

Segue dal verbale di udienza del 06.02.2013

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROSSANO

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Rossano, in composizione monocratica, in persona del Giudice dott. Ambrogio Colombo, ha emesso la seguente

SENTENZA CONTESTUALE

nella causa civile, in prima istanza, iscritta al n. **1086** del **R.G. 2008**,

TRA

N. GIACINTO e M. ELENA;

rappresentato e difeso dall'avv. Gertrude Gallo, procuratrice domiciliataria;

-ricorrente-

CONTRO

E. FERRUCCIO;

rappresentato e difeso dall'avv. omissis;

-resistente-

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione ritualmente notificata N. Giacinto e M. Anna, intimavano sfratto per morosità nei confronti di E. Ferruccio, con riferimento al contratto di locazione stipulato in data 29.03.2000, reg. il 30.04.2000 ed avente ad oggetto l'immobile sito in Rossano alla via omissis esponendo: - che il canone veniva pattuito in £ 4.800.000 annue da corrisondersi in canoni mensili di £ 400.000 (€ 206,58); - che il contratto, avente durata quadriennale, veniva tacitamente rinnovato alla prima scadenza; - che, per effetto della proroga, il contratto veniva a scadere il 29.03.2008; - che, con racc. a/r del 07.09.2007 i ricorrenti manifestavano l'intenzione di non rinnovare ulteriormente il contratto provvedendo a regolare disdetta.

Pertanto concludevano per la convalida dello sfratto per finita locazione, fissando la data del rilascio ai sensi dell'art. 58 l. n. 392/1978, con condanna di controparte alla rifusione delle spese di lite.

Si costituiva il conduttore eccependo che in realtà il contratto del 29.03.2000 veniva stipulato affinché nella regolamentazione pattizia *inter partes* potesse trovare esplicito riconoscimento l'aumento del canone di locazione voluto da controparte nell'ambito di un rapporto locatizio già in essere per effetto del contratto di locazione del 01.09.1978. Deduceva, quindi, che, a partire dalla data indicata, per effetto delle proroghe tacite il contratto originario, non novato dalla pattuizione del 2000, sarebbe venuto a naturale scadenza non il 29.03.2008 bensì il 01.09.2010.

Concludeva, quindi, per la declaratoria dell'inammissibilità dell'avversa domanda avendo il contratto una diversa scadenza rispetto a quella indicata dai

ricorrenti ed, in subordine, per accertare che il contratto si è rinnovato avendo le controparti sempre accettato senza riserva il pagamento dei canoni. Il tutto con vittoria delle spese di lite.

Con ordinanza del 19.06.2008 il Giudice della convalida rigettava la richiesta di convalida e disponeva il mutamento di rito a norma degli artt. 426 e 667 c.p.c.

In assenza di richieste istruttorie, la causa veniva rinviata all'odierna udienza, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., per la discussione ed in esito decisa come da sentenza letta in udienza assenti le parti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Va premesso, *in limine*, che non è pertinente al caso che qui ci occupa la pronuncia di merito prodotta ed invocata dai ricorrenti (Tribunale di Milano sent. n. 1258/2007 a mente della quale "*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 [...] *diversamente, 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*") non fosse altro perché, nella specie, non risulta che sia stata attivata la procedura di rinnovo di cui alla seconda parte del comma 1 dell'art. 2 l. n. 431/1998 e che, ai sensi dell'ultima parte della stessa disposizione, implica che "*in mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni*". Ritiene, inoltre, il Tribunale che il Giudice meneghino non abbia voluto obliterare i consolidati principi giurisprudenziali in tema di novazione del contratto di locazione dovendosi sempre indagare sull'effettiva natura novativa dell'accordo successivo anche nel caso in cui sia stata attivata la procedura per il rinnovo a nuove condizioni (essendo, cioè, necessario verificare se tali nuove condizioni integrino gli estremi di un'effettiva novazione o meno).

Ed invero, il principio più volte ribadito dalla Suprema Corte in materia impone di considerare che affinché vi sia novazione del contratto di locazione

non è sufficiente la variazione della misura del canone, trattandosi di modificazioni accessorie. La novazione oggettiva del rapporto obbligatorio postula, infatti, il mutamento dell'oggetto e del titolo della prestazione, ex art. 1230 c.c., mentre non è ricollegabile alle mere modificazioni accessorie, ai sensi dell'art. 1231 c.c. Essa inoltre, deve essere connotata non solo dall'*aliquid novi*, ma è necessario anche - oltre al mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione - che ricorrano gli elementi dell'*animus* (inteso come manifestazione inequivoca dell'intento novativo) e della *causa novandi* (intesa come interesse comune delle parti all'effetto novativo; cfr., da ultimo, Cass. n. 5673/2010).

Occorre, dunque verificare la sussistenza dei suddetti elementi (volontà, causa ed oggetto del negozio). Dall'esegesi dei due documenti-contratto e dal loro raffronto emerge che l'unica variazione rilevante è stata la misura del canone e la fissazione di una nuova data di inizio (29.03.2000) del rapporto, per il resto vi è perfetta coincidenza oggettiva e soggettiva tra i due negozi.

Da tali elementi non è possibile configurare la novazione oggettiva del contratto di locazione già in essere tra le parti. Essa va ravvisata, come detto, nella sola ipotesi in cui le parti sostituiscono alla originaria obbligazione una nuova obbligazione avente oggetto o titolo diverso, purché risulti in modo non equivoco la volontà di estinguere la precedente obbligazione e di sostituirla con una nuova, manifestazione di volontà certamente non contenuta nel contratto stipulato nel 2000 tra le parti, che sotto tale profilo appare neutro e silente.

Anche la fissazione di una diversa data di inizio del rapporto non induce ad un diverso approdo essendosi con essa le parti limitate a determinare una diversa decorrenza del rapporto.

2. Assodato che non sussiste alcuna novazione è indubbio tuttavia che le parti abbiano voluto, con il contratto del 2000, modificare l'entità del canone e, fissando una nuova data di inizio, una diversa scadenza rispetto a quella originaria.

Il contratto del 1978 prevedeva una durata annuale, ma, per effetto dell'art. 1 l. n. 392/1978, deve intendersi quadriennale (art. 1 cit. disponeva: "*la durata della locazione avente per oggetto immobili urbani per uso abitazione non può essere inferiore a quattro anni. Se le parti hanno determinato una durata inferiore o hanno convenuto una locazione senza determinazione di tempo la durata si intende convenuta per quattro anni*"), ed è andato a rinnovarsi automaticamente, prima dell'avvento del successivo contratto del 2000, il 01.09.1982, il 01.09.1986, il 01.09.1990, 01.09.1998.

Nel vigore del quadriennio 01.09.1998 – 01.09.2002, le parti, nello stabilire, con il successivo contratto, la decorrenza del rapporto dal 29.03.2000, hanno, in pratica, previsto che il contratto che, *naturaliter*, in forza del negozio del

1978 sarebbe scaduto il giorno 01 settembre 2002, sarebbe, invece, cessato invece il 29 marzo 2004. Poiché con una tale pattuizione le parti non hanno limitato la durata quadriennale legale del contratto, ma hanno previsto una sostanziale procrastinazione della scadenza immediatamente successiva all'ultimo rinnovo, portandola da una durata quadriennale a quella di cinque anni e mezzo (01.09.1998 – 29.03.2004). In sostanza, il contratto cessato il 30.08.1998 che, per assenza di disdetta si era - inizialmente - rinnovato per quattro anni, cioè sino al 01 settembre 2002 è stato, per libero accordo delle parti, rinnovato sino al 29 marzo 2004, allungando l'originario quadriennio, ferma rimanendo la rinnovazione quadriennale alla successiva scadenza a mente dell'art. 2 co. 1 l. n. 431/1998.

Tale allungamento del quadriennio non è intervenuto in violazione dell'art. 79 l. n. 392/1978 e, per l'effetto deve ritenersi valido. Questa ultima disposizione, in particolare, commina la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto. E' evidente, pertanto, che la legge colpisce con la scure della nullità non tutti gli accordi in deroga alla durata del contratto – tanto che siano stipulati all'inizio della locazione o, come nel caso di specie, nel corso di questa - ma esclusivamente agli accordi che, in via diretta o indiretta, limitano (*id est*, riducono) la durata della locazione rispetto alle previsioni legali (cfr. Cass. n. 5673/2010 cit.).

Deve, dunque, escludersi che la nuova decorrenza (e conseguente scadenza) - prevista con l'accordo del 29.03.2000 - sia da ritenere illegittima, non importando una limitazione (bensì un aumento) rispetto alla obbligatoria minima durata quadriennale del contratto.

In conclusione, resta accertato che il contratto - in forza delle legittime modifiche, quanto alla durata - intervenute tra le parti il 29.03.2000, doveva cessare il 29.03.2004 e che a tale scadenza il rapporto si è rinnovato per un ulteriore quadriennio sino al 29.03.2008.

Solo qualora, in assenza di novazione, la nuova decorrenza e la relativa scadenza avessero ridotto la durata del contratto e fossero, quindi, risultate nulle per violazione dell'art. 79 cit., avrebbe continuato a trovare applicazione l'originaria successione dei periodi quadriennali per come avviati con il contratto del 1978, dovendo trovare applicazione la durata minima legale.

Non è controverso, poi, che in relazione a tale ultima scadenza, il locatore ha, nei termini, intimato disdetta con raccomandata del 07.09.2007, ricevuta il 10.09.2007, è, dunque, palese che il contratto è cessato al 28.03.2008.

Nemmeno potrebbe sostenersi che il rapporto sarebbe assoggettato alla disciplina della l. n. 431/1998 e - di conseguenza – il locatore non poteva limitarsi a intimare disdetta, ma avrebbe dovuto indicare, puntualmente, il motivo (tra quelli di cui all'art. 3, comma 1, l. cit.) che giustificasse il diniego di rinnovo alla prima scadenza.

Acclarata l'insussistenza di una novazione, avendo, con il contratto del 2000, le parti inciso solo su aspetti accessori del rapporto originario, la scadenza del 2008 non può ritenersi prima scadenza, sfuggendo, quindi, la disdetta alla disciplina di cui all'art. 3 l. n. 431/1998 ben potendo rivestire le forme della disdetta c.d. semplice.

Accertato che il contratto veniva a naturale scadenza il 28.03.2008, rilevata la tempestività e la legittimità della disdetta, deve ritenersi fondata la domanda di rilascio dell'immobile per finita locazione.

Visto l'art. 56 l. n. 392/1978, tenendo conto delle peculiarità della fattispecie e del tempo trascorso dalla disdetta e dalla data di scadenza del rapporto, si ritiene congruo fissare la data del rilascio al 08.05.2013.

3. Pronunciando sulle spese, stante la particolarità del caso, si ritengono sussistere le condizioni di legge per la compensazione al 30% delle spese di lite, ponendosi il residuo 70% a carico del soccombente.

Tali spese vanno liquidate in base alla nuova disciplina sui compensi professionali. Al riguardo va precisato che con la l. n. 27/2012 (art. 9), il Legislatore ha previsto l'ultrattività delle previgenti tariffe forensi sino alla data 23 luglio 2012, in attesa di nuova normativa regolamentare che ha trovato epifania con Decreto Ministero Giustizia 20.07.2012 n. 140 le cui le disposizioni si applicano alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore, stabilita per il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, avvenuta il 22.08.2012 (cfr. artt. 41 e 42 D.M. n. 140/2012). In base alla nuova disciplina nella liquidazione il Giudice deve tenere conto del valore e della natura e complessità della controversia, del numero e dell'importanza e complessità delle questioni trattate, procedendo ad una valutazione complessiva e distinguendo le seguenti fasi: fase di studio della controversia; fase di introduzione del procedimento; fase istruttoria; fase decisoria; fase esecutiva. Si dovrà tener conto anche del pregio dell'opera prestata, dei risultati del giudizio e dei vantaggi, anche non patrimoniali, conseguiti dal cliente. Ai sensi dell'art. 11 del D.M. cit. i parametri specifici per la determinazione del compenso sono, di regola, quelli di cui alla tabella A - Avvocati, allegata al decreto, ma il Giudice può sempre diminuire o aumentare ulteriormente il compenso in considerazione delle circostanze concrete, ferma l'applicazione delle regole e dei criteri generali di cui agli articoli 1 e 4, rilevandosi, peraltro che non è più previsto il rimborso forfettario e che le soglie numeriche indicate non sono vincolanti per la liquidazione stessa (art. 1 comma 7). Va infine precisato che non è più previsto il rimborso per le spese forfettarie e che il compenso liquidato comprende ogni attività accessoria (quali, a titolo di esempio, gli accessi agli uffici pubblici, le trasferte, la corrispondenza anche telefonica o telematica o collegiale con il

cliente) le attività connesse a oneri amministrativi o fiscali, le sessioni per rapporti con colleghi, ausiliari, consulenti, magistrati (art. 11 co. 8).

Facendo applicazione dei principi sopra esposti e rilevato il modesto valore della causa, la semplicità della controversia e delle questioni trattate, la natura e le peculiarità del presente giudizio, considerato che molteplici udienze sono state di mero rinvio, che non si è svolta alcuna attività istruttoria, si ritiene congruo liquidare il compenso come da dispositivo.

PQM

Il Tribunale di Rossano, pronunciando in via definitiva sul ricorso di cui in epigrafe, ogni ulteriore domanda, eccezione o istanza disattesa, così decide:

- a.* accoglie la domanda proposta da N. Giacinto e Maelito Elena e, per l'effetto, dichiara cessato in data 28.03.2008, per rituale disdetta, il rapporto di locazione per cui è giudizio;
- b.* condanna E. Ferruccio al rilascio dell'immobile, libero e sgombero da persone e cose, nella piena disponibilità dei ricorrenti, fissando, ai sensi dell'art. 56 l. n. 392/1978, la data ultima per lo stesso al 08.05.2013;
- c.* compensa al 30% le spese di lite, con conseguente condanna del resistente al pagamento del residuo 70% che si liquida nella complessiva somma di € 553,00 (di cui € 28,00 per esborsi, € 175,00 per la fase di studio, € 150,00 per la fase introduttiva, € 200,00 per la fase decisoria), oltre IVA e CPA come per legge.

Rossano, 06.02.2013.

GIUDICE DESIGNATO
DOTT. AMBROGIO COLOMBO