

2837/08

NR. 4721/05  
Sentenza n.

2837/08

Ref M 2979/08

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

CORTE DI APPELLO DI MILANO

CONTRIBUTO UNIFICATO

La Corte di Appello di Milano, sezione terza civile, riunita nella camera di consiglio sotto indicata in persona dei sottoindicati magistrati

Dr. Fausto Mariani.....Presidente

Dr. Paolo Roggero.....Consigliere

Dr. Michele Petrangelo.....Consigliere relatore

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa in grado di appello iscritta al sopraindicato numero di ruolo

Tra

[Redacted]

rappresentata e difesa dall'avv. Matteo Rezzonico domiciliata presso lo studio di questi in Milano via Rossetti 17

ricorrente appellante

E tra

[Redacted]

Resistente appellata contumace

Conclusioni come da fogli allegati

*T. M. B. Fabiani*

*5*

2005 DICEMBRE

**Svolgimento del processo**

Con sentenza n. 12413/04 emessa in data 28.10.04, il Tribunale di Milano, decidendo nella causa introdotta da [redacted] proprietaria, per acquisto fattone dalla [redacted] (che a sua volta lo aveva acquistato dalla [redacted] dell'immobile sito in Milano alla [redacted] condotto in locazione da [redacted] rigettava la domanda per la declaratoria di cessazione del contratto alla data del 31.12.2003, o ad altra scadenza di legge, e compensava le spese di lite avuto riguardo alla "obiettiva incertezza della controversia".

Ha proposto gravame avverso la decisione la locatrice insistendo per l'accoglimento della propria domanda e per la fissazione di un termine breve per il rilascio ai sensi dell'art. 56 della legge 392/78, vinte le spese del doppio grado.

[redacted] non si è costituita ed è stata dichiarata contumace.

Alla odierna udienza, dopo la discussione del procuratore della parte appellante, la causa è stata trattenuta in decisione; all'esito è stata data lettura pubblica del dispositivo.

**Motivi della decisione**

Per effetto di convenzione intervenuta con il Comune di Milano, la [redacted] si era obbligata per sé e per i suoi eventuali successori o aventi causa (nella specie la [redacted] a concedere in locazione per un periodo non inferiore a dodici anni, decorrenti dalla data in cui gli edifici interessati saranno divenuti abitativi ai sensi dell'art. 4, comma 4, legge 28.1.1977, numero 10, (...). Il relativo canone sarà determinato in conformità ai criteri di cui alla legge 27 luglio 1978 numero 392 e sue eventuali modificazioni e integrazioni".

Per la determinazione del termine di decorrenza del periodo di vincolo locativo, compensato da agevolazioni nella quantificazione degli oneri di urbanizzazione, occorre dunque tener conto del momento in cui l'immobile è divenuto abitabile in base al disposto della richiamata disposizione di legge.

L'art. 4 prevede che "il termine dell'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a 3 anni".

Sono state prodotte in questo grado la concessione edilizia, la dichiarazione di ultimazione dei lavori, la richiesta di licenza d'uso e la richiesta del certificato di abitabilità; trattasi di documenti rilevanti per la decisione la cui producibilità in secondo grado deve ritenersi consentita in virtù della consolidata interpretazione del disposto dell'art. 345 cpc.



4

Da tale documentazione si ricava che l'immobile è stato edificato in virtù di quattro concessioni edilizie la prima delle quali rilasciata nel 1985 e che la comunicazione di ultimazione dei lavori è risalente al 1989.

Secondo il primo giudice, che ha inserito l'obbligo di locazione agevolata nello schema del contratto a favore di terzo, il conduttore, estraneo alla convenzione, per effetto di detto atto è titolare del corrispondente diritto; in virtù della menzionata clausola l'obbligo dell'acquirente sarebbe durato per dodici anni dal rilascio della concessione ai sensi dell'art. 4 l. n. 10/77, così come aveva sostenuto la conduttrice in quel grado.

