

N. Sent. Cont.
R.G. N. 22710/2011

SENT. N° 10417/12
REP. N° 8465/12

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

Immobiliare [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro
tempore, rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] come da procura a margine
dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano,
[REDACTED]

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED],
rappresentato e difeso dagli avv. [REDACTED] ed [REDACTED] in forza di
procura a margine della comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente
domiciliato presso il loro studio in Milano, Via [REDACTED]

- CONVENUTO -

Oggetto: intimazione di sfratto per finita locazione

4

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per la convalida la Immobiliare [REDACTED] chiedeva, in qualità di parte locatrice, la declaratoria di cessazione del contratto di locazione intercorrente con il conduttore [REDACTED] ed avente ad oggetto l'unità abitativa sita in Milano, Via [REDACTED], piano [REDACTED], scala [REDACTED], interno [REDACTED], con annessa autorimessa contraddistinta dal numero [REDACTED], giusta tempestiva disdetta del rapporto locativo in essere datata 17 maggio 2007, per la scadenza contrattuale del 31 dicembre 2007, nonché la condanna del conduttore [REDACTED] all'immediato rilascio dell'immobile locato; in via subordinata chiedeva la convalida dello sfratto per finita locazione per la diversa successiva scadenza del contratto in essere con [REDACTED] come accertata di giustizia.

Si costituiva 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 decorsi vent'anni - o quanto meno dodici anni - non tanto dalla sua stipula quanto piuttosto dal momento in cui la parte locatrice attrice avrebbe cominciato a richiedere il canone di locazione nella misura di cui alla legge n. 392 del 1978 anziché nella misura pattuita in contratto restituendo gli importi in eccedenza versati in costanza del rapporto dall'odierno conduttore; che tali conclusioni derivavano dall'applicazione al contratto intercorrente tra le parti di causa della convenzione di lottizzazione stipulata tra la dante causa della parte locatrice odierna attrice, la [REDACTED], ed il Comune di Milano, 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 condotto in locazione dall'odierno convenuto [REDACTED] - per almeno dodici anni dal rilascio dell'abitabilità ai sensi delle normative in materia; 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; che, in definitiva, alla fattispecie locativa in esame non andavano applicate né la legge n. 392 del 1978 né la legge n. 431 del 1998 atteso che entrambe le predette leggi non riguardavano i casi di edilizia convenzionata quale quello che aveva interessato le odierne parti di causa, ma unicamente il dettato di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977 oggi trasfuso nell'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Tanto premesso, [REDACTED] chiedeva 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 27 settembre 2012 il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che vada accolta la domanda principale formulata dalla locatrice Immobiliare [REDACTED] nei confronti del convenuto [REDACTED], avente ad oggetto la declaratoria di cessazione del contratto di locazione intercorrente tra le parti per la data del 31 dicembre 2007, 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 – stipulato in base alle disposizioni della legge n. 431 del 1998 con decorrenza 01.11.1999 e con scadenza al primo quadriennio al 31 dicembre 2003 - avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, Via [REDACTED], Edificio [REDACTED], piano [REDACTED] interno [REDACTED], con annessa autorimessa contraddistinta dal numero [REDACTED], per la durata di quattro anni rinnovabili (vedi il doc. n. 1 fascicolo parte locatrice): la disdetta del 17 maggio 2007 inviata all'odierno convenuto (per reperire la quale vedi il doc. n. 8 fascicolo parte locatrice) ha determinato la cessazione degli effetti del contratto per la scadenza del secondo periodo quadriennale di vigenza del rapporto in essere tra le parti di causa, vale a dire per il 31 dicembre 2007,

comportando pertanto il definitivo scioglimento del vincolo contrattuale a tale ultima data.

In punto efficacia della disdetta inviata dalla proprietà la parte convenuta ha evidenziato con la memoria integrativa ex art. 426 c.p.c. depositata in Cancelleria in data 21 novembre 2011 la mancata ricezione della stessa sollevando dubbi circa il soggetto che ha firmato per ricevuta l'avviso di ricevimento prodotto dalla parte attrice ed asserendo la conseguente mancata cessazione degli effetti del contratto in essere con la parte locatrice: tale prospettazione non può essere condivisa per due ordini di motivi.

Da un lato la parte convenuta [REDACTED] ha candidamente ammesso, con la missiva del 15 ottobre 2007 prodotta dalla difesa di parte attrice al documento n. 41 del proprio fascicolo, di avere ricevuto la disdetta medesima e di averne percepito il contenuto volto al definitivo scioglimento del contratto in essere con la proprietà, mentre dall'altro deve ritenere, in applicazione dell'art. 1335 c.c. in tema di presunzione di conoscenza – *rectius* di conoscibilità – delle dichiarazioni unilaterali pervenute all'indirizzo del destinatario, che la disdetta sia pervenuta nella sfera di conoscibilità del destinatario [REDACTED] salva la prova contraria che non risulta essere stata data nella presente sede dalla parte convenuta.

