

SENT. N° 7519/05
REF. N° 6174/05

Il Giudice ai sensi dell'art. 281 sexies cpc pronuncia
dandone lettura in udienza la seguente

SENTENZA

NELLA CAUSA N. R. G.54879/2004

PROMOSSA DA
URBANO PETRUZZI

C.F.PTR RBN 41 B27L447A

CON L'AVV.R. BONAVENTURA

CONTRO

ANTONIO POZZI

C.F. PZZNWT47C217205T

CON L'AVV. A. CARPINELLI

Il rapporto locatizio inter partes relativo all'immobile ad uso
abitativo sito in Bresso, via Don Gnocchi 4 deve dichiararsi
risolto per inadempimento di parte conduttrice
all'obbligazione di pagamento dei corrispettivi convenuti
della locazione.

Risulta infatti stipulato tra le parti il contratto di locazione, prodotto da parte locatrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 L.359/92 con decorrenza 1/2/1996 e con canone annuo di £. 11.400.000

Tale contratto ha avuto regolare esecuzione tra le parti per il primo quadriennio con ciò evidenziando quale fosse la effettiva regolamentazione del rapporto voluta e concordata tra i contraenti.

La eccezione sollevata successivamente dal conduttore di sussistenza di altra scrittura di pari data, registrata nel febbraio '96 recante un canone inferiore di £. 8.000.000 annui e senza i crismi dei patti in deroga e quindi riconducibile alla normativa imperativa della disciplina dell'equo canone, si appalesa pretestuosa. Evidentemente tale ulteriore documento mai invalso tra le parti era stato predisposto a meri fini fiscali. Tale comportamento pur riprovevole peraltro non esplica nel caso in esame conseguenze civilistiche nella fattispecie dei rapporti privati. Invero l'art. 14ult. comma L.431/98 sancisce che ai rapporti già in corso per tutta la loro durata si applichino le disposizioni originariamente vigenti e non quelle introdotte dalla stessa nuova legge. In particolare non trova quindi applicazione il disposto dell'art.13 della L.431/98.

Deve quindi ritenersi sussistente la dedotta morosità ragguagliata al maggior canone convenuto e pacificamente corrisposto per anni.

L'immobile locato deve quindi essere rilasciato. Per l'esecuzione del rilascio si riconferma la data del 30 settembre 2004 già indicata nell'ordinanza provvisoria di rilascio

Parte convenuta deve essere poi condannata al pagamento dei canoni insoluti al 31/12/2004 pari ad €.18.757,22 oltre interessi legali dalla scadenza delle rate al saldo.

Parte intimata ,in ossequio al principio della soccombenza, deve essere condannata alla rifusione delle spese di causa che si liquidano in complessivi €. 2.000,00 di cui 800,00 per onorari e 1.000,00 per diritti.

P.Q.M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando, dichiara il contratto di locazione per cui è causa risolto per inadempimento di parte conduttrice; ordina conseguentemente il rilascio dell'immobile locato fissando per l'esecuzione la data del 30 settembre 2004.

Condanna parte locatrice al pagamento dei canoni arretrati per €.18.757,22 oltre interessi legali nonché alla rifusione delle spese di causa come sopra liquidate.

Rigetta ogni altra istanza ed eccezione.

Milano, 27 giugno 2005

IL GIUDICE
Dr.ssa L. PEDERZOLI

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
27 GIU. 2005
IL CANCELLIERE
P. 102

Tribunale di Milano - Sentenza 27 Giugno 2005, n. 7519
(Giudice Pederzoli)

Locazioni abitative

Locazioni abitative - contratto di locazione in deroga con due scritture coeve di cui una sola registrata - canone risultante dal contratto non registrato - operatività - sussistenza - mancato pagamento - morosità - sussistenza (art. 5 e 12 Legge 392/78; art. 11, legge 359/92) - regime della legge 431/98 - contratti già in corso antecedentemente - applicabilità dell'art. 13 della legge - insussistenza (art. 13, 14 della Legge 431/98)

La coesistenza di due contratti di locazione diversi di cui uno solo registrato - ancorché sintomatica di un comportamento riprovevole - non esplica conseguenze civilistiche nella fattispecie dei rapporti privati.

L'art. 14, ultimo comma, legge 431/98 sancisce che ai rapporti già in corso per tutta la loro durata si applichino le disposizioni originariamente vigenti e non quelle introdotte dalla stessa nuova legge, sicché non trova applicazione il disposto dell'art. 13 della L. 431/98.