

SENT. N° 15218/08  
REP. N° 12175/08

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO

D

Sezione XIII civile

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

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. RG. 70556/07 promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, via Anfossi 36 presso  
lo studio dell'avv. Walter Voltan, che lo rappresenta e difende per procura speciale  
alle liti in atti, in sostituzione dell'avv. Michele D'Amico

Ricorrente

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, via Lentasio 9 presso lo studio  
dell'avv. Fabio Franchini, che lo rappresenta e difende per procura speciale alle liti in  
atti unitamente all'avv. Ettore Maria Negro

Resistente

In punto a: sfratto per finita locazione

Conclusioni delle parti:

1

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 25.5.2007 [redacted] intimava a [redacted] [redacted] la licenza per finita locazione in relazione all'immobile, sito in Milano, [redacted] [redacted], di cui il predetto era divenuto proprietario in data 27.2.2007.

Assumeva parte intimante che il contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 16.10.1997 tra [redacted] la società [redacted] per la durata di sei anni, si era rinnovato per un periodo di soli quattro anni e andava a scadere in data 31 dicembre 2007.

Parte convenuta si costituiva in giudizio deducendo, al contrario, che il contratto si era rinnovato, dopo la sua prima scadenza, di ulteriori sei anni, fino al 31 dicembre 2009 in virtù del combinato disposto delle clausole nn. 2 e 19 dello stesso contratto.

Il giudice respingeva l'istanza di ordinanza provvisoria di rilascio, disponeva il mutamento del rito ed assegnava alle parti termini perentori per l'integrazione degli atti difensivi.

Infine, dopo aver espletato gli incumbenti di cui all'art. 420 c.p.c., all'udienza del 18.12.2008 pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il contratto di locazione per cui è causa le parti hanno pattuito: la durata iniziale in sei anni, ovvero dal 1 gennaio 1998 al 31 dicembre 2003 e la disciplina del tacito rinnovo, con una clausola del seguente tenore letterale (art. 19): *“Nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto, motivata ai sensi*

*dell'art. 11 2° comma legge 359/92 da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione, il contratto si intenderà automaticamente rinnovato agli stessi patti e condizioni, salvo quanto previsto all'art. 6 relativamente alla consistenza del canone ed eccettuata la rinuncia alla facoltà di disdire il contratto di cui al successivo punto 20. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo la locazione si intenderà rinnovata per una durata uguale a quest'ultimo, e così di seguito, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza".*

E' fuor di dubbio che il contratto in esame sia disciplinato dalla legge 359/92, che ha consentito alle parti di stipulare contratti di locazione ad uso abitativo, in deroga alla disciplina dell'equo canone, limitatamente all'ipotesi in cui il locatore avesse preventivamente rinunciato alla facoltà di disdire il contratto alla prima scadenza contrattuale.

E' controverso tra le parti se il rinnovo tacito del contratto di locazione "*agli stessi patti e condizioni*" debba riferirsi ai patti negoziali, che hanno previsto il termine di durata in sei anni, ovvero alla disciplina legale, specificata nella legge 359/92, più volte richiamata nel testo contrattuale.

Ciò premesso, osserva il Tribunale che la tesi seguita da parte convenuta appare senz'altro preferibile per i seguenti motivi.

L'art. 1 della legge 392/78 ha fissato la durata minima legale delle locazioni ad uso abitativo in quattro anni, specificando che "*se le parti hanno determinato una durata*

*inferiore o hanno convenuto una locazione senza determinazione di tempo la durata si intende convenuta per quattro anni”.*

Tale disposizione deve ritenersi senz'altro applicabile anche alle locazioni “*patti in deroga*”, in quanto con tale modello contrattuale il legislatore ha inteso derogare soltanto agli artt. 12 e ss della legge 392/78, relativi alla determinazione legale del canone. Invece, per quanto riguarda la durata del contratto, la rinuncia alla facoltà di disdetta, comporta che il contratto di locazione “*patti in deroga*” abbia tendenzialmente una durata di quattro anni + quattro.

Ove le parti, come nel caso di specie, abbiano stabilito la **durata** iniziale in sei anni, tale patto deve ritenersi senz'altro valido ed efficace, in quanto – come è stato innanzi precisato – esso non contrasta con la disciplina legale.

Alle stesse conclusioni si perviene per quanto riguarda la **disciplina del rinnovo**: ove le parti abbiano liberamente disciplinato il rinnovo del contratto fissando un termine superiore a quello legale, tale patto deve ritenersi valido ed efficace, in quanto la disciplina legislativa ha inteso soltanto fissare il **termine minimo di durata** del rapporto contrattuale e dei successivi rinnovi, lasciando **alla libera determinazione delle parti il potere di fissare un termine superiore**.

