

Sentenza n. 9299/2017 pubbl. il 14/09/2017
RG n. 41846/2015
Repert. n. 7471/2017 del 15/09/2017



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott.ssa Arianna Chiarentin, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliata in VIA [REDACTED], presso il difensore avv. [REDACTED]

RICORRENTE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) VIA [REDACTED], elettivamente domiciliata in VIA [REDACTED], presso il difensore avv. [REDACTED]

RESISTENTE

CONCLUSIONI: le parti, a seguito di discussione orale, hanno concluso come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

[REDACTED] ha intimato la licenza per finita locazione nei confronti di [REDACTED] in relazione all'unità immobiliare sita in [REDACTED], via [REDACTED] di proprietà della medesima, indicando nella data del 30 aprile 2015 la prossima scadenza del termine di durata del



contratto di locazione abitativa di natura transitoria stipulato in data 1 novembre 2014, nel quale era stata prevista, all'art.1, la durata di sei mesi (cfr. doc. 1 intimante).

L'intimata si è costituita e si è opposta alla convalida di sfratto eccependo la nullità della clausola relativa alla durata del contratto per mancata indicazione della causa di transitorietà e la conversione ai sensi dell'art. 2 comma 1 legge 431/1998.

Respinta la richiesta di emissione dell'ordinanza di rilascio, il procedimento è transitato nella fase di merito a cognizione piena, nella quale possono così riassumersi le conclusioni rassegnate dalle parti:

la locatrice, a modifica della domanda contenuta nell'atto di intimazione, allegando che tra le parti, a far data dal 1 novembre 2014, unitamente al contratto di locazione dell'immobile, era stato verbalmente pattuito un patto accessorio che prevedeva il noleggio da parte della conduttrice degli arredi presenti nell'immobile al canone mensile di € [REDACTED] e che quest'ultima aveva versato solo il canone per la locazione abitativa e non quello relativo agli arredi, domandava la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del patto accessorio sugli arredi, chiedeva la condanna al rilascio del bene, nonché la rifusione dei danni occorsi, quantificati in € [REDACTED] al mese per otto mensilità;

la conduttrice chiedeva, in via pregiudiziale, dichiararsi l'inammissibilità delle domande nuove svolte dalla intimante nella memoria integrativa; in via principale, chiedeva il rigetto delle domande svolte dalla ricorrente nonché, previo accertamento della mancanza dei requisiti propri del contratto di natura transitoria, chiedeva disporsi la riconduzione dello stesso alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 legge 431/1998.

Entrambe le parti svolgevano domanda di condanna ex art. 96 c.p.c.

In via preliminare, al fine di fugare ogni dubbio in merito all'ammissibilità di eventuali domande nuove proposte dalle parti, deve rilevarsi che la più recente giurisprudenza ha puntualizzato che nel procedimento per convalida l'opposizione dell'intimato ex art. 665 c.p.c. determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di un procedimento del tutto nuovo ed autonomo, appunto a cognizione piena, da svolgersi nelle forme del rito del lavoro, nel quale le parti possono esercitare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni, ivi compresa per il locatore la possibilità di proporre a fondamento della domanda una *causa petendi* diversa da quella originariamente dedotta, e per il conduttore la



possibilità di formulare nuove eccezioni e spiegare domande riconvenzionali (Cfr. Cass. 23 maggio 2006, n. 12121).

Ciò premesso, la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice non può trovare accoglimento.

L'allegazione svolta dalla locatrice relativa all'asserita conclusione di un contratto verbale di locazione di arredi contestualmente alla stipula del contratto di locazione dell'immobile non può trovare conferma nella prova per testi, rilevata l'inammissibilità di tale mezzo istruttorio ex art. 2722 c.c., seppure erroneamente ammesso dal giudice che ha emesso l'ordinanza del 14 aprile 2016.

Non può, dunque, ritenersi raggiunta la prova che la conduttrice fosse obbligata, in uno col canone mensile di € [REDACTED] relativo al contratto di locazione dell'immobile, anche al pagamento di € [REDACTED] mensili per la locazione di arredi.

