

cofr X
S/fo



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sez. Distaccata di Legnano
N.º 92/04 Sent.
N.º 171123/06 R.G.
N.º 5568 Cron.
N.º 628 Rep.
del 25-06-07

RGN 171123/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE DISTACCATA DI LEGNANO

Il Tribunale di Milano – Sezione Distaccata di Legnano in composizione monocratica nella persona della dott.ssa Raffaella Vercesi (GOT) ha pronunciato, mediante la lettura del dispositivo qui in calce trascritto, la seguente

SENTENZA

nella causa recante il numero di ruolo 171123/06
proposta da:

[redacted] rappresentata e difesa dall'avv. Matteo REZZONICO ed elettivamente domiciliata presso lo studio di questi in Rho, largo Kennedy n. 1, per procura a margine dell'atto di intimazione di sfratto e contestuale citazione per la convalida

- ricorrente -

contro

[redacted] in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore dott. [redacted] rappresentata e difesa dall'avv. Paola LURAGHI ed elettivamente domiciliata presso lo studio della stessa in Legnano, piazza del Popolo n. 13, per procura speciale notaio [redacted] rep. N. 957 del 29.6.2006

- resistente -

avente ad oggetto: risoluzione di contratto di locazione di immobile per finita locazione

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 21.6.2006 la sig.ra [redacted] intimava sfratto per finita locazione alla [redacted] convenendola in giudizio per la convalida.

Esponneva l'intimante:

- di avere concesso in locazione alla convenuta l'unità immobiliare sita in Parabiago, [redacted]
- di avere disdettato il contratto con lettera in data 23.3.2005;
- di voler adibire l'immobile a proprio studio medico.

Chiedeva, pertanto, convalidarsi lo sfratto per la scadenza del 31.5.2006 o altra scadenza di legge.

Si costituiva con comparsa depositata in cancelleria in data 2 luglio 2006 la conduttrice [redacted] chiedendo in via preliminare dichiararsi "l'irritualità e/o l'inammissibilità e/o l'improcedibilità e/o



l'improponibilità delle domande tutte avanzate dall'intimante per violazione dell'art. 30 L. 392/78 ed in via subordinata nel merito respingersi tutte le avverse domande in quanto infondate in fatto ed in diritto.

Assumeva l'intimata:

- che la fattispecie verteva in tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo di cui agli artt. 27 e ss. L. 392/78;
- che trattavasi di diniego di rinnovo alla prima scadenza ex art. 29 L. 392/78;
- che, pertanto, la strumento processuale di cui agli artt. 657 e ss cpc doveva ritenersi improponibile e/o inammissibile e/o improcedibile, dovendosi utilizzare il procedimento di cui al combinato disposto degli artt. 30 L. 392/78 e 447 bis cpc;
- che la disdetta inviata doveva ritenersi nulla in quanto il motivo di diniego di rinnovo alla prima scadenza in essa indicato era difforme da quanto esposto in citazione (rispettivamente: la necessità della locatrice di disporre dell'immobile per il proprio figlio e l'intenzione di adibire l'immobile a proprio studio medico).

All'esito della fase sommaria il giudice respingeva l'istanza di ordinanza provvisoria di rilascio per ragioni procedurali e disponeva il mutamento di rito con assegnazione di termini differenziati per il deposito di memorie integrative.

In sede di memoria integrativa parte ricorrente precisava le proprie domande chiedendo, in via subordinata e salvo gravame, di dichiarare il contratto di locazione cessato per la scadenza successiva del 31.5.2012 o altra di giustizia.

Assumeva, altresì, che la difformità del motivo di disdetta rispetto a quanto indicato nell'atto di intimazione dovesse attribuirsi ad errore materiale contenuto nell'atto di intimazione.

Parte resistente contestava dette deduzioni, ritenendole domande nuove ed inammissibili.

Risultava impossibile esperire il tentativo di conciliazione per l'assenza della ricorrente.

La causa non richiedeva istruttoria per prove costituenti e quindi, previo deposito di note conclusive autorizzate, veniva discussa all'udienza del 31.5.2007, ove i procuratori delle parti discutevano e precisavano le conclusioni riportandosi ai rispettivi scritti difensivi ed il giudice decideva la causa come da dispositivo in calce trascritto, di cui dava lettura in udienza.

