

Tribunale di Taranto, 20 febbraio 2013.
Estensore Claudio Casarano.

Omissis

MOTIVI DELLA DECISIONE

IL FONDAMENTO DELLA DOMANDA

Con ricorso regolarmente notificato il sig. M. B. affermava di aver stipulato in data 2-08-2006, con il sig. E. Antonio T., un contratto con il quale gli veniva concesso in locazione, ad uso abitativo, l'immobile situato in Taranto, al Viale Trentino n. 95.

La durata pattuita era quella prevista dalla legge 431 del 1998, ossia per quattro anni, con possibilità quindi di automatica rinnovazione per eguale periodo, salvo l'intervento di motivata disdetta ex art. 3, comma I della predetta legge.

L'istante aggiungeva che gli era pervenuta in data 03-12-2007 lettera a firma degli eredi del locatore, sig.re R. B. e C. T., con la quale chiedevano il rilascio dell'immobile per sopravvenuta esigenza di adibirlo ad abitazione della prima.

Precisava di aver fatto presente che non avrebbe potuto trasferire la propria residenza nell'immobile proposto dalle convenute con la predetta missiva, in alternativa a quello locato, in considerazione della sua distanza dalla città di Taranto, per essere ubicato in una sua Frazione non proprio vicina.

Si impegnava quindi nella ricerca di altro alloggio ed in data 06-07-2009, riuscito nell'intento, comunicava alle convenute di aderire alla disdetta ricevuta e di essere pronto a rilasciarlo nel successivo settembre.

Seguiva quindi la restituzione dell'alloggio a fine settembre del 2009.

Senonchè, lamentava l'istante, l'immobile locato non veniva adibito dalle convenute ad abitazione propria, sebbene fossero trascorsi più di dodici mesi dall'avvenuto conseguimento della sua disponibilità.

L'attore di conseguenza, ai sensi dell'art. 3, co. III e V, chiedeva che le resistenti fossero condannate al pagamento della somma che si otteneva moltiplicando l'ultimo canone percepito per 36 (ossia 36 X euro 450,00).

LA DIFESA CONVENUTA

Le convenute costituendosi incentravano la loro difesa sul rilievo che la lettera del 3-12-

2007 non avrebbe potuto qualificarsi come disdetta ex art. 3 della legge 431 del 1998, come opinava la difesa avversaria, bensì come una proposta di consensuale scioglimento del contratto di locazione.

Non poteva quindi spettare il risarcimento del danno richiesto ai sensi dell'art. 3, co. V citato.

L'ISTRUTTORIA

Assunta la prova orale all'udienza del 20-02-2013 la causa veniva discussa e decisa.

LA DISCIPLINA APPLICABILE: IL FONDAMENTO DELLA SANZIONE EX ART. 3, CO. V DELLA LEGGE 431 DEL 1998

La tesi convenuta è quindi fondata sulla ricorrenza di una forma di mutuo scioglimento della locazione, ricorrendo la quale ipotesi è certamente inapplicabile la sanzione prevista dall'art. 3 citato, per il caso in cui si scopra che l'esercizio della disdetta, e quindi il conseguimento della disponibilità del bene da parte del locatore, sia avvenuto illegittimamente: nel caso di specie per non aver adibito i locatori l'alloggio a propria abitazione, così come indicato nella disdetta.

Si tratta di una forma di sanzione per la cui ricorrenza è sufficiente che sia integrata la violazione di legge tipizzata.

Anche muovendo dalla predetta natura giuridica, come si vedrà più avanti, è possibile pervenire alla soluzione della controversia in esame.

Il carattere sanzionatorio della norma in parola implica infatti che, ai sensi dell'art. 14 delle Preleggi, deve avere un'applicazione restrittiva: si potrà applicare solo al caso in cui lo scioglimento della locazione sia avvenuto per il recesso tipizzato dall'art. 3, I co.: "Alla prima scadenza del contratto...il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi...".

Occorre allora esaminare soprattutto il contenuto della lettera in parola e verificare se ricorra il recesso tipizzato dal legislatore e posto a fondamento della domanda; ovvero il mutuo

consenso eccetto dalle convenute.

LA LETTERA DEL 3-12-2007 E GLI INDICI RIVELATORI DELLA RICORRENZA DEL MUTUO CONSENSO EX ART. 1372 C.C.(INTERPRETAZIONE LETTERALE)

In primo luogo rileva l'esordio della lettera del 03-12-2007:

“La presente in riferimento...per comunicarle la nostra intenzione di risolvere anticipatamente il rapporto contrattuale posto in essere”.

In altri termini il presupposto non è affatto costituito dal recesso alla prima scadenza, ma addirittura l'anticipata risoluzione della locazione prima del quadriennio iniziale.

Si stava cioè per realizzare in concreto una forma di recesso che, per la disciplina imperativa vigente in materia, non avrebbe potuto produrre l'effetto voluto dal suo autore, in quanto appunto *contra legem*.

Disciplina imperativa che è utile ricordare esclude di norma la possibilità di sciogliere unilateralmente la locazione, se non appunto, per il locatore, nei casi tipizzati dall'art. 3 e dopo il primo quadriennio.

Solo quindi l'adesione da parte del conduttore alla proposta enucleabile dalla predetta missiva avrebbe potuto perfezionare il mutuo consenso ex art. 1372 c.c..

