TRIBUNALE DI PADOVA

Sez. II, ord. 3 giugno 2009

Est. Bellavitis – F.L. R. E. Srl (avv.ti Pelli e Bugaro) c. R. (avv. Prete).

Contratto di locazione ex Art. 2, comma 5, L. 431/98 – Prima scadenza triennale – Proroga automatica di due anni nel silenzio delle parti

In DIRITTO. (*Omissis*). – Premesso che a norma dell'art. 665 c.p.c. se l'intimato comparisce e oppone eccezioni non fondate su prova scritta, il giudice, su istanza del locatore, se non sussistono gravi motivi in contrario, pronuncia ordinanza non impugnabile di rilascio, con riserva delle eccezioni del convenuto;

osservato che gli intimati si sono opposti alla convalida, affermando che il contratto, stipulato ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 341/98, alla prima scadenza triennale si è rinnovato per ulteriori tre anni, non essendo intervenuta alcuna manifestazione di volontà, positiva o negativa, del locatore;

ritenuto che il comma 5 dell'articolo di cui sopra stabilisce che alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del contratto, il contratto è prorogato di diritto per due anni e che alla scadenza del periodo di proroga ciascuna parte 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 lettera raccomandata da inviarsi all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza;

ritenuto che la norma va interpretata nel senso che alla prima scadenza triennale il contratto si proroga automaticamente per ulteriori due anni anche nel sistema delle parti, che costituisce pur sempre una mancanza intesa sul rinnovo;

ritenuto infine che per la scadenza del 30 settembre 2008 è stata data rituale e tempestiva disdetta;

ritenuto quindi che l'opposizione non si fondi su prova scritta e che non sussistano gravi motivi in contrario;

evidenziato infine, in relazione al termine di rilascio ex art. 56 della legge 27 luglio 1978 n. 392, che appare congruo il termine di cui in dispositivo;

P.Q.M.

visto l'art. 665 c.p.c.;

ordina alla convenuta il rilascio dell'immobile, con riserva delle eccezioni. (*Omissis*).

(Pubblicata anche in Archivio delle locazioni 2009, p. 460, con commento del seguente preciso tenore: "*In tema di contratti di locazione abitativa c.d. agevolati, l'art. 2, comma 5, della L. n. 431/98 va interpretato nel senso che alla prima scadenza triennale il contratto si proroga automaticamente per ulteriori due anni anche nel silenzio delle parti, circostanza che costituisce pur sempre una mancata intesa del rinnovo. (Fattispecie nella quale il tribunale, sulla scorta del riferito principio, ha ritenuto non sussistessero "gravi motivi in contrario" esimenti l'ordinanza di rilascio per finita locazione, accogliendo così la relativa richiesta avanzata dall'intimante) (L. 9 dicembre 1998, n. 392, art. 2) (1)*"; con riportata la seguente nota: (1) Nulla in termini.