

**AI SENSI DELL'ART. 132 CPC SI OMETTE L'ESPOSIZIONE DELLO SVOLGIMENTO DEL PROCESSO
MOTIVI DELLA DECISIONE**

La domanda di risoluzione del contratto di locazione risulta fondata e deve essere accolta.

Unico oggetto del contendere, in mero punto di diritto, risulta la liceità della previsione contrattuale che consente la risoluzione del vincolo, per scadenza al termine del primo periodo di rinnovo tacito, senza necessità di intimare disdetta.

Sulla ammissibilità di tale autodeterminazione delle parti, a fronte di contratti il cui contenuto è - per gli aspetti di durata - sottratto all'autonomia contrattuale delle parti e sottoposto a previsione legale che si sostituisce autoritativamente alle eventuali previsioni in difformità - è sorta significativa riflessione dottrinale, anche assai autorevole, in cui si è rilevato che la normativa vincolistica, sia in tema abitativo che commerciale, tutela la stabilità del conduttore nella casa di abitazione o nel luogo di svolgimento della sua attività, industriale, commerciale, artigianale o professionale; si è osservato che, nel modello contrattuale di locazione avuto di mira dalla legislazione vincolistica, la disciplina della durata minima del rapporto rappresenta indubbiamente uno degli elementi portanti, così che immaginare la predisposizione di una disdetta contestuale alla stipulazione del contratto, assimilata ad una clausola di non rinnovabilità della locazione, finirebbe per incidere negativamente non solo sul perfezionamento della fattispecie di rinnovazione tacita ma anche per modificare, nell'esercizio di una pretesa autonomia negoziale, il contenuto inderogabile della locazione previsto e voluto dalla legge.

La clausola di non rinnovabilità, si è detto, finirebbe per sottrarre al comportamento omissivo delle parti la significatività normativa di rinnovazione tacita e perciò derogherebbe ai tipi legali voluti dalla L. 392/1978 e 431/1998, preoccupazioni certamente fondate e sorrette da acute riflessioni sotto il profilo dogmatico, che tuttavia finiscono per avere, sotto il profilo applicativo, curiosi esiti interpretativi, poiché conducono a ritenere lecita l'apposizione della clausola nello stesso contratto ma in calce alle firme che lo perfezionano, oppure ammissibile la disdetta intimata il giorno successivo alla stipula.

Appare allora necessario valutare se la ratio della legislazione vincolistica, sia sotto i profili sistematici che per gli esiti applicativi, rischino di essere effettivamente elusi da una previsione contrattuale che preveda - come nel caso odierno - una previsione contrattuale che statuisca in

ordine alla risoluzione di diritto, senza necessità di disdetta, dopo il primo rinnovo tacito.

A tal proposito, da taluni interpreti, si è ritenuta la compatibilità della clausola di non rinnovabilità purché informata, ove intervenga alla prima scadenza, ai parametri di tassatività previsti dagli art. 29 L. 392/1978 e poi dall'art. 3 L. 431/1998, osservandosi ancora che - aldilà della valutazione di tale previsione sotto il profilo della liceità e legalità dell'atto di autonomia privata - debba piuttosto valutarsi il riconoscimento della meritevolezza dell'atto di autonomia privata sulla base di un giudizio di congruenza, subordinato alla conformità del negozio a bisogni economico-sociali della comunità, posto che la rilevanza dell'autonomia contrattuale presuppone il superamento del controllo di meritevolezza attuato a norma dell'art. 1322 c.c., verifica connessa alle condizioni soggettive in cui versano le parti ed ai contrapposti interessi, prestando attenzione alle circostanze dell'ipotesi concreta ed elevando a parametro, in primo luogo, i principi costituzionali.

In tal senso pare muoversi la (scarsa) giurisprudenza sussistente sul punto, (la già citata Trib. Milano 20.9.2017, Cass. 5314/1995): nello stesso senso pare potersi positivamente argomentare, solo che si abbia riguardo all'assetto di interessi che la normativa vincolistica mira a tutelare.

Non vi è dubbio che la funzione primaria della disdetta sia quella di rendere edotto il conduttore che, ad una certa data, il contratto si risolverà definitivamente e che ciò debba avvenire, ex lege, con congruo anticipo (annuale nelle locazioni non abitative) proprio per consentire a costui di predisporre con adeguato anticipo e senza nocimento un diverso assetto della propria attività imprenditoriale/professionale.

