

N. 42812/07 R.G.

SENT. N° 52.56/08  
REP. N° 6345/08

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,  
ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

[REDACTED] DA  
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Ezio Antonini  
elettivamente domiciliata presso in Milano via De Togni 10 presso lo studio del difensore

- RICORRENTE -

[REDACTED] CONTRO  
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Claudio Linzola  
elettivamente domiciliata in Milano via Hoepli 3 presso lo studio del difensore

- RESISTENTE -

CONCLUSIONI

Il procuratore del ricorrente chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub A);  
il procuratore del resistente chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub B);

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di data 16.5.2007 [redacted] premesso di avere acquistato l'immobile sito in Milano, via Giannone 3 già concesso in locazione dalla [redacted] a [redacted] e che quest'ultimo non lo aveva rilasciato alla naturale scadenza, intimava nei suoi confronti lo sfratto per finita locazione a far data dal 29.12.2006. Si costituiva in giudizio il conduttore, evidenziando il suo diritto all'indennità di avviamento e la conseguente improcedibilità della domanda dell'intimante. All'udienza del 21.6.2007 il Giudice disponeva il mutamento del rito e pronunciava ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c., concedendo alle parti termini per il deposito di documenti e memorie integrative. All'udienza del 22.4.2008, all'esito della discussione, veniva data lettura del dispositivo.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Sono documentalmente dimostrati la stipula del contratto di locazione in data 13.1.1995, con decorrenza 29.12.2004 e la titolarità dell'immobile in capo alla ricorrente, come da atto di compravendita del 28.6.2000. Ne consegue che la scadenza contrattuale deve essere individuata nella data del 29.12.2006, come da disdetta del 28.10.2005. Ne deriva la conferma dell'ordinanza già emessa con riferimento all'individuazione della data per il rilascio dell'immobile.

Non può essere accolta la domanda del resistente relativa all'indennità di avviamento atteso che, come già osservato da dottrina e giurisprudenza prevalenti, tra le obbligazioni principali del conduttore (art. 1590 cc) vi è quella di restituire al termine del contratto la cosa al locatore; se, in relazione a particolari circostanze, il rapporto perdura per volontà del conduttore il contratto, che ha ormai esaurito la sua operatività alla data di scadenza naturale, o prorogata dalla legge, non può più considerarsi fonte delle obbligazioni reciproche. L'applicazione delle regole contrattuali al rapporto di fatto è quindi soltanto un effetto residuale imposto dalla legge per evitare che rimanga privo di disciplina il rapporto mantenuto in essere, salvo il maggior danno, in caso di assenza di cause che giustificano il ritardo, a carico del conduttore inadempiente (art. 1591 c.c.). È così da escludere che al conduttore di fatto possano riconoscersi diritti, quali il diritto di prelazione o l'indennità di avviamento, con riferimento a una data in cui gli effetti del contratto, da cui tali diritti promanavano era ormai scaduto (Cass. 667/98). Dall'applicazione di tale principio deriva il non accoglimento della domanda formulata dal resistente, che permane nel godimento dell'immobile dopo la scadenza contrattuale e nonostante sia stata intimata nei suoi confronti tempestiva disdetta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

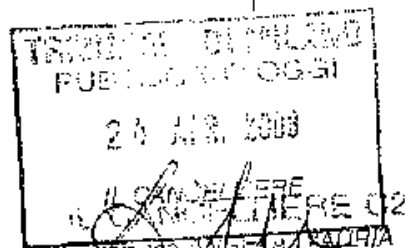
P. Q. M.

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

- 1) Accerta e dichiara la cessazione del contratto di locazione di data 13.1.1995 originariamente stipulato tra [redacted] e [redacted] relativamente all'immobile in Milano via Giannone 3 a far data dal 29.12.2006.
- 2) Conferma l'ordinanza di rilascio del predetto immobile libero da persone e cose in favore di [redacted] emessa il 21.6.2007 per la data del 31.7.2007.
- 3) Rigetta ogni altra domanda.
- 4) Condanna il resistente alla rifusione delle spese del giudizio in favore della ricorrente, liquidate in € 150,00 per spese, € 500,00 per diritti, € 800,00 per onorari; oltre al rimborso forfetario nella misura del 12,5% delle spese generali; IVA e CPA come per legge;

Così deciso in Milano il 22.4.2008.

Il Giudice  
Dott. Nicola Di Plotti



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE CIVILE PRIMA  
28 APR 2008



IL CANCELLIERE