

Sentenza n. 7998/2013 pubbl. il 07/06/2013

RG n. 42288/2012

Repert. n. 6365/2013 del 07/06/2013

N. R.G. 42288/2012



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 42288/2012 promossa da:

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**
[REDACTED], con elezione di domicilio in **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]** MILANO
presso l'avvocato suddetto

RICORRENTE

contro

[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]** **[REDACTED]**, con elezione di
domicilio in VIA **[REDACTED]** MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come in atti.



Risultano documentalmente:

- la stipula del contratto di locazione tra le parti originariamente individuate in [REDACTED] [REDACTED] (alla quale la ricorrente è subentrata nella posizione contrattuale di locatrice) e [REDACTED], avente ad oggetto l'immobile sito in Milano [REDACTED] (ora via [REDACTED]), piano [REDACTED], scala [REDACTED] (unità [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]) e l'autorimessa contraddistinta con il numero 80 (unità [REDACTED]);

- la disdetta ritualmente trasmessa dalla locatrice con missiva del 25.10.2004 per la data del 30.6.2005.

Il contratto è stipulato per il periodo dal 1.7.1997 al 30.6.2001, con rinnovo quadriennale sino al 30.6.2005.

Tale data viene individuata in sede di intimazione di sfratto per finita locazione dalla ricorrente ai fini della declaratoria di cessazione dell'efficacia del contratto.

La domanda è fondata e merita dunque accoglimento; si osserva in proposito quanto segue.

La [REDACTED] ha stipulato il 9.2.1989 con il Comune di [REDACTED] una Convenzione di lottizzazione al fine della realizzazione di un intervento di pianificazione particolareggiata – intervento che ha comportato l'edificazione di un complesso immobiliare residenziale del quale fa parte l'immobile di cui al presente procedimento – con la quale si è obbligata per sé e per gli aventi causa, ai sensi dell'art. 18, 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 L. 392/78, a pena di nullità degli atti compiuti in violazione dei predetti obblighi.

Il contratto di locazione già richiamato indica invece una durata quadriennale con possibilità di rinnovo per ulteriori quattro anni.

Alla convenzione di lottizzazione, tuttavia, non può essere riconosciuta – per quanto concerne il profilo discusso nel presente procedimento, relativo alla durata del vincolo contrattuale - portata normativa né efficacia negoziale erga omnes, esaurendosi gli effetti giuridici esclusivamente con riguardo ai soggetti che l'hanno posta in essere, cioè il Comune di [REDACTED] 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 assumendosi i relativi oneri.

Si osserva in proposito che il citato art. 18 non include, quanto alla durata dei singoli contratti di locazione, uno specifico richiamo alle disposizioni di cui alla L. 392/78 assimilabile a quello previsto con riferimento al diverso profilo della determinazione del canone.



Non vi è inoltre alcun richiamo normativo che consenta di stabilire il nesso tra la decorrenza iniziale del rapporto contrattuale in termini giuridicamente rilevanti e la quantificazione del canone nella misura e secondo i parametri auspicati dal resistente.

Nessun valore giuridico può pertanto essere attribuito all'ultimo comma dell'art. 18 nella parte in cui ha previsto la nullità degli atti compiuti in violazione degli obblighi previsti nella norma medesima.

La previsione che tale nullità possa essere fatta valere dal [redacted] e da chiunque vi abbia interesse e possa essere rilevata d'ufficio dal Giudice è ininfluente, sia perché 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, sia perché l'ordinamento giuridico non ha attribuito ai soggetti di diritto che agiscono secondo modelli di diritto privato la facoltà di prevedere delle nullità convenzionali a presidio di futuri accordi.

Dalle considerazioni sopra esposte discende che il resistente non può avvalersi del contenuto della clausola sopra indicata sotto il profilo della complessiva durata del rapporto, non operando il meccanismo di eterointegrazione previsto dagli artt. 1339 e 1419 c.c..

Gli artt. 7 e 8 L. 10/77, inoltre, non prevedono espressamente ipotesi di nullità riferite al profilo inerente la durata della locazione, ma solo a quelli relativi alla violazione dei principi in tema di prezzi di cessione e di canoni di locazione.

Nessun rilievo può riconoscersi alle osservazioni del resistente relativo all'individuazione del momento iniziale di decorrenza del vincolo, posto che lo stesso è pattiziamente previsto.

Dalle considerazioni che precedono (che assorbono gli ulteriori profili dedotti in giudizio) deriva che l'unico dato vincolante per le parti, ai fini della determinazione della data di cessazione del contratto, è la disciplina negoziale autonomamente decisa dalle parti, con conseguente validità ed esclusività della previsione di cui all'art. 1 del contratto e cessazione della sua efficacia in data 30.6.2005.

La determinazione della data di esecuzione del rilascio tiene conto del lungo lasso temporale ormai decorso dalla scadenza contrattuale.

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

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Dichiarare la cessazione del contratto di locazione originariamente stipulato da [redacted] e [redacted], avente ad oggetto l'immobile sito in Milano via [redacted], [redacted], [redacted] (unità [redacted] - [redacted] - [redacted]) e l'autorimessa contraddistinta con il numero 80 (unità [redacted]) a far data dal 30.6.2005.



Sentenza n. 7998/2013 pubbl. il 07/06/2013

RG n. 42288/2012

- 2) Condanna [redacted] al rilascio dell'immobile di cui al capo che precede in favore della
ricorrente, libero da persone e/o cose.
- 3) Fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 6.7.2013.
- 4) Condanna [redacted] alla rifusione delle spese di lite in favore di [redacted] - [redacted],
liquidate in Euro [redacted] per spese ed Euro [redacted] per compensi; IVA e CPA come per legge.

Milano, 6 giugno 2013

Il Giudice
dott. Nicola Di Plotti

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 7 GIU 2013

