

SENT. N° 13932/12
REF. N° 11204/12

Proc. 34716/2011 r.g.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429, 1 co, all'udienza del 12/12/2012 a seguito di discussione della causa di cui in epigrafe, promossa da

[redacted] (c.f. [redacted]) con sede in [redacted], con l'avvocato [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano [redacted];

attrice

CONTRO

[redacted] (c.f. [redacted]), con l'avvocato [redacted] ed elettivamente domiciliato presso quest'ultimo in via [redacted] in Milano;

convenuto

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attrice, i cui danti causa con contratto stipulato l'1/4/2000 avevano locato al convenuto un appartamento + autorimessa siti in Milano [redacted] (già [redacted]) con contratto ex lege 431/98, ha citato in giudizio l'Orazi per ottenere la convalida dello

sfratto per finita locazione intimatogli in relazione alla seconda scadenza contrattuale del 31/3/2008.

Il convenuto si è costituito in giudizio opponendosi allo sfratto e chiedendo il rigetto della domanda attorea, assumendo al riguardo che l'immobile locatogli faceva parte di quelli interessati dal particolare regime instaurato da un convenzione urbanistica intervenuta nel 1985 tra la [REDACTED], remota dante causa dell'odierna attrice, ed il Comune di Milano, convenzione (ved. docc. 1 e 2 convenuto) il cui articolo 19 sanciva che la [REDACTED] ed i suoi aventi causa si impegnavano a locare per 12 anni, ad equo canone, una quota degli appartamenti realizzati nel relativo comprensorio territoriale, appartamenti tra cui rientrava appunto anche quello locato all'odierno convenuto [REDACTED], il quale, pertanto, avrebbe avuto diritto di fruire dei benefici previsti a favore dei conduttori dalla convenzione in parola.

I benefici spettanti al convenuto, poi, a giudizio del suo difensore, erano stati ulteriormente ampliati per effetto della legge 10/77, trasfusa ora nel DPR 380/01, circostanza, questa, che giustificava, da parte dell' [REDACTED], la pretesa ad un rapporto locatizio di durata superiore ai dodici anni indicati nella convenzione citata.

Il Giudice, alla luce dell'opposizione svolta, non ha emesso ordinanza di rilascio dell'immobile oggetto di causa, ha mutato il rito ed invitato le parti a promuovere la mediazione obbligatoria prevista dalla legge, nonché ad integrare gli atti di causa in vista dell'eventuale prosieguo del giudizio.

Nel prosieguo del processo le parti hanno insistito nelle rispettive argomentazioni, sollevando tuttavia il difensore dell' [REDACTED] una nuova eccezione riguardante l'inefficacia della disdetta contrattuale a suo tempo comunicata al convenuto, il quale, infatti,

disconosceva la firma di ricezione della raccomandanda riguardante la comunicazione della disdetta medesima (doc. 8 attrice).

All'udienza odierna la causa, non abbisognando di istruzione, è stata assunta in decisione previa relativa discussione da parte dei procuratori dei litiganti.

Ebbene, all'esito del giudizio deve rilevarsi quanto segue.

E' inammissibile, perché tardivamente sollevata solamente nel corso della fase di merito del giudizio (art. 215, n. 2, cpc), l'eccezione connessa al disconoscimento della firma di ricezione della disdetta da parte del convenuto.

Venendo quindi alla problematica oggetto di fondamentale contesa nell'ambito dell' odierno giudizio, si evidenzia che essa concerne sostanzialmente la durata complessiva da riconoscersi al rapporto contrattuale intercorrente tra le odierne parti.

Ossia se nel caso di specie sia giustificata o meno la richiesta di parte attrice di accertamento dell'intervenuta estinzione della locazione de qua alla data del 31/3/2008, ovvero se per effetto dell'art. 19 della convenzione urbanistica sopra citata l' [redacted] abbia diritto a vedersi riconosciuta, da controparte, una locazione della durata complessiva di dodici anni od anche più lunga in virtù delle leggi menzionate.

Ora, a parere di questo Giudice, il rapporto contrattuale locatizio tra l'attrice ed il convenuto deve considerarsi regolato, in relazione alla sua durata complessiva, dalla convenzione urbanistica citata, e deve avere perciò una durata complessiva non inferiore ai dodici anni, corrispondente cioè a tre successivi rinnovi contrattuali quadriennali.

Non ci interessa invece in questa sede il profilo economico del rapporto tra le parti, circa il quale in corso di causa abbiamo appreso essere già pendente un autonomo giudizio al riguardo.

