

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI L'AQUILA

SEZIONE CIVILE

n. 369/12

R.G.

n. 6423

cron.

n. 1476

rep.

composta dai seguenti Magistrati:

dott. Rita Sannite
dott. Silvia Rita Fabrizio
dott. Alberto Celeste

Presidente
Consigliere - rel.
Consigliere

all'udienza del 27.9.2012 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa in grado di appello iscritta al n.369 ruolo generale dell'anno 2012
promossa da

DI CRECCHIO ALESSANDRO, VALENTINI ELISA

rappresentati e difesi dagli Avv. Silvio Di Domizio e Maria Rita Salute del Foro di
Chieti ed elettivamente domiciliati in L'Aquila, Piazza Nove Martiri n. 27, presso lo
studio dell'avv. Massimo di Paolo, giusta procura in calce al ricorso in appello;

APPELLANTE

CONTRO

POMPILIO RAFFAELLO

elettivamente domiciliato in L'Aquila, presso lo studio dell'Avv. Francesco Camerini,
rappresentato e difeso dagli Avv. Bruno Sulli e Attilio Pompilio in virtù di mandato
a margine della comparsa di risposta;

APPELLATO

OGGETTO: Appello contro la sentenza del Tribunale di Chieti del 2.11.2011 n.
597/11

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per l'appellante: chiede che, in riforma della sentenza impugnata, si accerti e dichiari
la finita locazione alla data del 30.4.2010 in conseguenza della volontà validamente
ed efficacemente espressa dai conduttori di non avvalersi della proroga legale
biennale; con vittoria di spese, diritti ed onorari del doppio grado.

Per il Comune appellato: chiede rigettarsi l'appello, con conferma della sentenza
impugnata e la pronuncia di avversa responsabilità per lite temeraria, ai sensi dell'art.
96 c.p.c., con vittoria delle spese legali.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con la sentenza impugnata il Tribunale di Pescara respingeva la domanda
degli appellati volta a far dichiarare, nella loro veste di conduttori dell'immobile ad

uso abitativo - locato per la durata di anni tre a decorrere dall'1.5.2007 prorogabili di due anni ex art. 2, comma 5 L. n. 431/98 - il loro diritto a rinunciare alla proroga legale biennale, come da disdetta tempestivamente effettuata e tanto nell'assunto che detto regime, ai sensi della norma citata, poteva essere interrotto solo dal locatore.

Censuravano quindi la decisione per l'erronea interpretazione della disciplina in questione, avendo ritenuto che l'istituto della proroga di diritto era stato previsto ad esclusivo favore del locatore con conseguente obbligo del conduttore di avvalersene, quando invece trattavasi di istituto che storicamente era stato sempre previsto a favore del conduttore. Concludevano quindi come in epigrafe.

Costituendosi in giudizio, l'appellato contestava gli assunti di controparte e concludeva come in epigrafe.

L'appello deve essere accolto, condividendo il Collegio le argomentazioni dell'appellante.

Si discute della corretta interpretazione della disposizione di cui all'art. 2, comma 5 L. n. 431/1998 che recita: *"I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni."*

Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o..."

Tale essendo la dizione della norma, non può ritenersi che il regime di proroga legale sia stato previsto a tutela del locatore, come ritenuto in prime cure, nell'assunto - basato su un'interpretazione meramente letterale - che solo il locatore può impedire la proroga biennale del contratto quando sussistono le condizioni di cui all'art. 3, mentre il conduttore resterebbe vincolato al contratto per cinque anni, salvo ovviamente ricorrano i gravi motivi di cui all'ultimo comma dell'art. 6 grazie ai quali potrebbe recedere in qualsiasi momento: deve trattarsi però di avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed estranei alla volontà del conduttore, sicché non può questa norma considerarsi il bilanciamento del diritto di disdetta concesso al solo locatore.

Ritiene anzitutto la Corte che proprio dalla dizione letterale della disposizione si ricava il primo dato pacifico, ossia che i contratti in questione non possono avere durata inferiore ai tre anni e siffatta durata è vincolante per il locatore e per il conduttore.

Quanto alla proroga di diritto per due anni, non può ritenersi che il conduttore non possa rinunciarvi, pur nel silenzio del legislatore, apparendo paradossale che egli, che è la parte più debole del rapporto, debba essere vincolato al rispetto del contratto per cinque anni "obtorto collo", com'è avvenuto nel caso di specie, in cui gli appellanti, nonostante la disdetta tempestivamente comunicata per la fine del triennio stante l'acquisto di nuova abitazione nel Comune, si sono trovati nella condizione di dover versare anche i canoni degli altri due anni (e paradossalmente, proprio in tal caso - acquisto di altra abitazione da parte del conduttore - è espressamente consentito al locatore di disdettare il rapporto alla scadenza dei tre anni ex art. 3 comma 1 lett. c). In buona sostanza, con l'interpretazione propugnata in prime cure si perviene a stabilire un obbligo di dimora quinquennale per il conduttore che stride con i principi regolanti la materia e che hanno visto riconoscere storicamente a quest'ultimo, parte debole del rapporto, la facoltà - e non certo l'obbligo - di avvalersi delle proroghe di volta in volta stabilite dal legislatore - si badi - a sua esclusiva tutela, quale strumento di salvaguardia della stabilità del rapporto, avendo di norma il locatore interesse contrario alla proroga, laddove, come nel caso in esame, sono posti dei limiti alla misura del canone, sia pure a fronte di un beneficio fiscale per quest'ultimo. D'altro

canto, il legislatore ha fatto ricorso alla proroga di diritto proprio nel caso in cui le parti non si accordino per il rinnovo del contratto triennale e, quindi, ad evidente tutela del conduttore e del suo normale interesse alla stabilità del rapporto.

L'appello deve essere pertanto accolto, dovendo dichiararsi cessato il rapporto di locazione intercorso tra le parti relativo all'immobile oggetto di causa alla data del 30.4.2010, scadenza del triennio di legge.

Le spese dell'intero giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte di Appello di l'Aquila, Sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto avverso la sentenza del Tribunale di Chieti pronunciata in data 2.11.2011 n. 597/11 così decide nel contraddittorio delle parti:

- 1) in accoglimento dell'appello e in riforma della sentenza impugnata, dichiara cessato il rapporto di locazione intercorso tra le parti relativo all'immobile oggetto di causa alla data del 30.4.2010;
- 2) condanna l'appellato a rifondere agli appellanti le spese dell'intero giudizio, che liquida in € 1.200,00 di cui € 700,00 per onorari quanto al primo gado e in € 2000,00, di cui € 1300,00 per onorari quanto al secondo grado.

L'Aquila, 27.9.2012

L'Estensore

Il Presidente

P. De Aquila

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Marisa Mastrantonio

CORTE DI APPELLO DI L'AQUILA

Publicata in data 20 OTT. 2012



IL CANCELLIERE GIUDIZIARIO
Marisa Mastrantonio