

CATEGORIA:

Locazioni abitative

DESCRIZIONE:

Regime della legge 431/98; rinnovo tacito del precedente contratto ex art. 2, sesto comma; durata del contratto rinnovato; è solo di quattro anni

GIUDICE: Tribunale di Milano

DATA: 02/05/2007

NUMERO: 1258

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n RG. 21492/06

Promossa da:

M. [redacted] elettivamente domiciliato in [redacted]
presso lo studio dell'avv. Erminio Pomposelli che lo rappresenta e difende per
procura speciale alle liti in atti
attore

CONTRO

C. [redacted] elettivamente domiciliato in Milano via Fontana
18 presso lo studio dell'avv. Alfonso Zurlo
che lo rappresenta e difende per procura speciale alle liti
convenuto

1



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

A seguito di intimazione di sfratto per finita locazione, notificata in data 19.1.2006,

[REDACTED] costituiva in giudizio opponendosi alla convalida, in quanto assumeva che il contratto di locazione, stipulato in data 2.1.1962 si era rinnovato tacitamente fino al 31.12.2001 in virtù della legge 392/78 e successivamente,

si era rinnovato di quattro anni + quattro, perché assoggettato alla normativa di cui alla legge 431/98.

Insisteva pertanto per il rigetto della domanda e, in subordine, chiedeva fissarsi il termine massimo per l'esecuzione in considerazione dell'età dell'intimata e delle condizioni reddituali.

Il giudice non emetteva ordinanza provvisoria di rilascio; disponeva il mutamento del rito ed assegnava alle parti termini perentori per l'integrazione degli atti difensivi.

Infine all'udienza del 31.1.2007 al termine della discussione orale pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

Ciò premesso, nel merito si osserva quanto segue.

La domanda di parte attrice è fondata e merita accoglimento.

Invero è pacifico tra le parti che a seguito di taciti rinnovi, il contratto di locazione si è rinnovato di quattro anni in quattro anni fino al 31.12.2001.

Sostiene peraltro parte convenuta che, in seguito all'entrata in vigore della legge 431/98 debba applicarsi l'art. 2 comma 1 della predetta legge, con conseguente rinnovo automatico di quattro anni + quattro.



La tesi di parte convenuta, pur corroborata da diverse pronunce di merito, non appare condivisibile.

Invero, secondo l'orientamento espresso da una parte della giurisprudenza di merito (cfr. in particolare Corte d'appello di Napoli sentenza 5.2.2004 n. 432/04) l'art. 2° co. 6 legge 431/98 nel disporre che i contratti di locazione che si rinnovano tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo richiama esclusivamente l'ultima parte dell'art. 2 che testualmente dispone: *“alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza”*.

Deve pertanto ritenersi che, quando il contratto si è rinnovato tacitamente dopo l'entrata in vigore della legge 431/98 le parti possano rinegoziare il canone, manifestando espressamente una nuova volontà negoziale ovvero rinunciare al rinnovo del contratto.

Diversamente ragionando, si determinerebbe un'ingiustificata equiparazione tra contratti rinnovati e contratti novati: infatti mentre con la novazione le parti manifestano una nuova volontà negoziale, potendo adeguare il canone alle loro mutate esigenze, la rinnovazione determina semplicemente la prosecuzione del rapporto preesistente.

Pertanto se si ritenesse che l'art. 2 comma 6 legge 431/98 debba applicarsi ai vecchi contratti, rinnovatisi tacitamente, i predetti contratti sarebbero soggetti ad una durata



di otto anni, sia pure a canone legale, alla stessa stregua dei contratti novati, in cui le parti hanno avuto modo di definire le nuove condizioni contrattuali.

Per tali motivi, secondo l'interpretazione che questo giudice ritiene condivisibile, deve ritenersi che il contratto di locazione inter partes sia cessato per la scadenza del 31.12.2005.

Pertanto deve ordinarsi a [redacted] rilasciare l'immobile libero da persone e/o cose in favore del locatore per la predetta scadenza contrattuale.

Ai fini dell'esecuzione coattiva, tenuto conto del tempo già trascorso dall'intimazione, appare equo fissare la data del 31.7.2007.

Ricorrono giusti motivi in considerazione della novità delle questioni giuridiche trattate per dichiarare compensate tra le parti le spese di lite.

P.Q.M

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Dichiara cessato il contratto di locazione inter partes per la scadenza del 31.12.2005;

Ordina a [redacted] rilasciare l'immobile, sito in [redacted]

A [redacted] favore del locatore;

Fissa per l'esecuzione coattiva di cui all'art. 56 L. 392/78 la data del 31 luglio 2007;

Dichiara compensate tra le parti le spese di lite.

Milano 31.1.2007

II

giudice unico

[Handwritten signature]