La lettera poi evocava il lutto che aveva colpito le due convenute, ossia la morte del locatore, marito della prima e padre della seconda; e proprio il desiderio della vedova di vivere a Taranto, vicino ai parenti, anziché nella casa familiare, dove peraltro sarebbe rimasta molto tempo sola, perché la figlia era impegnata negli studi universitari fuori della Provincia, faceva nascere nelle convenute la determinazione di sciogliere la locazione allo scopo di abitare l'immobile locato.

In secondo luogo anche il quinto capoverso della lettera in esame depone per la ricorrenza di una proposta di scioglimento del contratto, anziché della disdetta propriamente detta:

“Considerati i rapporti di stima che legano reciprocamente i nostri nuclei familiari, Le proponiamo di trasferire la Sua residenza e quella della Sua famiglia alla villa di via Pietro Bianchi 33, in Talsano, senza che ciò comporti alcuna modifica delle condizioni contrattuali, almeno per il tempo necessario a che Lei possa trovare altro immobile adatto alle Sue esigenze, ricerca per la quale offriamo fin d'ora nostro aiuto”.

Anche in questo caso balza evidente come sia presente piuttosto la volontà di proporre una modifica dell'oggetto della locazione e non di certo la volontà di disdettare il contratto alla prima scadenza.

Del resto il bisogno sopravvenuto della convenuta vedova era immediato e non successivo alla prima scadenza contrattuale.

IL CRITERIO DELLA BUONA FEDE NELL'INTERPRETAZIONE E NELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

Ora di fronte a questa missiva il conduttore non aveva, fondamentalmente, che due alternative: accettare la proposta, ovvero rifiutarla, nella certezza in questo secondo caso che quantomeno fino alla prima scadenza dell'agosto 2010 la controparte non avrebbe avuto il diritto di ottenere il rilascio dell'immobile.

Invece la risposta scritta segue a ben un anno e sette mesi di distanza e con essa si esprime la volontà di aderire alla disdetta anticipata e nel contempo si preannuncia che il rilascio dell'alloggio locato sarebbe avvenuto il successivo settembre 2009, anche perché nel frattempo, aggiungeva il conduttore, sempre per il tramite del suo legale, firmatario della missiva, era riuscito a trovare un alloggio alternativo.

Allora con la predetta adesione si è perfezionato il mutuo dissenso, sostenuto dalla tesi convenuta, o si è lasciato spazio per la disdetta ex art. 3, posta a fondamento della domanda sanzionatoria qui in esame?

Soccorre l'art. 1366 c.c. ai sensi del quale il contratto si deve interpretare in buona fede.

Facendosi guidare allora da questo principio cardine va rimarcato che nella seconda lettera il conduttore si è ben guardato dal fare riferimento all'eventualità di agire ai sensi dell'art. 3 della legge citata, per il caso in cui l'immobile non fosse stato destinato dalla locatrice a proprio alloggio.

Ed avrebbe dovuto farlo presente, perché così avrebbe messo in condizione gli eredi del locatore di valutare se insistere nel tenere ferma la propria proposta di risoluzione consensuale della locazione, risalente ad un anno e mezzo prima, ovvero di fronte al rischio di subire un'azione risarcitoria, quale quella qui proposta, rifiutare l'anticipata risoluzione.

Solo con la successiva missiva 9-07-2010, a distanza quindi di quasi un anno dal rilascio, si fa vivo il conduttore, sempre per il tramite del suo legale, richiedendo i 36 canoni, nel presupposto che era mancata la programmata destinazione dell'immobile locato ad abitazione delle locatrici.

Nel dubbio allora se dare per buona l'interpretazione della ricorrente ovvero quella sostenuta dalle resistenti, la buona fede evocata – sia sul piano dell'interpretazione del contratto sia su quella della esecuzione ex art. 1375 c.c. - fa propendere per la tesi del mutuo scioglimento del contratto.

Senza dimenticare peraltro, a conforto dell'esito processuale preferito, il rilievo iniziale secondo cui la norma sanzionatoria invocata è di stretta interpretazione e non può essere applicata al di fuori delle ipotesi tassative previste dalla legge, ai sensi dell'art. 14 delle Preleggi.

ULTERIORE INDIZIO NEL SENSO DELLA RICORRENZA DEL MUTUO CONSENSO ALLO SCIoglimento DEL CONTRATTO

Si consideri infine che l'alloggio che doveva essere destinato ad abitazione delle convenute, non veniva locato e si tratta di circostanza non contestata.

Parimenti non è risultata contestata soprattutto la circostanza che in realtà il nuovo alloggio, il conduttore, lo acquistava in proprietà; non subiva quindi le conseguenze della ricerca di una nuova locazione, che pure è presupposta dal congegno sanzionatorio posto a base della domanda.

Circostanza quest'ultima che, a bene vedere, depone ulteriormente per la ricorrenza dell'avvenuto perfezionarsi del mutuo dissenso, posto che anche per il conduttore evidentemente, nel frattempo, era venuto meno l'interesse a mantenere in vita la locazione(in idem placitum consensus).

Le spese del processo seguono la soccombenza del ricorrente, ma si liquidano in favore dei resistenti come da dispositivo, tenuto conto dell'effettiva attività svolta.

P.T.M.

Definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal sig. M. B., con ricorso regolarmente notificato, nei confronti delle sig.re R. B. e C. T., rigettata ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

Rigetta la domanda e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali sopportate dalle resistenti, che si liquidano, in solido, in loro favore in euro 1.800,00 per diritti ed onorari, oltre accessori di legge.

Il giudice dott. Claudio Casarano

*