Queste le conclusioni cui è giunto il Giudicante per acclarare la definitiva cessazione del contratto di locazione intercorrente tra le parti di causa per la data del 31 dicembre 2007, occorre adesso vagliare le argomentazioni sostenute dalla difesa del conduttore [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 avente causa della [REDACTED] che ha realizzato un piano di lottizzazione convenzionata con il Comune di Milano, e dall'altra gli inquilini a cui sono stati locati gli immobili realizzati a seguito del predetto piano di lottizzazione convenzionata: le difese del convenuto [REDACTED], sia pur esaurientemente argomentate, non possono essere condivise.

Alle risultanze agli atti di causa si evince che la [REDACTED], dante causa dell'odierna attrice, ha stipulato con il Comune di Milano, nel mese di ottobre del 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 per sé e per gli aventi causa, 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 del fascicolo di parte convenuta).

Incurante degli accordi, oggetto della predetta convenzione, sottoscritti dalla dante causa [REDACTED] con il Comune di Milano, la parte locatrice, a detta della difesa del convenuto, avrebbe successivamente stipulato i singoli contratti di locazione con gli ignari conduttori – tra cui l'odierno convenuto [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 condiviso.

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 di Milano 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 non contrarietà ad un pregresso accordo avente natura negoziale, e che dall'altra l'ordinamento giuridico non ha attribuito ai soggetti di diritto che agiscono *iure privatorum* la facoltà di prevedere delle nullità convenzionali a presidio di futuri accordi.

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] e successivi aventi causa, l'odierno conduttore [REDACTED], terzo beneficiario delle clausole previste nella convenzione, non può 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; [REDACTED] può, se del caso e sempre che ne ricorrano i presupposti, agire contro la parte originaria locatrice a titolo di responsabilità precontrattuale ex art. 1440 c.c. per avere quest'ultima, 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 l'odierno conduttore a perfezionare l'accordo a condizioni diverse e più vantaggiose.

Il mancato riflesso degli effetti della più volte menzionata convenzione di urbanizzazione stipulata tra la dante causa dell'odierna locatrice attrice con il Comune di Milano del 1985 al contratto di locazione intercorso tra le parti di causa disattende le varie ricostruzioni teoriche poste in essere dalla difesa del convenuto [REDACTED] volte all'accertamento del *dies* a quo ai fini della decorrenza del vincolo contrattuale, alla ricostruzione della effettiva durata del rapporto ed alla conseguente individuazione della data di scadenza del contratto di locazione per cui è causa: lungi dall'individuare il termine di durata del contratto di locazione per cui è causa in venti anni od in dodici anni come da ricostruzione operata dalla difesa di parte convenuta, il contratto in essere tra le parti di causa si è, giusta il disposto della clausola n. 1, rinnovato alla prima scadenza del 31 dicembre del 2003 ed è definitivamente cessato per il secondo quadriennio di vigenza del rapporto in data 31 dicembre 2007.

Inconferente si palesa nella presente fattispecie il riferimento posto in essere dalla difesa di parte convenuta all'art. 26 della legge n. 392 del 1978 nella parte in cui tale norma ha escluso, a seguito dell'intervento operato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 155 del 1988, dall'ambito di operatività della disciplina delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione contenuta nella legge n. 392 del 1978 le locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata: il richiamo a tale articolo si palesa non corretto attesa l'inoperatività dell'art. 26 predetto al momento della stipula del contratto di locazione per cui è causa che è avvenuta nel 1999 quando l'art. 26 della legge n. 392 del 1978 era già stato abrogato dalla legge n. 431 del dicembre 1998.

Anche poi a non volere ritenere, come viepiù sostenuto dalla difesa di parte convenuta, applicabile alla presente fattispecie la legge n. 431 del 1998, in punto determinazione della durata del contratto, facendo leva sull'art. 1, lettera b, della medesima legge n. 431 del 1998 che ne ha escluso l'estensibilità agli alloggi di edilizia residenziale pubblica per i quali viene fatto il rimando alla disciplina di settore, l'unico tassello che rimane da considerare ai fini della individuazione della corretta durata di vigenza del contratto di locazione per cui è causa, in assenza della

operatività della disciplina sull'equo canone e della legge n. 431 del 1998, è il contenuto del contratto sottoscritto dalle parti in punto determinazione della durata del contratto il cui art. 1, come visto, ha rimandato alla disciplina della legge 431 del 1998 e quindi al duplice rinnovo del contratto per quattro anni come poi effettivamente si è verificato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

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

- 1) Dichiara la cessazione del contratto di locazione intercorrente tra le parti di causa per la data del 31 dicembre 2007;
- 2) Condanna [redacted] al rilascio dell'immobile locato sito in Milano, Via [redacted], Edificio [redacted], piano [redacted], interno [redacted], con annessa autorimessa contraddistinta dal numero [redacted], come meglio individuato nel contratto di locazione, libero da persone e/o cose;
- 3) Fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 21 novembre 2012;
- 4) Condanna [redacted] al pagamento delle spese di lite sostenute da Immobiliare [redacted], spese liquidate in Euro [redacted] per spese ed Euro [redacted] per compenso di avvocato, oltre iva e cpa come per legge.

Così deciso in Milano, il 27 settembre 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

