

N. Sent. Cont. 2006

N. 33840/06 R.G.

4800/08
N. 3823/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale di Milano,
XIII Sez. civile

in persona del giudice monocratico **dott. Carmela Gallina**

ha pronunciato - ex art.281 sexies c.p.c. - la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato

promossa da

[REDACTED]

con gli avv. Paolo Galbusera e Barbara Salatti

ricorrente

contro

[REDACTED]

Con l'avv. Gino Pandolfi

resistente

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata nei limiti di ragione.

Le parti in data 1.6.04 hanno stipulato un contratto di locazione che, pur qualificato nell'intestazione come avente natura transitoria e durata pari a 18 mesi, difetta - tuttavia - della specificazione del motivo inerente alla prospettata esigenza transitoria del locatore o del conduttore; pertanto, esso deve essere ricondotto alla disciplina ordinaria di cui all'art. 2 comma 1 della legge citata con scadenza al 31.5.2008 e possibilità di rinnovo per un ulteriore quadriennio.

Tanto premesso, risulta - di contro - fondata la domanda formulata dal locatore in relazione alla risoluzione del contratto per violazione della clausola di cui al punto 7), dovendo ritenersi raggiunta la prova in relazione alla dedotta sub - locazione, ovvero, alla concessione in comodato dell'alloggio a terzi risultando riscontrate le circostanze specificamente indicate dal locatore nell'esposto in data 20.11.04 allegato in atti presentato a seguito della segnalazione effettuata dall'amministratore dello stabile: detti riscontri si

del

rinvengono sia nella dichiarazione resa dal precedente coinquilino (il quale menziona espressamente la destinazione a sub-affitto dei locali) sia in quella di altri condomini dello stabile firmatari di denunce parimenti allegate.

Non risulta idonea a confutare detta conclusione l'allegazione del resistente circa il fatto che si tratti di ospiti la cui presenza nell'alloggio ha il carattere della transitorietà: le segnalazioni prodotte agli atti e le deposizioni assunte hanno evidenziato non soltanto la presenza di un numero rilevante di soggetti, ma anche il carattere stabile di tale presenza e le peculiari modalità che la caratterizzano. E' sintomatica la circostanza che nell'appartamento vi siano numerosi letti - come constatato dal ricorrente - e che sia l'amministratore che il condomino Berteselli hanno scorto numerose persone salire nell'appartamento con letti e brande in ripetute occasioni: parimenti le lamentele relative ai continui rumori - sia diurni che notturni - mal si conciliano con una presenza di carattere occasionale e connotano piuttosto un'occupazione dei locali di tipo stabile quale quella correlata ad un rapporto di sub-locazione o di comodato.

Detta condotta integra una grave violazione degli accordi contrattuali e giustifica la risoluzione del contratto come richiesta.

Da ciò consegue la condanna del [REDACTED] al rilascio immediato dell'immobile libero da persone e cose.

Nulla può essere liquidato a titolo di danni non avendo il ricorrente fornito alcuna prova in ordine all'esistenza dei suddetti danni.

Il rigetto della domanda formulata in via principale rende equo disporre la compensazione delle spese di lite in ragione di metà ponendosi la restante metà - liquidata come in dispositivo - a carico del resistente.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) accoglie la domanda subordinata e, per l'effetto, dichiara risolto per colpa del resistente il contratto inter partes stipulato in data 1.6.04;
- 2) condanna il resistente [REDACTED] a rilasciare immediatamente in favore del ricorrente l'immobile sito [REDACTED] libero da persone e cose;
- 3) rigetta ogni ulteriore domanda;

4) condanna il resistente a rifondere ad [REDACTED] le spese di giudizio in ragione di metà liquidata - tale metà - in complessivi € 1.227,50 di cui € 800 per onorari, € 394 per diritti , € 3,50 per esborsi oltre il 12,5% su diritti ed onorari nonché iva e cnpa, restando interamente compensata tra le parti la restante metà.

Così deciso in Milano, l'11 aprile 2008.

Il Giudice

Dott. Carmela Gallina

