

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il sig. ██████████, premesso di avere concesso in locazione ad uso abitativo al sig. ██████████ l'appartamento sito in ██████████, via ██████████ con contratto con decorrenza 1 settembre 1996 e di avere inviato disdetta con rcc. Del 28 febbraio 2004 per la scadenza del 31 agosto 2004, con atto di citazione ritualmente notificato intimava sfratto per finita locazione .

Si costituiva l' intimato che si opponeva alla convalida eccependo la tardività della disdetta spedita il 28 febbraio, ma ricevuta solo il 3 marzo 2004 come da ricevuta di ritorno e quindi senza il rispetto del termine semestrale di preavviso: eccepeva quindi l'intervenuto rinnovo della locazione. Il giudice concedeva , ex art.665 cpc, ordinanza provvisoria di rilascio fissando per l'esecuzione la data del 13 luglio 2005. Il giudice disponeva disponeva quindi la prosecuzione del giudizio ex art. 667 cpc, concedendo termini intermedi per il deposito di memorie integrative.. Parte locatrice insisteva per la declaratoria di cessazione contrattuale , parte convenuta per il rigetto della avversa domanda.

Il giudice, tentata inutilmente la conciliazione , assegnava quindi la causa a sentenza e la decideva come da separato dispositivo di cui dava immediata lettura in udienza.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve ritenersi la validità, efficacia e tempestività della disdetta inviata. Invero l'art. 19 del contratto locatizio espressamente prevede le modalità di invio della disdetta "a mezzo di raccomandata consegnata alla posta sei mesi prima della scadenza della locazione". Tale dettato convenzionale, rientrando nella sfera di libera determinazione delle parti, ha avuto conforme attuazione. Il principio espresso convenzionalmente poi ha trovato autorevole conforto in altri settori, in particolare in relazione al termine di determinazione della notifica dell'atto processuale che si intende perfezionata al momento in cui la parte onerata ha espletato tutte le attività a suo carico.

Parte locatrice si è quindi attivata tempestivamente e non ricadono in suo pregiudizio variabili, imprecisabili tempi di espletamento del servizio postale.

D'altro canto parte conduttrice era consapevole della clausola contrattuale oltretutto espressamente approvata.

Pretestuose si appalesano quindi ora le doglianze esposte.

Il contratto locatizio deve quindi dichiararsi cessato alla scadenza intimata. Per l'inizio dell'esecuzione pare congruo confermare la data 31 luglio 2005.

In ossequio al principio della soccombenza, parte convenuta deve essere altresì condannata alla rifusione delle spese di causa che si liquidano in complessivi € [REDACTED] di cui [REDACTED] per onorari e [REDACTED] per diritti.



P.Q.M.

Il giudice di Milano , definitivamente pronunciando,
Dichiara cessato il contratto di locazione alla scadenza del 31
agosto 2004; ordina conseguentemente il rilascio dell'immobile
locato, confermando per l'esecuzione la data del 31 luglio 2005
Condanna parte convenuta alla rifusione delle spese di causa
che liquida in complessivi €. [REDACTED]
Rigetta ogni altra istanza ed eccezione.
Milano, 10 ottobre 2005

IL GIUDICE
D.ssa L. FEDERZOLI

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
14 OTT. 2005
IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE C2
D.ssa ANGELO D'AURIA