Perché quindi 12 anni di durata?

Ebbene, le convenzioni urbanistiche sono contratti di natura particolare e costituiscono uno degli strumenti attraverso i quali l'ente pubblico dà concreta esecuzione alla programmazione urbanistica territoriale.

Il fatto che l'oggetto di tali contratti sia pubblico, comunque, non implica affatto che gli effetti derivanti dai contratti stessi non possano essere di carattere privatistico.

Anzi tra gli effetti tipici delle convenzioni urbanistiche vi è spesso la cessione di immobili, aree od altre utilità in favore dell'ente pubblico, i quali rappresentano il corrispettivo dell'autorizzazione a realizzare determinati interventi edilizi da parte del costruttore che partecipa alla stipula della convenzione stessa.

Ora, proprio alla luce di queste considerazioni deve valutarsi l'impegno assunto dall' [redacted] [redacted] nell'articolo 19 della convenzione indicata, di locare una parte degli alloggi da essa realizzandi per la durata di 12 anni e secondo i criteri di cui alla legge 392/78.

In proposito si osserva che non può esservi dubbio che l'art. 19 citato, rapportato alla convenzione urbanistica nel suo complesso, diede vita ad un contratto a favore di terzi in cui la [redacted] assumeva la veste di promittente, il Comune di Milano quella di stipulante, mentre i beneficiari sarebbero stati individuati in un secondo tempo, allorché la società costruttrice, ultimata la costruzione degli alloggi, li avrebbe offerti in locazione al pubblico degli interessati.

li

E' evidente, infatti, che il Comune, quale ente territoriale istituzionalmente impegnato anche in ambiti di carattere sociale ed assistenziale, aveva un indiscutibile interesse (art. 1411 cod. civ.) a che il mercato immobiliare cittadino vedesse incrementata, per un sensibile lasso di tempo, l'offerta di abitazioni a canoni di locazione di entità contenuta: ~~ciò~~, invero, si sarebbe riverberato immediatamente, anche se in misura modesta, sulle croniche tensioni abitative del capoluogo lombardo, con riflessi potenzialmente benefici per lo stesso Comune, molto spesso chiamato ad assumere interventi di assistenza e di sussidio in favore di cittadini con problemi abitativi.

Che questi fossero le finalità della clausola convenzionale in esame e l'interesse ad essa sottostante, non può contestarsi con l'argomentazione in base alla quale la clausola stessa non fissava criteri per garantire ai soli soggetti bisognosi l'accesso, a canone privilegiato, agli immobili di cui trattasi: da un lato, infatti, la collocazione periferica degli immobili de quibus li avrebbe resi naturalmente poco appetibili alle classi più facoltose, dall'altro la mancata individuazione di più precise (e modeste) condizioni economiche per accedere agli stessi, evidenzia semmai un limite della politica abitativa del Comune di Milano, ma non è senz'altro sufficiente per far perdere alla stipulazione di cui si discute il carattere di contratto a favore di terzo.

Posto quindi che nel caso di specie ci troviamo indiscutibilmente nell'ipotesi del contratto a favore di terzi, resta da chiarire definitivamente il contenuto più puntuale degli obblighi assuntisi a suo tempo dall' ~~comune di Milano~~, con la convenzione urbanistica del 4/10/85, nei confronti dei terzi beneficiari e ciò, per quanto oggi

Le spese del procedimento devono porsi a carico di parte attrice, con liquidazione come da dispositivo.

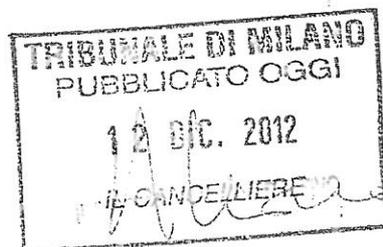
P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettate, così dispone:

- dichiara estinto alla data del 31/3/2012, a seguito di regolare disdetta, il contratto di locazione vigente tra le parti relativamente all'appartamento di via [redacted] + autorimessa e cantina, di cui in motivazione;
- ordina al convenuto [redacted] il rilascio dell'immobile a favore dell'attrice, fissando l'esecuzione per il 31/10/2013;
- condanna l'attrice a rifondere all'[redacted] le spese di lite, che si liquidano complessivamente in € [redacted], oltre iva e cassa.

Milano, 12/12/2012

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini



E' Copia Conforme
All'originale
Milano
IL CANCELLIERE