Se la legge prevede per il locatore un termine ultimo obbligatorio entro il quale comunicare al conduttore tale volontà (secondo lo schema degli atti ricettizi), è pacifico che non ne sussista uno iniziale, tanto che gli stessi fautori dell'interpretazione dogmatica più accademica ne riconoscono l'ammissibilità in calce al contratto o la manifestazione il giorno successivo al perfezionamento del negozio, poiché solo la contestualità potrebbe comportare conflitto fra autonomia privata e divieto di clausola di non rinnovabilità.

Pare tuttavia non immeritevole di tutela, aldilà degli aspetti più puramente e strettamente dogmatici, l'atto di autonomia negoziale che, in sede di stipulazione del contratto, consenta al conduttore di conoscere - fin da quel momento - la volontà del locatore di non voler rinnovare il

contratto alla seconda scadenza, in conformità allo schema di una disdetta anticipata.

Certamente non sfugge, sotto il profilo più strettamente sistematico, che l'espressione contestuale di tale volontà sfiori pericolosamente il divieto di incidere su clausole imperative, che prevedono la necessaria rinnovazione in presenza di condotte omissive del locatore, tuttavia va osservato che la rinnovazione tacita è stata ritenuta manifestazione di norma imperativa solo alla prima scadenza (arg. da Cass. Sez. Un. 11830/2013) e di volontà negoziale alla seconda (Cass. 19522/2019).

Si deve allora rilevare che se la ratio della disciplina vincolistica è contemperare la disponibilità dei beni di proprietà con le esigenze di tutela di chi, in virtù del contratto, affida a quei beni la sussistenza di diritti primari quale l'abitazione o il lavoro, e si ritiene che tale tutela sussista ove il meccanismo interruttivo sia pre-attivato con almeno un anno di anticipo (e la sussistenza di parametri vincolanti solo alla prima scadenza), non vi è dubbio che il render edotto il conduttore che tale dinamica la si intende attivare sin dalla stipula, viepiù ove il momento attuativo sia posticipato alla secondo rinnovo, finisca comunque per soddisfare in egual misura gli stessi interessi e possa dunque ritenersi meritevole di tutela – ossia lecita e ammissibile - tale clausola contestuale, specie in assenza di altri elementi contrattuali che, sotto il profilo interpretativo, inducano a ritenere sussistenti elementi coercitivi volti a indurre il conduttore a condotte derogatorie illecite (circostanze peraltro neanche dedotte dal conduttore) .

Non coglie nel segno neanche la censura letterale svolta dal convenuto, poiché l'espressione “il contratto si intenderà risolto/scaduto” implica un significato inequivoco anche per coloro che non siano tecnici del diritto, non potendosi interpretare se non nel senso che sin da quel momento il locatore intende comunicare la sussistenza della sua volontà di interrompere il meccanismo di tacito rinnovo, volontà di cui il conduttore prende contestualmente atto, secondo il paradigma di cui agli artt. 1334 e 1335 c.c.

Le spese seguono la soccombenza e, tenuto conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare, delle condizioni soggettive del cliente, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate, della estrema sinteticità dello svolgimento processuale possono essere liquidate in misura intermedia fra i minimi e i medi di scaglione previsto dal D.M. 55/2014, avuto riguardo alla dichiarazione di valore contenuta in atto introduttivo (euro 4.000), ivi

comprese quelle di mediazione per la sola fase introduttiva (Trib. Trieste 11.3.2021).

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe

Dichiara risolto per scadenza del termine alla data del 22.9.2021 il contratto di locazione
23.9.2009 stipulato dalle parti

Conferma il contenuto dell'ordinanza ex art 665 c.p.c. in data 14.7.2021

Condanna il convenuto alla refusione delle spese di **A. [REDACTED]** che liquida in € 80,20 per
esborsi e € 1.900 per competenze ex dm 55/2014 (600, studio, 300 introduttiva, 400 trattazione,
600 decisionale), € 500,00 per mediazione, oltre spese generali 15% e accessori di legge.

Così deciso dal Tribunale di Massa il 10 febbraio 2022

Il Giudice

Massimo Ginesi