

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice della seconda sezione civile del Tribunale di Udine, dott. Francesco Venier, ha pronunciato, ai sensi dell’art. 429 comma 1 c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n° (omissis) del R.A.C.C. in data (omissis), iniziata con atto di intimazione e citazione per la convalida notificato in data (omissis) (Cron. n° 0000 U.N.e P. del Tribunale di Udine) ed inizialmente iscritto al n° (omissis) del R.A.C.C. in data (omissis)

d a

- la sig.ra A, con i procuratori e domiciliatari avvocati X e Y per procura speciale a margine dell’intimazione di sfratto e contestuale citazione per la convalida,

attrice-intimante

contro

- il sig. B, con i procuratori avvocati Z e W, elettivamente domiciliato in Udine presso lo studio dell’avvocato K, per procura speciale a margine della comparsa di costituzione e risposta,

convenuto

avente per oggetto: cessazione del contratto di locazione alla scadenza – uso abitativo –1.44.1,

Letti gli atti di causa;
viste le conclusioni delle parti, come precisate a verbale all’odierna udienza e da aversi qui per integralmente riportate;

letto l’art. 429 comma 1 c.p.c., come sostituito dall’art. 53 del d.l. 25 giugno

	2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;	
	o s s e r v a	
	la sig.ra A, proprietaria dell'immobile sito in (<i>omissis</i>), locato con contratto	
	ad uso abitativo di natura transitoria a il sig. B, ha intimato al conduttore lo	
	sfratto per finita locazione, assumendo di avere necessità di disporre	
	dell'immobile per le esigenze abitative della figlia.	
	Il convenuto si è costituito eccependo la nullità della clausola che prevedeva	
	la natura transitoria della locazione e, in ogni caso, la trasformazione del con-	
	tratto in contratto a tempo indeterminato.	
	Le eccezioni del conduttore in merito alla durata del contratto sono fondate.	
	Il contratto concluso dalle parti in data 1.5.2011 è stato concluso “ <i>per la du-</i>	
	<i>rata di mesi dodici dal 01.05.2011 al 30.04.2012</i> ” asseritamente in ragione	
	delle esigenze di natura transitoria del conduttore, che avrebbe avuto la ne-	
	cessità di abitare l'immobile in attesa di sistemazione in un alloggio definiti-	
	vo.	
	L'indubbio favor legislativo per la durata pluriennale dei rapporti locatizi è	
	ricavabile dalle previsioni della legge 431/1998, che subordinano a precisi	
	requisiti la validità dei contratti di durata inferiore a quella legale.	
	Così, l'art. 13 comma 3, stabilisce che “ <i>è nulla ogni pattuizione volta a dero-</i>	
	<i>gare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge</i> ” e l'art. 5,	
	dedicato appunto ai “ <i>contratti di locazione di natura transitoria</i> ” prevede che	
	“ <i>le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura</i>	
	<i>transitoria anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge</i>	
	<i>per soddisfare particolari esigenze delle parti</i> ” vengano definiti da apposito	
	decreto del Ministro dei lavori pubblici, adottato di concerto con il Ministro	
		Pag. 2

	delle finanze.	
	L'art. 2 del decreto in questione, adottato il 30.12.2002, prevede che i con-	
	tratti in questione <i>“devono prevedere una specifica clausola che individui l'e-</i>	
	<i>sigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore - da provare quest'ul-</i>	
	<i>tima con apposita documentazione da allegare al contratto”</i> e che, ove	
	l'esigenza transitoria permanga oltre la scadenza inizialmente prevista, i con-	
	duttori debbano <i>“confermare il permanere della stessa tramite lettera racco-</i>	
	<i>mandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contrat-</i>	
	<i>to”</i> .	
	Ove ciò non avvenga, o nel caso in cui le esigenze di transitorietà vengano	
	meno, sempre ai sensi dell'art. 2 del d.m. 30.12.2002, <i>“i contratti di cui al</i>	
	<i>presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1,</i>	
	<i>della legge 9 dicembre 1998, n. 431”</i> .	
	Le previsioni richiamate non sono state rispettate nel caso del contratto con-	
	cluso da la sig.ra A con il sig. B.	
	Oltre ad essere generica la indicazione delle esigenze transitorie indicata nel	
	contratto, essa non è accompagnata dalla <i>“apposita documentazione”</i> com-	
	provante tali esigenze; inoltre, prima della scadenza del 30 aprile 2012 il	
	conduttore non ha comunicato che la propria esigenza si protraeva per un ul-	
	teriore periodo transitorio, sicché il contratto è stato ricondotto automatica-	
	mente alla durata legale quadriennale.	
	Analoghe considerazioni però valgono anche per il contratto di locazione che	
	le parti hanno concluso il 26.4.2010 (doc. 2 di parte convenuta), sempre per	
	la durata di mesi dodici, anch'esso fondato su esigenze transitorie generica-	
	mente dedotte e privo della <i>“apposita documentazione”</i> atta a provarle.	
		Pag. 3

	Il convenuto ha chiesto in via principale che la durata del contratto venga ri-	
	condotta a quella prevista dalla legge per le locazioni a tempo indeterminato	
	con decorrenza dall'inizio del secondo contratto e, in via subordinata, con	
	decorrenza dall'inizio del primo, qualora venga ritenuta la continuità dei due	
	contratti; nel precisare le sue conclusioni l'attrice ha aderito, sia pure in via	
	subordinata al mancato accoglimento della domanda inizialmente proposta,	
	alla seconda prospettazione del convenuto.	
	La prova costituita dal primo "contratto di locazione ad uso abitativo di natu-	
	ra transitoria" è utilizzabile indipendentemente dal fatto che essa valga a con-	
	fermare o a smentire la prospettazione della parte che l'ha prodotta, e la suc-	
	cessione dei due contratti, di identico contenuto, attesta che il rapporto ha a-	
	vuto carattere di continuità e la identità dei motivi che lo hanno determinato.	
	Ne consegue che la locazione avrà scadenza il 22 aprile 2014, dovendo farsi	
	decorrere il quadriennio dall'inizio del primo contratto.	
	Un tanto va dichiarato in questa sede, in conformità alla domanda proposta in	
	via subordinata dal convenuto; la domanda attorea di accertamento della già	
	intervenuta scadenza del contratto e di condanna del convenuto al rilascio	
	dell'immobile locato vanno invece respinte e la sig.ra A va condannata alla	
	rifusione delle spese di causa, che si liquidano come in dispositivo.	
	p. q. m.	
	Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore dedu-	
	zione disattesa, definitivamente pronunciando,	
	1) Respinge le domande di accertamento della intervenuta scadenza del con-	
	tratto di locazione concluso da la sig.ra A e il sig. B in data 1° maggio 2011 e	
	di condanna del conduttore al rilascio dell'immobile;	
		Pag. 4

2) Riconduce la durata del contratto di locazione concluso da la sig.ra A e il sig. B in data 26 aprile 2010, prorogato in data 1° maggio 2011 a quella di quattro anni prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9.12.1998 n. 431 e, per l'effetto,

3) accerta e dichiara che il predetto contratto avrà scadenza il 22 aprile 2014;

4) Condanna la sig.ra A a rifondere a il sig. B le spese di lite, liquidate in € 550,00 per la fase di studio, € 300,00 per la fase introduttiva ed € 700,00 per la fase decisoria, oltre all'I.V.A. e al contributo alla C.N.P.A.

Sentenza provvisoriamente esecutiva *ex lege*.

Così deciso in Udine, il 7 marzo 2013.

Il Giudice

- Dott. Francesco Venier -