Motivi della decisione

Preliminarmente va esaminata l'eccezione di inammissibilità della domanda attorea in quanto introdotta con il procedimento di convalida di sfratto in luogo del ricorso ex art. 447 bis cpc, previsto dall'art. 30 L. 392/78.

L'eccezione, come proposta, va disattesa. Essa appare fondata solo limitatamente alla fase sommaria.

Infatti, ad opinione di questo giudicante, le fattispecie incluse nella previsione di cui all'art. 657 cpc sono tassative, con conseguente inammissibilità del procedimento *de quo* per fattispecie diverse.

In particolare, per quanto attiene alla domanda di finita locazione per necessità del conduttore ex art. 29 L. 392/78 (quale è qualificabile la



fattispecie per cui è causa), è espressamente previsto dall'art. 29 medesimo lo speciale procedimento di cui all'art. 30 L. 392/78, con conseguente inapplicabilità in via analogica del procedimento ex art. 657 ss. cpc

Per tale ragione è stata respinta l'istanza di concessione dell'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 cpc.

Tuttavia, esaurita la fase sommaria a seguito della conversione del rito, la domanda appare idonea ad introdurre validamente il giudizio di cognizione ordinario e sulla stessa non può negarsi il potere-dovere del giudice di provvedere, anche in applicazione del principio di conservazione degli atti processuali di cui all'art. 156, comma III cpc.

Nel merito la domanda attorea appare fondata nei limiti che si preciseranno di seguito.

Parte ricorrente ha dedotto di avere intimato regolare disdetta per la data del 31.5.2006 indicando il motivo specifico di cui alla lettera b dell'art. 29 L. 392/78.

Parte resistente ha eccepito la nullità della disdetta per la genericità ed indeterminatezza del motivo di diniego di rinnovo ivi indicato e l'improcedibilità della domanda attorea alla luce della difformità tra il motivo indicato nella disdetta e quello menzionato nell'atto di intimazione.

La lettera di disdetta indica testualmente, quale motivo del diniego del rinnovo contrattuale: "*la necessità di disporre dell'appartamento per mio figlio*".

Ad opinione di chi scrive, siffatta formulazione appare eccessivamente generica e non si sottrae alle censure di nullità mosse dalla resistente.

A prescindere dalla circostanza che il motivo specifico di cui all'art. 29 lett. b è stato menzionato per la prima volta dalla ricorrente solo in sede di memoria ex art. 426 cpc, in ogni caso l'indicazione *sic et simpliciter* di una mera necessità di disporre dell'immobile per il proprio figlio, del tutto priva della precisazione del tipo di attività cui si intende adibire l'immobile stesso si presenta inadatta allo scopo proprio dell'atto, che è quello di consentire al conduttore di valutare la serietà dell'intenzione indicata e operare successivamente il controllo sulla effettiva destinazione dell'immobile all'uso comunicato (cfr Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 5637 del 24/06/1997 - Rv. 505424; conformi: Cass. Civ. N. 2621 del 1992 Rv. 476049, Cass. Civ. N. 10208 del 1994 Rv. 488910, Cass. Civ. N. 980 del 1995 Rv. 490025, Cass. Civ. N. 3121 del 1995 Rv. 491252, Cass. Civ. N. 7342 del 1996 Rv. 499099).

Va dato atto che sussiste anche un indirizzo giurisprudenziale minoritario, citato dalla ricorrente, secondo il quale per la validità della disdetta de qua sarebbe sufficiente il riferimento ad uno dei motivi tassativamente previsti dall'art. 29 Legge 392/78, senza necessità di specificare l'attività che si intende svolgere (Cass. Civ. 7 febbraio 1997 n. 1191).

Tuttavia, premesso che questo giudicante non aderisce all'impostazione ora esposta, ritenendola non conforme alla lettera ed alla ratio della norma, come sopra precisata, vale rilevare che parte ricorrente non ha neppure fatto riferimento, nella disdetta inviata, all'art. 29 L. 392/78 ed ai motivi in esso indicati

Per le ragioni sopra esposte la disdetta ex art. 29 L. 392/78 inviata in data 23.3.2005 deve ritenersi nulla e la domanda avente ad oggetto la



dichiarazione di risoluzione (*rectius* cessazione) del contratto per la data del 31.5.2006 non può essere accolta.

In relazione alla dichiarata nullità della disdetta *de qua*, risulta assorbita anche l'eccezione di improcedibilità della domanda per la difformità tra motivi indicati in disdetta e motivo indicato nell'intimazione.

