

Stadler

Proc. 70053/06 rg

SENT. N° 1532/07
REP. N° 6002/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dott. Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 281 sexies cpc, all'udienza del 14/6/2007 a seguito di trattazione orale nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[redacted] rappresentato e difeso dall'avvocato Massimiliano Patrini ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano via dell'Annunciata 27;

ATTORE

CONTRO

[redacted], rappresentata e difesa dall'avvocato Giuseppe Presutto ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano corso di Porta Romana 51;

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

* * *

Con atto di citazione debitamente notificato alla convenuta il [redacted] chiamava in giudizio la medesima per sentire convalidare lo sfratto per finita locazione intimatole in relazione all'unità immobiliare di piazza [redacted] locatale con contratto del 20/9/2004.

L'attore precisava altresì che il contratto, in base a precisi accordi all'uopo intervenuti con la conduttrice, doveva ritenersi rientrare nella categoria del contratto per studenti, evidenziando altresì che la conduttrice non solo non aveva provveduto a rilasciare l'unità immobiliare alla data di scadenza del contratto (20/9/2006), ma

che aveva pure subaffittato l'appartamento a terze persone, provocando lamentele nel caseggiato per il continuo andirivieni di persone sia di giorno che di notte.

Si costituiva in giudizio la convenuta la quale eccepeva che il contratto di locazione posto a base dell'azione promossa nei suoi confronti non poteva essere ricondotto alla locazione per studenti, difettando infatti dei requisiti di forma e contenuto previsti al riguardo, negava inoltre di aver subaffittato l'immobile a terzi, e si opponeva allo sfratto chiedendo il mutamento del rito ed una pronuncia in base alla quale la locazione de qua fosse ricondotta nell'ambito dell'ordinaria locazione della durata di 4 + 4 anni prevista dall'art. 2, 1 co, legge 431/98.

Lo sfratto non veniva convalidato, veniva disposto il mutamento del rito e le parti provvedevano all'integrazione dei rispettivi atti introduttivi, insistendo nelle rispettive domande.

Il giudice disponeva la comparizione personale delle parti per interrogarle sui fatti di causa e proporre un'eventuale conciliazione, ma la convenuta non si presentava, né giustificava la propria assenza.

Le parti venivano quindi invitate alla discussione della causa, nel corso della quale il procuratore dell'attore evidenziava che ormai da diversi mesi la convenuta non versava più i canoni e chiedeva quindi che il contratto fosse comunque risolto per inadempimento, con condanna della convenuta al rilascio dell'immobile locatole, mentre il procuratore della convenuta insisteva perché il contratto vigente tra le parti fosse ricondotto all'art. 2, 1 co, legge 431/98, non contestando tuttavia l'affermazione di controparte secondo cui la convenuta aveva cessato da tempo di corrispondere i canoni di locazione dovuti.

Ebbene, all'esito del giudizio deve affermarsi la parziale invalidità del contratto di locazione su cui l'attore ha fondato le sue richieste di convalida dello sfratto, e ciò in quanto, da un lato, il contratto stesso è privo dei requisiti necessari per potere essere ricondotto alla fattispecie del contratto per studenti di cui all'art. 5, 2 co, legge cit., mentre dall'altro la sua durata permette di considerare nulla la relativa clausola ai sensi dell'art. 13, co 3, legge cit.

Esistono quindi i presupposti per la riconduzione del contratto stesso alla fattispecie di cui all'art. 2, 1 co, legge cit., in analogia con quanto previsto dall'art. 13, 5 co, legge cit., per cui il contratto in questione, salvi tutti gli altri elementi che lo costituiscono, deve considerarsi aver una durata di anni 4 + 4 ai sensi della disposizione da ultimo citata.

Nel caso di specie, tuttavia, è emerso che la conduttrice già da diversi mesi ha omesso di pagare il canone di locazione, per cui - come si è detto - l'attore ha chiesto che nell'ipotesi di riconduzione del contratto all'ipotesi di cui all'art. 2, 1 co, cit., lo stesso fosse comunque dichiarato risolto per inadempimento da parte della conduttrice stessa.

Anche quest'ultima domanda può perciò essere accolta, tenuto conto che parte convenuta non ha rifiutato il contraddittorio sulla domanda stessa e nulla inoltre ha eccepito in merito al suo reiterato inadempimento nel pagamento dei canoni.

All'accoglimento di tale domanda consegue anche l'accoglimento della domanda di restituzione dell'immobile.

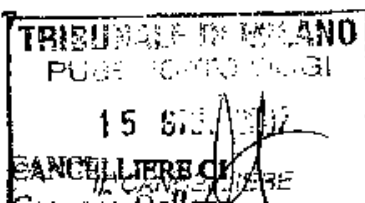
Le spese di lite, atteso l'andamento della causa, possono interamente compensarsi tra le parti.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando:

- accerta che il contratto di locazione stipulato in data 20/9/2004 tra il locatore [redacted] e la conduttrice [redacted] relativamente all'immobile di piazza [redacted] primo piano, deve ricondursi, quanto a durata, alla fattispecie di cui all'art. 2, 1 co, legge 431/98;
- dichiara risolto il contratto stesso per reiterato inadempimento della conduttrice nel pagamento dei canoni di locazione;
- ordina alla convenuta la immediata restituzione dell'immobile in favore del locatore [redacted] fissando l'esecuzione per il 15/8/2007.
- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Milano, 14/6/2007



il giudice
Pierdomenico Santolini