Non essendovi prova di tale concessione (la corrispondente dichiarazione contenuta nel rogito non sarebbe stata idonea a provare l'esistenza di tale atto amministrativo) e non potendo la certificazione di destinazione urbanistica reputarsi sostitutiva della concessione (testualmente menzionata nella disposizione di legge citata), "l'obbligazione a favore del terzo (sarebbe) ancora operante in assenza di prova dell'adempimento dell'obbligo connesso alla convenzione".

Inoltre, non essendo stata fornita la prova del dies a quo, non poteva trovare accoglimento la domanda di scadenza del contratto per una data diversa da quella indicata dalla locatrice in via principale.

Ciò premesso, ritiene questa Corte che l'appello sia fondato e che esso meriti accoglimento.

Il periodo di operatività della limitazione alla autonomia negoziale, e dunque dell'obbligo per il proprietario di regolare la locazione secondo le disposizioni di favore, specificamente con riguardo alla durata ed alla entità del canone, prevista dalla legge 392/78, va computato non già dal momento in cui è stato rilasciato il certificato di abitabilità ma invece da quello in cui l'immobile è divenuto abitativo.

Tale condizione, secondo il disposto dell'art. 4 della legge urbanistica, deve intendersi verificata al più tardi alla scadenza del triennio successivo alla data di inizio dei lavori di cui alla concessione edilizia, che non può essere superiore ad un anno dal momento del rilascio di tale atto amministrativo.

E' pertanto in contrasto con il disposto normativo e con il contenuto della convenzione ritenere che il termine di decorrenza vada computato dalla data del rilascio di abitabilità e non invece come detto dalla maturazione del triennio successivo al momento di inizio della edificazione dell'opera.

Posto che la determinazione di tale momento può ricavarsi dal contenuto dei documenti prodotti in questo grado (alla cui esistenza la controparte in primo grado ha fatto esplicito richiamo) e stabilito altresì che

h

5

l'immobile è condotto in locazione dal conduttore sin dal primo gennaio del 1996, si deve concludere per la legittimità della richiesta di scadenza del rapporto alla data del 31.12.2003.

La data del rilascio va fissata al 30.11.08.

La spese di lite di entrambi i gradi, avuto riguardo alla natura della controversia ed alla particolarità della questione trattata, vanno compensate tra le parti.

**Pqm**

La Corte di Appello di Milano, decidendo sul ricorso in appello proposto da [redacted] nei confronti di [redacted], avverso la sentenza n. 12413/04 emessa in data 28.10.04 dal Tribunale di Milano, così provvede in riforma della stessa:

- 1. dichiara la cessazione del rapporto di locazione alla data del 31.12.03 e fissa per il rilascio dell'immobile la data del 30.11.08;
- 2. dichiara compensate le spese di entrambi i gradi del giudizio.

Milano, 22/11/08

Il Consigliere relatore

Il Presidente

CORTE D'APPELLO DI MILANO  
IL CANCELLIERE C1S  
Dott.ssa Irina Donadio

CORTE D'APPELLO DI MILANO  
SEZIONE 3ª CIVILE  
Resa pubblica mediante deposito in Cancelleria  
OGGI 20 NOV. 2008  
IL CANCELLIERE C1S  
Dott.ssa Irina Donadio





REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DELLA LEGGE

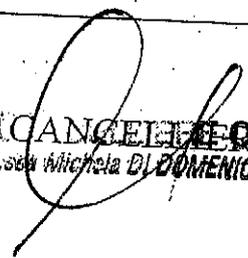
“Comandiamo a tutti gli ufficiali giudiziari che ne siano richiesti e a chiunque spetti di mettere a esecuzione il presente titolo, al pubblico ministero di darvi assistenza, e a tutti gli ufficiali della forza pubblica di concorrervi, quando ne siano legalmente richiesti”

La presente copia è composta da n. 5 fogli e viene rilasciata ai sensi dell'art. 475 C.p.c. a richiesta

dell'Avvocato REZZONICO

difensore di APPELLANTE

Milano, 9/12/2008

  
LUCIANA DI DOMENICO  
Dot.ssa Luciana DI DOMENICO