Ma anche a voler ritenuta provata tale circostanza, è da escludersi che l'inadempimento di tale obbligazione accessoria avrebbe potuto comportare la risoluzione del diverso contratto di locazione abitativa, stante l'assoluta divisibilità delle due prestazioni, né essendo stata dimostrata una diversa volontà delle parti di considerarle tali, volontà che avrebbe dovuto essere esplicitata in contratto.

Le argomentazioni poste a fondamento dell'infondatezza della domanda di risoluzione del contratto per colpa della conduttrice esimono questo giudice dal vagliare la domanda di risarcimento del danno svolta nei suoi confronti, in quanto da essa inevitabilmente assorbita.

Deve, al contrario, trovare accoglimento la domanda svolta dalla resistente.

Ed invero, nel vigore della L. 9 dicembre 1998, n. 431 l'ammissibilità della stipulazione di un contratto di locazione ad uso transitorio di durata inferiore a quella minima stabilita in via ordinaria non è incondizionata, ma deve essere in linea con il disposto dell'art. 5 della legge stessa, il quale demanda alla normazione secondaria di cui all'art. 4, comma 2, della stessa legge la definizione delle condizioni e delle modalità necessarie per la conclusione di validi ed efficaci contratti locativi di natura transitoria.

Non sono quindi le parti a decidere se e quando poter ricorrere alla tipologia del contratto transitorio ma è il decreto ministeriale emanato ai sensi della predetta legge a fissare le modalità ed i presupposti, sussistendo i quali è consentito ai contraenti il ricorso al contratto



di durata più breve rispetto alla disciplina ordinaria. Nel caso di specie, il D.M. 30 dicembre 2002, stabilisce che i contratti di natura transitoria devono prevedere "una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore - da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto - i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza del termine stabilito nel contratto"; stabilisce inoltre che "i contratti di cui al precedente decreto sono ricondotti alla durata prevista dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 1, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6 ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno".

Ne deriva che, ai fini di un valido ed efficace contratto locativo di natura transitoria a norma del combinato disposto di cui alla L. n. 431 del 1998, art. 5 e D.M. 30 dicembre 2002, occorre la sussistenza delle seguenti condizioni: 1) la previsione di una specifica clausola contrattuale che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore; 2) l'allegazione, al contratto, di un'apposita documentazione atta a provare la suddetta esigenza; 3) la conferma, da parte dei contraenti, del permanere di essa, tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine.

In definitiva, o ricorrono tali condizioni e si soddisfano le dette modalità, volte a giustificare obiettivamente la deroga alla disciplina ordinaria oppure, quali che siano le cause del mancato soddisfacimento dei presupposti contemplati, il contratto locativo non può avere una durata inferiore a quella ordinaria con l'ulteriore conseguenza che, in difetto di prova dei requisiti richiesti, va ricondotto nell'alveo dei contratti di cui alla L. n. 431 del 1998, art. 2, commi 2 e 3.

Nel caso di specie, la mancata indicazione della causa di transitorietà determina la sostituzione di diritto della pattuizione in deroga al modello normativo con la durata legale di cui all'art. 2 comma 1 della legge n. 431/98.

La domanda di conversione in un ordinario contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni quattro più quattro con decorrenza 1 novembre 2014 svolta dalla resistente deve, dunque, trovare accoglimento.



Devono, infine, rigettarsi le reciproche domande di condanna per responsabilità aggravata, essendosi il giudizio svolto nell'ambito della normale dialettica processuale, né potendosi ravvisare gli estremi della mala fede o della colpa grave nella condotta serbata dalle parti.

Le spese del giudizio - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, sezione XIII civile, in persona del Giudice Dott.ssa Arianna Chiarentin in funzione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalle parti, ogni altra istanza, eccezione o domanda disattesa, così decide:

- 1) rigetta le domande svolte dalla ricorrente;
- 2) dichiara la nullità parziale del contratto di locazione di natura transitoria sottoscritto tra le parti in data 1 novembre 2014 ed accoglie la domanda di conversione in un ordinario contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni quattro più quattro, con decorrenza 1 novembre 2014, svolta dalla resistente;
- 3) condanna [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite a favore di [REDACTED], che si liquidano in € [REDACTED] per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Sentenza resa *ex* articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano, lì 14/09/2017

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin

