

Quale scadenza per le locazioni in corso alla data del 31/12/1998

Continua ad essere controversa la questione della durata dei contratti di locazione, ad uso abitativo già in corso alla data del 31/12/1998, data di entrata in vigore della Legge 431/98 e rinnovatisi tacitamente per mancata disdetta. A norma dell'art. 2, sesto comma della Legge 431/98 infatti “i contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo”, con una durata di 4 anni + 4 anni.

La recente sentenza del Tribunale di Milano, Sez. XIII, Pres. Zevola, ha puntualizzato che alla scadenza contrattualmente prevista per effetto del tacito rinnovo “a prescindere dalla sostenibilità dell'interpretazione secondo la quale il contratto, stipulato prima del 30.12.1998 e tacitamente rinnovatosi nella vigenza della L. 431 del 1998 sarebbe assoggettato a una durata di doppio ciclo quadriennale, disattesa da recenti pronunce giurisprudenziali (Corte d'Appello di Napoli, n. 432/2004; Corte d'Appello di Napoli, n. 1140/2004; Corte d'Appello di Milano, n. 916/2006), va osservato che detta interpretazione non può certo valere nel caso in esame. Invero, non può comunque assimilarsi ad un rinnovo tacito il mancato diniego di rinnovo alla prima scadenza quadriennale nei contratti c.d. patti in deroga ai sensi dell'art. 11, co. 2 L. n. 359 del 1992: vanno infatti tenute presenti, con efficacia decisoria, la rinuncia del locatore alla facoltà di disdetta all'esaurirsi del primo ciclo di durata e, conseguentemente, la mancanza di quella libertà di scelta su cui necessariamente deve fondarsi l'accordo tacito tra le parti ai fini del protrarsi del rapporto precedentemente stipulato.

L'assoggettamento del contratto alla normativa vigente al momento della sua stipulazione anche successivamente alla entrata in vigore della L. 431 del 1998 (come previsto dall'art. 14 co. 5 della predetta, secondo il quale “ai contratti per la loro intera durata e ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni vigenti prima di tale durata”), esclude dunque che possa accogliersi l'eccezione del resistente di nullità od inefficacia, in forza della inderogabilità dell'art. 2 della L. 431/1998, della clausola di immediata disdetta alla scadenza contrattuale”.

La sentenza – sia pure resa limitatamente alla materia delle locazioni con patti in deroga - contribuisce a fare chiarezza sul tema controverso, avvalorando l'orientamento giurisprudenziale, secondo cui :

- i contratti ad equo canone scaduti e regolarmente disdettati prima del 31/12/1998 devono considerarsi del tutto cessati;
- ai contratti ad equo canone scaduti e non disdettati prima del 31/12/1998, non si applica la durata di 4 anni + 4 anni; ma solo quella di 4 anni;
- i contratti ad equo canone scaduti, ma il cui termine per la disdetta era già consumato prima del 31/12/1998 si rinnova di soli 4 anni;
- i contratti scaduti dopo il 31/12/1998 e non disdettati, si rinnovano di 4 anni + 4 anni.



SENT. N° 1680/07
REP. N° 1339/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO – SEZIONE XIII

nella persona del giudice unico Dott. Mario ZEVOLA

ha pronunciato ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 38220/2006 R.G. promossa da:

[REDACTED] domiciliata in [REDACTED]
[REDACTED], presso e nello studio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] che la rappresenta e difende;

ATTRICE

contro:

[REDACTED]
elettivamente domiciliato in [REDACTED], presso e nello
studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende;

CONVENUTO

in punto a:

"030001 - Intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione (art. 657
c.p.c.) - uso abitativo"



Motivi

La ricorrente, premesso che il contratto di locazione, stipulato il 11.04.1995 e ricadente nella disciplina di cui all'art. 11 del D.L. 11.07.1992 n. 333 e L. di conversione n. 359 del 1992 (cd. "patti in deroga"), ne prevedeva la cessazione alla data del 30.06.2003 e che la disdetta, già formulata contestualmente alla stipulazione del contratto, era stata comunque tempestivamente rinnovata con lettera a.r. del 04.11.2002, ha chiesto la declaratoria della intervenuta scadenza del contratto di locazione alla data del 30.06.2003 e la conseguente condanna del resistente al rilascio.

Il conduttore si è opposto per vari motivi.

L'eccezione di esistenza del giudicato.

Secondo il resistente, la ricorrente non potrebbe più agire facendo valere la disdetta del 04.11.2002, in quanto sul punto sussisterebbe il giudicato della sentenza di questo Tribunale n. 1026/05 in data 25.01.2005, che ha dichiarato [REDACTED] (che aveva inoltrato la disdetta al conduttore e che agiva in giudizio per la cessazione della locazione per conto della mandante, l'allora proprietaria [REDACTED].) "carente di legittimazione attiva". Secondo il resistente la dichiarata carenza di legittimazione attiva riguarda non solo la legittimazione processuale, ma



anche quella sostanziale, nel senso che conterrebbe anche l'affermazione della carenza di legittimazione in ordine alla formulazione della disdetta, con conseguente inefficacia della stessa.

L'eccezione è infondata.

Deve essere infatti osservato che nella predetta sentenza non vi è alcun riferimento alla eccezionale carenza di legittimazione relativamente alla disdetta. Nella parte dispositiva, in accoglimento della eccezione preliminare formulata in tal senso dal convenuto, si dichiara " [REDACTED] [REDACTED] carente di legittimazione attiva", corrispondentemente a quanto esposto nella parte motiva, in cui si legge " Malgrado l'integrazione della documentazione operata dall'intimante nella fase di merito questo giudice ritiene l'intimante non legittimata ad agire giudizialmente per la convalida di sfratto o per la risoluzione del contratto di locazione". Nessun riferimento è dato riscontrare in nessun punto della sentenza in ordine alla efficacia della disdetta fondante il procedimento per finita locazione, argomento sul quale il giudice non appare essersi assolutamente pronunciato, neppure implicitamente, non essendovene del resto alcuna necessità, in quanto la relativa domanda al riguardo allora formulata dal convenuto era all'evidenza logicamente subordinata a quella di carenza di legittimazione processuale. Pronunciata la prima, non v'era ragione di pronunciarsi anche sulla seconda, del tutto autonoma rispetto alla prima e a quel punto irrilevante.



L'eccezione di inefficacia della procura rilasciata il 29.09.1995 da

Secondo il resistente la procura è inidonea a conferire al rappresentante il potere di disdettare il contratto, in quanto l'immobile oggetto della presente causa non era ancora nella disponibilità del rappresentato.

Anche questa eccezione è infondata.

L'esame del tenore letterale della procura conferita da

porta infatti inequivocabilmente a concludere che la seconda, alla quale la prima già aveva conferito con contratto di appalto l'incarico di "provvedere ad amministrare e gestire il patrimonio immobiliare della committente, ivi compresi quei beni che potranno essere acquistati dalla committente stessa in data successiva", è nominata e costituita procuratrice della prima, "con ogni facoltà all'uopo necessaria al fine dell'esecuzione del predetto incarico", comprendente specificamente anche i poteri "di risolvere i contratti di locazione sottoscrivendo ed inviando le relative disdette". Il fatto che l'immobile in questione non fosse ancora entrato nel patrimonio della mandante all'atto della procura è irrilevante, atteso che il tenore della procura consentiva di individuare esattamente l'ambito di operatività, riguardante tutti gli immobili, presenti e futuri, di cui la rappresentata era o fosse divenuta proprietaria.

D'altra parte è noto che, per consolidata giurisprudenza della Suprema Corte, la disdetta della locazione non necessariamente deve provenire dal locatore, che può legittimamente incaricare, all'uopo, un diverso soggetto (in qualità di mandatario) in forma anche soltanto verbale, poiché l'onere



dell'avviso al conduttore per il tramite della raccomandata è sancito (attesa la natura recettizia dell'atto) unicamente al fine di garantire a quest'ultimo una tempestiva conoscenza dell'intenzione della controparte (in termini, ad esempio, Cass. 28 giugno 1997, n. 5802; Cass. 23 maggio 1997, n. 4605; Cass. 19 settembre 1995, n. 9890; Cass. 22 marzo 1995, n. 3265; Cass. 7 marzo 1992, n. 2763).

Il tutto, a prescindere dal considerare che la disdetta del contratto di locazione, proveniente dal falsus procurator del locatore, può essere da quest'ultimo ratificata, ai sensi dell'art. 1399 c.c., con effetto retroattivo nei confronti del conduttore (v. da ultimo Cass. n. 5684 del 2005), come comunque può rilevarsi nel caso di specie, in cui la locatrice ha promosso l'azione fondandola proprio sulla contestata disdetta.

In ogni caso, le argomentazioni sopra sviluppate in ordine alla disdetta risultano irrilevanti ove si tenga presente, come il ricorrente ha fatto osservare, la circostanza che il locatore aveva già disdettato il contratto per la seconda scadenza (e quindi per il 30.06.2003) fin dalla sua stipulazione (si legge nell'art. 9 del contratto che "alla scadenza del periodo di rinnovo di cui sopra il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di comunicazioni di sorta").

L'eccezione di applicazione della L. 431 del 1998

Al riguardo il resistente ha però eccepito che alla locazione in esame, in quanto tacitamente rinnovata alla scadenza del contratto (successiva all'entrata in vigore della L. 431 del 1998) per mancata disdetta, va applicata la nuova disciplina di cui alla l. 431 del 1998, con la conseguenza che, nel caso in esame, alla scadenza contrattualmente prevista del



30.06.1999, per effetto del tacito rinnovo è sorto un nuovo contratto ex art. 2 L. 431 del 1998, della durata di quattro anni più quattro, con prima scadenza il 30.06.2003 e seconda scadenza il 30.06.2007.

L'eccezione deve essere disattesa.

A prescindere dalla sostenibilità dell'interpretazione secondo la quale il contratto, stipulato prima del 30.12.1998 e tacitamente rinnovatosi nella vigenza della L. 431 del 1998 sarebbe assoggettato a una durata di doppio ciclo quadriennale, disattesa da recenti pronunce giurisprudenziali (Corte d'Appello di Napoli, n. 432/2004; Corte d'Appello di Napoli, n. 1140/2004; Corte d'Appello di Milano, n. 916/2006), va osservato che detta interpretazione non può certo valere nel caso in esame. Invero, non può comunque assimilarsi ad un rinnovo tacito il mancato diniego di rinnovo alla prima scadenza quadriennale nei contratti c.d. patti in deroga ai sensi dell'art. 11, co. 2 L. n. 359 del 1992: vanno infatti tenute presenti, con efficacia decisiva, la rinuncia del locatore alla facoltà di disdetta all'esaurirsi del primo ciclo di durata e, conseguentemente, la mancanza di quella libertà di scelta su cui necessariamente deve fondarsi l'accordo tacito tra le parti ai fini del protrarsi del rapporto precedentemente stipulato. L'assoggettamento del contratto alla normativa vigente al momento della sua stipulazione anche successivamente alla entrata in vigore della L. 431 del 1998 (come previsto dall'art. 14 co. 5 della predetta, secondo il quale "ai contratti per la loro intera durata e ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni vigenti prima di tale data"), esclude dunque che possa accogliersi l'eccezione del resistente di nullità od



inefficacia, in forza della inderogabilità dell'art. 2 della L. 431/1998, della clausola di immediata disdetta alla scadenza contenuta nell'art. 9 del contratto.

In definitiva, il contratto deve intendersi risolto alla data del 30.06.2003. Conseguisce la condanna del resistente al rilascio dell'immobile libero da persone e da cose nella piena disponibilità del ricorrente.

Quanto alla data dell'esecuzione nel caso in cui il resistente non abbia lasciato l'abitazione spontaneamente, avuto riguardo alle difficoltà di reperimento di altra abitazione nell'attuale contesto urbano si stima di fissare quella del 09.08.2007.

Le spese seguono la soccombenza e, avuto riguardo al numero e alla natura delle questioni trattate, si liquidano come in dispositivo.

La sentenza è esecutiva per legge.

P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti in epigrafe indicate, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) Dichiaro risolto il contratto di locazione ad uso abitativo intercorrente fra le parti e relativo all'immobile sito in [redacted] scala [redacted], per finita locazione alla data del 30.06.2003;
- 2) condanna il convenuto a rilasciare l'immobile libero da persone e cose nella piena disponibilità della ricorrente ;
- 3) fissa per l'esecuzione la data del 09.08.2007;
- 4) condanna il resistente a rifondere alla ricorrente le spese processuali, liquidate in [redacted] per spese, € [redacted] per diritti e € [redacted] per



onorari, oltre rimborso forfetario spese generali e oneri di legge.

Sentenza esecutiva

Così deciso in data 09/02/2007 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice Dott. Mario ZEVOLA

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 9 FEB. 2007
IL CANCELLIERE

CANCELLIERE C1
Dott.ssa Aurelia Sidoti