

N. Sent. Cont.  
N. 63137/08 R.G.

SENT. N° 11250/09  
REP. N° 9230/09

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott.ssa  
[REDACTED], ex art.281 sexies c.p.c.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa

**DA**

[REDACTED]  
rappresentato e difeso dall' avv. Antonio Gullo in virtù di delega a margine  
dell'atto di citazione

**ATTORE**

**CONTRO**

[REDACTED]  
rappresentata e difesa dall' avv. Marco Impelluso in virtù di delega a margine della  
comparsa di risposta

**CONVENUTA**

Oggetto: diniego di rinnovo alla prima scadenza di contratto di locazione ad uso  
abitativo

Conclusioni:

1  
607

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La prima eccezione in rito svolta dalla difesa della convenuta deve ormai intendersi superata per effetto della ordinanza con la quale il Giudice, rilevata l'inutilizzabilità del procedimento di convalida per far valere il diniego di rinnovo alla prima scadenza contrattuale, ha negato il provvedimento esecutivo provvisorio di rilascio e ha conseguentemente disposto il mutamento del rito. L'odierno processo va dunque considerato un giudizio a cognizione piena nel quale la domanda del locatore di accertamento della efficacia del diniego di rinnovo alla prima scadenza contrattuale può essere esaminata nel merito.

L'attore ha comunicato alla conduttrice nel rispetto del termine semestrale previsto dall'art. 3 L. 431/98 la propria volontà di impedire il rinnovo automatico alla prima scadenza contrattuale ( 30 giugno 2008 ) del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra le parti in data 8 luglio 2004, avente ad oggetto un appartamento sito in [REDACTED]. Nella propria comunicazione, il locatore ha enunciato quale motivo del diniego la volontà di procedere alla vendita dell'immobile locato, con espresso richiamo all'art. 3 comma I lett. G della L. 431/98.

Il Tribunale osserva che la parte convenuta non ha contestato sotto alcun profilo la serietà dell'intento; peraltro, l'attore ha comprovato documentalmente di svolgere attività lavorativa a Dublino, luogo ove egli si è dunque trasferito a vivere contraendo un mutuo in relazione all'acquisto di una abitazione. E' dunque palese che l'intenzione di alienare l'immobile oggetto del contratto inter partes trovi ragionevole giustificazione nella necessità di dotarsi di disponibilità liquide utili in relazione alle obbligazioni assunte, anche alla luce del fatto che l'immobile di viale [REDACTED] gravato da un residuo mutuo del quale l'odierno attore non ha ancora ultimato il rimborso.

Tanto è sufficiente, invero, per accertare la cessazione del contratto di locazione alla data del 30 giugno 2008. Si intreccia tuttavia a quello sin qui esaminato un ulteriore profilo controverso, che attiene alla prelazione accordata al conduttore dalla legge in simili ipotesi, ed esclusa convenzionalmente dai contraenti nel caso di specie.

In realtà ~~è~~ necessario sottolineare che il disposto dell'art. 3 l comma lett. G L 431/98 non richiede, per il valido esercizio del diniego di rinnovo, che il locatore compia contestualmente la c.d. denuntiatio, ossia che dichiari il prezzo della vendita insieme a tutte le altre condizioni alle quali la stessa dovrebbe essere conclusa, invitando il conduttore ad esercitare la prelazione. Vengono in considerazione, a sostegno dell'affermazione appena effettuata, due elementi diversi; in primo luogo, va osservato che la ratio che sottende l'avvenuto inserimento nelle ipotesi di diniego di rinnovo alla prima scadenza l'intenzione di porre in vendita l'immobile locato è, e non può che essere, quella di tutelare l'interesse del locatore a ritrarre dall'alienazione del cespite quel maggiore corrispettivo che si riconnette alle vendite degli immobili liberi rispetto a quelli locati. Pretendere dunque la contestualità tra disdetta e denuntiatio vanificherebbe in concreto la possibilità che il locatore ottenga tale miglior risultato. Sul piano testuale, d'altro canto, appare esatto rilevare che la disposizione dell'art. 3 lett. G si limita a riconoscere al conduttore il diritto di prelazione e a richiamare l'art. 38 L 392/78 quanto alle modalità di esercizio della prelazione, senza condizionare l'esercizio dell'azione di rilascio da parte del locatore alla denuntiatio. ~~X~~

Si conferma, pertanto, che il diniego di rinnovo alla prima scadenza è stato efficacemente e correttamente comunicato. Le missive intercorse successivamente tra il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] hanno un mero valore di trattative volte all'eventuale stipulazione della compravendita tra le parti, ma non attengono in alcun modo all'esercizio della prelazione.

La sussistenza in capo alla odierna convenuta di tale diritto è in realtà del tutto controversa tra le parti. ~~X~~ Il contratto di locazione contiene infatti una clausola di rinuncia alla prelazione in caso di vendita dell'immobile, e la convenuta ha chiesto

in via riconvenzionale accertarsi la spettanza di tale diritto, invocando la nullità della clausola abdicativa.

