

N. Sent.
N.85169/2004 R.G.

Sent. n. 11116/05
Rep. n. 8944/05

REPUBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona della dr.ssa Caterina Macchi ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa promossa

da

[REDACTED]
rappresentato e difeso dall'avv. Osvalda Di Marco in virtù di delega in calce all'atto di intimazione

intimante/ attore

contro

[REDACTED]
Rappresentato e difeso dall'avv. Vincenzo Moffa in virtù di delega a margine della comparsa di risposta

Intimato /convenuto

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifica in causa l'intervenuta stipulazione in data 1/2/1997 tra A [REDACTED] (in qualità di locatore) e B [REDACTED] (in qualità di conduttore) di un contratto di locazione relativo ad unità immobiliare sita in Milano, Via Vallazze n. 86, ad uso abitazione. Con atto notificato il 25 ottobre 2004 il locatore intimava licenza per finita locazione alla scadenza del 1° febbraio 2005, contestualmente citando il conduttore per la convalida. Il [REDACTED] si costituiva regolarmente in udienza, chiedendo il rigetto delle richieste avversarie per tardività della disdetta, esercitata a mezzo della notificazione dell'intimazione di licenza senza il rispetto del termine di legge semestrale previsto

07

dall'art. 3 L 392/78; osservava al riguardo che la previsione di un termine trimestrale contenuta nel contratto era da ritenersi nulla. Chiedeva dunque respingersi l'avversa domanda e in via riconvenzionale domandava accertarsi l'avvenuto rinnovo tacito del contratto sino al 1° febbraio 2009. Il giudice disponeva il mutamento del rito senza emettere ordinanza di rilascio. Nel termine assegnato per l'integrazione degli atti, il locatore ribadiva le proprie conclusioni ed in via subordinata chiedeva accertarsi la scadenza del contratto al 1° febbraio 2009.

Osserva questo giudice che il termine di sei mesi previsto dall'art. 3 L 392/78 per l'esercizio della facoltà di disdetta non può essere convenzionalmente ridotto. La lettera del disposto normativo risulta di univoca lettura nel senso sopra indicato, prevedendo una estensione di tale termine in almeno sei mesi. Scopo della previsione è quello di assicurare un tempo minimo, predeterminato dal legislatore e derogabile solo in senso estensivo e non già riduttivo, che ragionevolmente consenta al conduttore di reperire altra soluzione abitativa. La derogabilità in peius di tale termine si rifletterebbe inevitabilmente in una alterazione dell'equilibrio delle reciproche posizioni delle parti, comprimendo l'esigenza primaria e giuridicamente tutelata del conduttore di non essere esposto al rischio di trovarsi privo di abitazione in cui trasferirsi. La deroga convenzionale apportata nel caso di specie è dunque nulla; la disdetta notificata in data 25 ottobre 2004 risulta dunque tardiva perché prevenuta al conduttore meno di sei mesi prima della data di scadenza contrattuale.

Dalla lettura degli atti emerge il consenso delle parti circa la durata quadriennale del vincolo contrattuale, in difformità dalla previsione pattizia che prevede una durata annuale, ma in aderenza al disposto imperativo di cui all'art. 1 comma I L 392/78 e dell'art. 2 commi I e VI L 431/98. Preso atto dell'assenza di contrasto sul punto, il Tribunale dà atto dell'avvenuto rinnovo del contratto sino al 1° febbraio 2009; in relazione a tale scadenza la disdetta manifestata con l'introduzione del presente procedimento è valida ed efficace.

Va quindi dichiarata la cessazione del contratto per finita locazione al 1° febbraio 2009; ai sensi dell'art. 56 L. 392/78 tenuto conto della collocazione cronologica della scadenza contrattuale la data della esecuzione viene fissata per il 1° febbraio 2009.

Attesa la soccombenza dell'attore in relazione alla sua domanda principale, questi viene condannato alla rifusione delle spese di lite in favore del convenuto, liquidate in € 617,00 per diritti e € 500,00

CD

per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La sentenza è esecutiva per legge.

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 che il contratto di locazione stipulato tra le parti cesserà il giorno 1° febbraio 2009 e condanna il conduttore al rilascio dell'immobile;
- 2) Fissa per l'esecuzione la data del 1° febbraio 2009;
- 3) condanna [REDACTED] al pagamento delle spese processuali sostenute dal convenuto, liquidate in € 617,00 per diritti e € 500,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;
- 4) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 14 ottobre 2005.

Il Giudice



IL CANCELLIERE C2
Dot. SSA ANGELO VAURIA