Tale conclusione trova ulteriore riscontro nella **pronuncia della Suprema Corte n. 1596/05** che, nell'esaminare l'ipotesi del rinnovo tacito **di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo**, il cui termine iniziale di **durata** era fissato in misura superiore a quella legale, ha osservato quanto segue: *Il primo comma dell'art. 28 afferma che la locazione, indipendentemente dalla misura della durata iniziale e*

*quindi anche se la stessa è stata pattuita in misura superiore a quella minima legale, si rinnova di sei anni in sei anni o di nove anni in nove anni, da intendersi come durata minima, potendo le parti nella loro autonomia stabilire una durata superiore indipendentemente dalla durata iniziale ovvero corrispondente a quella iniziale già pattuita in misura superiore a quella minima”.*

In senso analogo si era già espressa la Suprema Corte con la pronuncia n. 22129/04 che, nell'esaminare l'ipotesi di un immobile concesso in locazione, ad uso diverso, per una durata superiore a quella legale, ha osservato come *“la disciplina dettata dall'art. 28 costituisce una deroga all'art. 1596 primo comma c.c. nel senso che la locazione, pur essendo a termine (quello minimo di legge o quello superiore pattuito dalle parti) non cessa con lo spirare dello stesso, senza che sia necessaria la disdetta, ma si rinnova se questa non sia data.... Il primo comma dell'art. 28 afferma che la locazione indipendentemente dalla misura della durata iniziale e quindi anche se la stessa è stata pattuita in misura superiore a quella minima legale, si rinnova di sei anni in sei anni o di nove anni in nove anni, da intendersi come durata minima, potendo le parti nella loro autonomia stabilire una durata superiore indipendentemente dalla durata iniziale ovvero corrispondente a quella iniziale già pattuita in misura superiore a quella minima”.*

Nel caso di specie emerge inequivocabilmente dal tenore dei patti contrattuali che le parti abbiano inteso disciplinare la fattispecie del rinnovo tacito del contratto, richiamando gli “stessi patti e condizioni” previsti per la durata iniziale del contratto: in tal modo esse, nell'ambito dell'autonomia negoziale conferita dalla legge, hanno

inteso disciplinare il rinnovo del contratto negli stessi termini previsti per la durata iniziale del rapporto contrattuale, senza in alcun modo confliggere con la disciplina normativa.

Né può ritenersi che le parti abbiano inteso richiamare la disciplina legale, prevista dalla legge 359/92, in quanto tale conclusione trova smentita nel tenore letterale della clausola n. 19, ove le parti, precisando che il contratto si intende rinnovato agli stessi patti e condizioni, hanno inequivocabilmente richiamato *i patti* già stipulati (ovvero il contratto di locazione della durata di sei anni) e non già la disciplina legale.

Infatti non avrebbe avuto alcun senso il richiamo ai patti negoziali, ove le parti avessero inteso riferirsi alla difforme disciplina legale.

Peraltro, atteso che la disdetta del 19.3.2007 conserva efficacia anche per la prima scadenza successiva utile (cfr. in tal senso Cass. 20.2.1996 n. 1318), merita accoglimento la domanda subordinata di parte ricorrente, diretta a far dichiarare cessato il contratto di locazione per la scadenza del 31.12.2009.

Né può ritenersi che le conclusioni formulate da parte ricorrente nella memoria integrativa del 2.5.2008 costituiscano un'ipotesi di *mutatio libelli* (così come ha sostenuto parte resistente) in quanto, secondo il più recente orientamento della giurisprudenza di legittimità il provvedimento di mutamento del rito di cui all'art. 667 c.p.c. determina la chiusura del procedimento sommario e consente alle parti di introdurre domande nuove e riconvenzionali (cfr. in tal senso Cass. 29.9.2006 n. 21242).

In conclusione deve dichiararsi cessato il contratto di locazione per cui è causa per la scadenza del 31.12.2009.

Conseguentemente parte convenuta deve essere condannata a rilasciare l'immobile per la predetta scadenza contrattuale.

Tenuto conto che la disdetta è stata intimata con congruo anticipo e che non sono emersi elementi idonei a dilazionare il termine di inizio dell'esecuzione, si stima equo fissare la data del 31.12.2009 anche per l'esecuzione dello sfratto.

In considerazione dell'obiettiva controvertibilità delle questioni giuridiche trattate e della soccombenza reciproca delle parti, ricorrono le condizioni per dichiarare integralmente compensate le spese di lite.

P.Q.M.

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

Dichiara che il contratto di locazione per cui è causa andrà a scadere in data 31.12.2009;

\_\_\_\_\_ a rilasciare l'immobile, sito in Milano \_\_\_\_\_

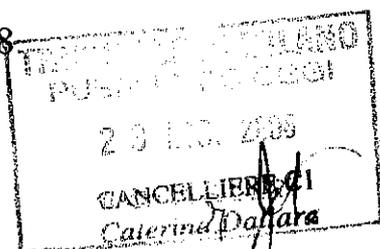
Il piano – per la predetta scadenza contrattuale;

Fissa per l'esecuzione coattiva del rilascio la data del 31.12.2009;

Dichiara compensate tra le parti le spese di lite;

Fissa il termine di giorni 60 per il deposito della sentenza.

Milano 18.12.2008



Il giudice unico