Osserva il Tribunale che non appare rinvenibile, nel nuovo sistema normativo disegnato dalla L 431/98 per le locazioni abitative, una disciplina che consenta di sanzionare di nullità una simile previsione pattizia. Come esattamente osservato dalla parte attrice, con l'abrogazione dell'art. 79 L 392/78 quanto alle locazioni abitative, è venuta meno una disciplina che, per l'ampiezza delle sue previsioni, era volta a sanzionare qualunque pattuizione determinante per il conduttore condizioni lesive che lo stesso fosse indotto ad accettare pur di assicurarsi il godimento dell'immobile. Nella legge più recente gli illeciti, ovverosia le deviazioni dal modello legale, sono stati invece tipizzati, togliendo conseguentemente il carattere di inderogabilità a tutte le disposizioni della disciplina normativa non espressamente assistite da un presidio di invalidità. Ne consegue che la rinuncia al diritto di prelazione non può ritenersi affetta da nullità. E' opportuno peraltro sottolineare che la conduttrice non rimane sguarnita di strumenti di tutela per l'ipotesi in cui, una volta liberato l'immobile, lo stesso non venga in realtà venduto a terzi nel tempo di dodici mesi, potendo la parte conduttrice avvalersi alternativamente della misura risarcitoria ovvero di quella ripristinatoria del contratto di locazione previste dal comma V dell'art. 3 L cit. X

Il tribunale, accertata la cessazione del contratto inter partes, condanna dunque [REDACTED] al rilascio dell'immobile. Avuto riguardo alla data della disdetta e a quella della accertata scadenza contrattuale, tenuto conto delle documentate condizioni di salute ed età della conduttrice, alla stregua del disposto dell'art. 56 L 392/78 la data di esecuzione viene fissata per il 31 gennaio 2010.

Il contratto di locazione prevede, all'art. 11, l'obbligo per la conduttrice di corrispondere al locatore una penale giornaliera di € 50,00 per ogni giorno di

ritardo nel rilascio dell'immobile dopo la scadenza contrattuale. La presente sentenza accerta la cessazione del vincolo contrattuale al 30 giugno 2008: a partire dal 1° luglio 2008 la penale è dunque dovuta. La clausola sfugge a sanzioni di invalidità, trattandosi della predeterminazione forfetizzata del maggior danno che, ex art. 1591 c.c., il locatore può pretendere dal conduttore in aggiunta al corrispettivo convenuto.

La convenuta invoca una riduzione della penale in relazione al disposto dell'art. 1384 c.c., sottolineando la notevole sproporzione tra l'entità del canone contrattuale e quella della penale medesima. La domanda deve essere accolta. Se da un lato la pattuizione di una clausola penale soddisfa, nella fattispecie concreta, l'interesse del locatore a disporre di uno strumento che, dissuadendo la conduttrice dal permanere nel godimento dei locali, gli consenta di realizzare il proprio intendimento di procedere alla vendita dell'immobile libero, d'altro canto appare manifestamente eccessiva una quantificazione della penale in € 50 giornalieri ( che determina conseguentemente un diritto ammontante a € 1.500,00 al mese ) a fronte di un canone contrattuale pattuito nel 2004 in € 930,00 al trimestre, cui corrispondeva dunque un rateo mensile di € 310,00. Tenuto conto dunque dell'entità del canone, da leggersi quale indice sintomatico della concreta tipologia dell'immobile, il Tribunale ridetermina la penale contrattuale nell'importo di € 15,00 al giorno e condanna conseguentemente la convenuta al pagamento in favore dell'attore di tale somma per ogni giorno di ritardo nel rilascio dell'immobile, a partire dal 1° luglio 2008 e sino all'effettiva riconsegna dei locali.

Tenuto conto della particolarità delle questioni trattate nonché della parziale reciproca soccombenza le spese di lite vengono integralmente compensate.

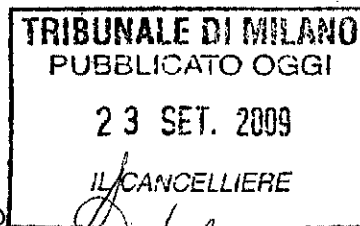
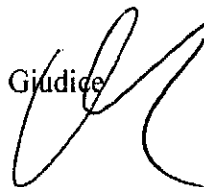
**P. Q. M.**

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 alla data del 30 giugno 2008 e condanna [redacted] al rilascio in favore del ricorrente dell'immobile sito in [redacted];
- 2) Fissa per esecuzione la data del 31 gennaio 2010;
- 3) Rigetta la domanda della convenuta volta all'accertamento del diritto di prelazione;
- 4) Riduce ex art. 1384 c.c. la penale contrattuale e per l'effetto condanna la convenuta al pagamento in favore dell'attore della somma di € 15,00 giornalieri per ogni giorno di ritardo nel rilascio dell'immobile, a partire dal 1° luglio 2008 e sino all'effettiva riconsegna dei locali;
- 5) Compensa integralmente le spese di lite;
- 6) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 23 settembre 2009.

Il Giudice



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
4 SET. 2009

USO UFFICIALE



IL CANCELLIERE



CANCELLIERE C2  
LUCIANA ANTONIA BIANCHI