In via subordinata parte ricorrente chiede dichiararsi la cessazione del contratto per la scadenza successiva del 31.5.2012.

La domanda appare fondata e può trovare accoglimento.

Non vi è ragione per non ritenere che la disdetta inviata dalla ricorrente, priva dei requisiti di cui all'art. 29 L. 392/78 per il diniego del rinnovo alla prima scadenza, non possa valere come manifestazione della volontà di non proseguire il rapporto di locazione alla scadenza successiva del 31.5.2012, della quale riveste i requisiti di forma e di sostanza.

Ciò anche in applicazione del principio di conservazione dei negozi nulli di cui all'art. 1424 cc.

Nella disdetta in data 23.3.2005, infatti, la sig.ra [redacted] manifesta espressamente la volontà di far cessare il contratto alla prossima scadenza al fine di rientrare in possesso dell'immobile (*"la presente quale formale disdetta del contratto di locazione (...)"*; *"le chiedo di lasciare libero da persone o cose l'unità immobiliare a lei locata"*).

La Suprema Corte ha presisato che *"La circostanza che il locatore, nella comunicazione di disdetta del contratto e nella successiva intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione, diretta ad impedire la prosecuzione della locazione stessa, abbia indicato una data erronea di cessazione del rapporto, non esclude la sua inequivoca volontà di impedire una successiva rinnovazione tacita del contratto e riottenere la disponibilità dell'immobile."* (Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 4411 del 04/07/1986 Rv. 447162; conformi: Cass. Civ. N. 3896 del 1983 Rv. 402128, Cass. Civ. N. 5541 del 1979 Rv. 378744, Cass. Civ. N. 97 del 1978).

Peraltro, vale evidenziare che la cessazione del contratto *de quo* per la scadenza del 31.5.2012 discenderebbe in ogni caso dalla proposizione dell'intimazione come negozio sostanziale, alla luce dell'intenzione ivi manifestata dalla ricorrente di non rinnovare il contratto e di rientrare in possesso dell'immobile.

Infatti, la disdetta del contratto di locazione può essere comunicata anche con una forma diversa dalla lettera raccomandata purché inequivocabilmente idonea a rivelare nel caso concreto la volontà di non rinnovare il contratto alla scadenza.

Essa può essere contenuta, quindi, anche in un atto processuale (come l'intimazione) che logicamente o giuridicamente presupponga la volontà della disdetta o che comunque esprima anche la volontà del locatore di non rinnovare il contratto alla scadenza. (Cassazione civile sez. III, 11 novembre 1991, n. 11982 Arch. locazioni 1993, 282 Giust. civ. Mass. 1991, fasc. 11; Cassazione civile sez. III, 2 agosto 1995, n. 8443 Giust. civ. Mass. 1995, 1464 Arch. locazioni 1995, 799; Cassazione civile, sez. III, 20 agosto 1980 n. 4945, Giust. civ. Mass. 1980, fasc. 8).

Al riguardo va considerato che parte resistente eccepisce la novità e la conseguente inammissibilità della domanda avente ad oggetto la



dichiarazione di cessazione del contratto de quo per una data successiva a quella indicata nell'intimazione e nella disdetta.

L'eccezione è priva di pregio.

In primo luogo deve rilevarsi che parte ricorrente aveva sin dall'inizio richiesto la convalida dell'intimato sfratto per finita locazione per la scadenza del 31.5.2006 o altra scadenza di legge.

In altre parole la ricorrente ha proposto domanda diretta ad ottenere il rilascio dell'immobile locato, qualunque fosse la scadenza del contratto, anteriore o successiva all'atto di citazione

Costituisce *ius receptum* nella Giurisprudenza di legittimità il fatto che il giudice adito con un'intimazione di sfratto per finita locazione, ove accerti che il contratto non è ancora scaduto, una volta negata l'ordinanza di convalida e/o di rilascio e trasformato il procedimento in un ordinario giudizio di cognizione, ben può all'esito pronunciare la cessazione della locazione per una scadenza successiva a quella intimata, anche d'ufficio, senza che si verifichi violazione del principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato (Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 16120 del 14/07/2006 Rv. 591476; conforme: Cass. Civ. N. 23694 del 2004 Rv. 578344; (Conf 2331/72, mass n 359704; V 4505/57; Rv. 359704, N. 2331 del 1972) Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 97 del 13/01/1976 (Rv. 378724)

Ciò in quanto il giudizio di merito instauratosi successivamente alla conversione del rito è volto ad accertare se la domanda di rilascio contenuta nell'istanza di intimazione sia o meno fondata.

