

R.G. n. 41424/2004

Reg. Dep. Sent.

SENT. N° 7571/06
REP. N° 6064/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione tredicesima civile

nella persona del Giudice Unico dott.ssa Valentina Boroni, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da

[redacted]
rappresentati e difesi dagli Avv. Pericle e Mauro Felisari nonché dalle dott.sse Laura Mognaschi Felisari e Debora Ruggiero come da procura a margine del ricorso ex art. 447 bis c.p.c. ed elettivamente domiciliati presso lo studio dei difensori in Milano, Corso XXII marzo 5

RICORRENTI

Contro

[redacted]
rappresentato e difeso dall'Avv. Umberto Rutonska come da procura in calce alla comparsa di costituzione ed elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore in Milano, Via Friuli 51

RESISTENTE B

Oggetto: RISOLUZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE

Conclusioni delle parti: si vedano gli atti introduttivi

Motivi della decisione

Con ricorso depositato in data 16.6.2004 [redacted]

[redacted] sponevano che [redacted] di cui gli stessi erano eredi, ed il sig. [redacted] era stato registrato in data 18.3.1996 un contratto di locazione relativo all'unità immobiliare sita in Milano, Via Eustachi 24 piano sottotetto; che in tale contratto di faceva espresso divieto al conduttore di sublocare l'immobile o di concederlo in comodato a terze persone; che ciò nonostante il sig. [redacted] aveva introdotto nell'appartamento una terza persona, fissando il proprio domicilio in altro Comune; che dunque il contratto di locazione doveva considerarsi risolto avendo i ricorrenti dichiarato di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa in violazione del divieto predetto.

Si costituiva il resistente contestando di avere introdotto in forma stabile una terza persona nell'appartamento e precisando che se ciò era accaduto doveva essere considerato soltanto

estrinsecazione del diritto di ospitalità in capo al conduttore; contestava altresì che l'aver il conduttore fissato quale domicilio in un Comune diverso da quello in cui era ubicato l'immobile potesse ritenersi significativo della sublocazione o concessione in comodato del bene a terzi.

Esperito vanamente il tentativo di conciliazione il Giudice ammetteva alcune delle prove richieste dalla parte ricorrente e quindi invitava le parti alla discussione

La domanda è fondata e merita accoglimento.

La pur breve istruttoria svolta ha dato conto di come all'interno dell'immobile de qua abbia abitato, per un periodo di tempo non modesto (pari a circa un anno e mezzo o fuo al Natale del 2004), il sig. [redacted] ciò in assenza del conduttore che, in sede di interrogatorio formale, ha ammesso di essersi trasferito a vivere in Vimodrone. La circostanza in ordine alla stabile occupazione dell'appartamento da parte di soggetto diverso è stata confermata anche dalla teste [redacted] portiera dello stabile.

Ne consegue che può darsi per accertato che, per un periodo di tempo rilevante, l'immobile sia stato concesso in uso a soggetto diverso dal conduttore e ciò senza che vi sia stata espressa autorizzazione da parte della proprietà.

Orbene non può condividersi l'impostazione del resistente in ordine ad una differenziazione tra mera ospitalità e concessione, quantomeno in comodato non essendo stata dimostrata l'esistenza di un vero e proprio contratto di sub locazione, di un immobile; ed infatti la prima non si differenzia dal secondo quando ne sussume tutti i presupposti quale l'esclusivo godimento per un periodo non occasionale.

Ne consegue che, trattandosi di situazione che espressamente la proprietà aveva individuato quale comportamento legittimante la operatività di una clausola risolutiva espressa ed avendo la proprietà dichiarato e comunicato alla resistente di volersi avvalere di detta clausola (si veda racc. in data 5.4.2004, doc. 2 di parte ricorrente), il contratto va dichiarato risolto per tale motivo. (B)

Ne consegue ^{che} l'effetto successivo dell'ordine di rilascio dell'immobile in capo al resistente ed in favore dei ricorrenti, con fissazione di un termine per l'esecuzione al 15.9.2006. Sotto quest'ultimo profilo nessuna esigenza di procrastinare il termine è stata evidenziata dal resistente che, in ogni caso, vive ormai in altro Comune.

In applicazione del principio della soccombenza sussiste l'obbligo al pagamento delle spese processuali in capo a parte resistente, che di conseguenza va condannata alla rifusione delle spese sostenute da parte ricorrente per la difesa e rappresentanza in giudizio che si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande delle parti, così provvede:

Visto l'art. 429 c.p.c., in accoglimento del ricorso, dichiara risolto di diritto ex art. 1456 c.c., il contratto di locazione stipulato inter partes in data 1.3.1996 e registrato in data 18.3.1996;

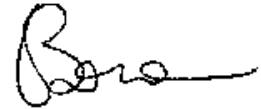
ordina, per l'effetto, il rilascio dell'immobile sito in Milano, Via Eustachi 24 e fissa il termine per l'esecuzione al 15.9.2006;

condanna parte resistente alla rifusione delle spese di lite sostenute da parte ricorrente che si liquidano in euro 2.000,00 di cui euro 1.100,00 per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, 21 giugno 2006

Il Giudice Unico

Dott.ssa Valentina Boroni



TRIBUNALE DI MILANO
DEPOSITATO OGGI

14.06.2006

DE CANCELLERIA
Funzionaria G. Casaliertz

