richiamo delle fattispecie che tassativamente legittimano al diniego di rinnovo alla prima scadenza contrattuale. Anche la successiva clausola (“rinnovo del contratto alla fine del secondo quadriennio”) sia nel titolo che nel contenuto, nel riferirsi costantemente ad un “secondo quadriennio” conferma l'ipotesi, già suffragata dal tenore testuale della precedente disposizione sopra analizzata, che il primo periodo di vigenza contrattuale fosse intesa dalle parti aver durata di quattro anni; analoga impostazione ha anche la successiva clausola, intitolata “disdetta del contratto alla fine del secondo quadriennio”. La volontà delle parti risulta in definitiva essersi conformata complessivamente ad una scansione contenutistica modellata integralmente sulla struttura delineata dall'art. 2 comma I l 431/98; conclusione non smentita, ed anzi avvalorata, dall'indicazione del comportamento successivo delle parti che può trarsi dalla lettura dei mod. F 23 utilizzati dal locatore per i pagamenti della tassa annuale di registro, risultando che l'annualità del 2003 è stata indicata come prima ( dunque, del secondo quadriennio ) e quella del 2006 come quarta, indicazioni incompatibili con l'opposto assunto di un primo periodo di durata quinquennale ed un secondo di durata quadriennale. La disdetta contrattuale, collocandosi nel settembre 2006, è dunque tardiva rispetto ad una scadenza contrattuale che va individuata nel 31 dicembre del 2006, dovendosi attribuire a errore materiale l'indicazione dell'anno 2003 come anno di scadenza del primo quadriennio.

Il Tribunale accerta pertanto la cessazione del contratto di locazione per la data del 31 dicembre 2010, essendosi il contratto rinnovato di un ulteriore quadriennio; tale conclusione è stata formulata in via subordinata dalla stessa parte attrice, ben valendo l'intimazione di sfratto a manifestare una



volontà del locatore impeditiva di ulteriore rinnovo tacito del contratto. In considerazione dell'epoca di scadenza, l'esecuzione viene fissata per la medesima data del 31 dicembre 2010.

L'obiettiva particolarità della fattispecie concreta giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite.

**PQM**

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 il 31 dicembre 2010 e per l'effetto condanna la conduttrice al rilascio dell'immobile sito in Milano [REDACTED]
- 2) fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 31 dicembre 2010;
- 3) rigetta ogni altra domanda;
- 4) compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 12 dicembre 2008.

Il Giudice



TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
16 DIC. 2008  
IL CANCELLIERE  
CANCELLIERE  
Caterina Gallara