Ha, infatti, precisato la Suprema Corte che la diversità tra le due fattispecie previste dall'art. 657 c.p.c., ovverosia intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione, assume rilievo unicamente ai fini della emanazione della ordinanza di convalida prevista in caso di mancata comparizione o di mancata opposizione dell'intimato (art. 663 c.p.c.), mentre è priva di rilevanza una volta instaurato il giudizio di merito a seguito dell'opposizione dell'intimato (Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 23694 del 21/12/2004 Rv. 578344; Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 23694 del 21/12/2004 Rv. 578344).

Infatti, la causa petendi dell'azione di licenza per finita locazione è costituita dalla risoluzione del contratto alla scadenza naturale, che è onere del giudice accertare, in base alla normativa contrattuale o legale che disciplina il rapporto, ed a prescindere dalle indicazioni delle parti (Cass. 11.9.1996, n. 8223; Cass. 11.9.1996, n. 8223).

Peraltro, va rilevato che - ove il giudice accerti e, quindi, dichiari che la scadenza del contratto è successiva a quella indicata dal locatore attore - si realizza un'ipotesi di accoglimento parziale della domanda.

Ciò in quanto - a fronte di una più anticipata richiesta di cessazione del contratto e quindi di restituzione dell'immobile - viene statuita una maggiore durata del contratto e quindi del diritto al godimento da parte del conduttore con un corrispondente minore diritto per il locatore (Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 10030 del 1998).

Ed è noto come l'accoglimento riduttivo della domanda in relazione al fatto accertato non viola il principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato (Cass. 10.3.1980, n. 1592)."



In conclusione la domanda proposta in via subordinata dalla ricorrente ed avente ad oggetto la dichiarazione di cessazione del contratto per la data del 31.5.2012, con le conseguenti pronunce, appare fondata e viene accolta. Appare congruo fissare la data dell'esecuzione ex art. 56 L. 392/78 per il 20.6.2012, in considerazione del largo anticipo della disdetta comunicata. Ciò anche alla luce della circostanza che la conduttrice non ha evidenziato esigenze che giustifichino la concessione di un termine più lungo.

Le spese di lite seguono la prevalente soccombenza ex art. 91 cpc e va al riguardo sottolineato il fatto che parte resistente ha insistito nell'opposizione alla dichiarazione di cessazione del contratto per la data successiva del 31.5.2012; è stato quindi l'atteggiamento processuale di detta parte a rendere necessario lo svolgimento del giudizio. Dette spese vanno regolate come da dispositivo, tenendo conto della natura e del valore della controversia, delle quantità e della qualità della questioni trattate e dell'attività complessivamente svolta dai difensori.

P.Q.M.

IL GIUDICE, pronunciando definitivamente sulla domanda proposta con ricorso ogni diversa istanza disattesa, respinta o assorbita, così statuisce: dichiara che il contratto di locazione stipulato tra la sig.ra [redacted] e la [redacted] relativo all'unità immobiliare sita in Paraiago, [redacted] cesserà in data 31.5.2012 a seguito di disdetta in data 23.3.2005; per l'effetto condanna la resistente [redacted] in persona del legale rappresentante pro-tempore al rilascio dell'immobile libero da persone o cose in favore della ricorrente [redacted] in favore della ricorrente [redacted] fissa per l'esecuzione ex art. 56 L. 392/78 la data del 20.6.2012. condanna la resistente [redacted] in persona del legale rappresentante pro-tempore a rifondere alla ricorrente [redacted] e spese di lite, che liquida nella misura di euro 3.769,00 oltre IVA, CPA e rimborso forfetario di legge, di cui euro 1.960,00 per onorari, euro 273,00 per spese, euro 1536,00 per diritti.

Sentenza esecutiva per legge.

Legnano, il 31 maggio 2007

IL GIUDICE

dott.ssa Raffaella Vercesi (GOT)

IL CANCELLIERE GI
Giuseppe Calcagno

Tribunale di Legnano
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 25 - 06 - 07

IL CANCELLIERE GI
Giuseppe Calcagno