



SENT. N° 13901 / 06
REP. N° 10370 / 05

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

nella persona del giudice unico Dott. Mario ZEVOLA
ha pronunciato ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 10097/2006 R.G. promossa da:

[REDACTED] elettivamente domiciliata in VIA
DEZZA, 25 presso lo studio degli AVV. CHRISTIANA TROGNONI e
VANIA LOPARCO, rappresentato e difeso dell'avv. MASSIMILIANO
VITO unitamente e disgiuntamente all'avv. ANTONIO BARILE

ATTRICE

contro:

[REDACTED]
elettivamente domiciliata in Via Del Carroccio, 8 - MILANO, presso e
nello studio dell'avv. ALESSANDRO GIUSEPPE BRAMBILLA PISONI
che la rappresenta e difende;

CONVENUTA

in punto a:

"030002 - Intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione (art. 657
c.p.c.) - uso diverso"



Motivi

[REDACTED] contesta che il contratto di locazione stipulato il 01.01.1991 sia scaduto il 31.12.2005, data per la quale [REDACTED] aveva inviato la formale disdetta per finita locazione per la seconda definitiva scadenza.

Assume la resistente che la durata del contratto sia stata pattuita per un periodo di nove anni (decorrenza 01.01.1991 e validità fino al 31.12.1999), cosicché la rinnovazione è avvenuta per una durata uguale a quella inizialmente pattuita, e quindi per altri nove anni, e pertanto fino al 31.12.2008.

La tesi non può essere condivisa.

E' pur vero che i contraenti all'atto della stipulazione hanno pattuito la durata della locazione per un periodo di nove anni, in luogo dei sei che l'art. 27 L. 392 del 1978 stabilisce come quello minimo per gli immobili adibiti, come nel caso in esame, ad attività commerciali.

Nondimeno, nulla avendo stabilito in ordine alle sorti del contratto una volta trascorso il periodo di nove anni, e dovendosi applicare a tutto il rapporto la disciplina di legge, la tacita rinnovazione non può essere intesa che per un periodo di sei anni, come stabilito dall'art. 28 L. 392 del 1978 per la tipologia di locazioni di cui al caso di specie (il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni).

Del resto, deve essere rilevato che dalla lettura della clausola relativa alla durata del contratto emerge che le parti avevano previsto la possibilità, per ciascuna di esse di disdire il contratto "con lettera raccomandata ...almeno



tre mesi prima di ciascuna scadenza annuale intermedia. La locataria si impegna inoltre a restituire il locale avuto in uso dietro semplice preavviso scritto di tre mesi qualora l'ente FS dovesse richiederlo per propria necessità".

Orbene, quantunque la pattuizione non brilli per chiarezza, deve essere tenuto presente che la predetta possibilità, quantunque invalida se applicata al fine di ridurre la durata legale del contratto, appare pienamente legittima una volta che sia stata rispettata la durata legale (che, dopo la prima scadenza almeno sessennale, è di altri sei anni).

In definitiva, in accoglimento della domanda della ricorrente, deve dichiararsi la cessazione del contratto per la data del 31.12.2005 e conseguentemente condannarsi la conduttrice al rilascio della porzione immobiliare locata.

Atteso lo svolgimento di attività con personale dipendente, sembra equo fissare per l'inizio dell'esecuzione la data del 21.06.2007.

In considerazione della incertezza interpretativa del contratto, si stima di compensare integralmente fra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) Dichiarata cessata la locazione intercorrente fra le parti e relativa all'immobile ad uso diverso sito nella [REDACTED] della Stazione Centrale di [REDACTED] e adibito ad Agenzia di Viaggi per la Vendita di Biglietti FS;
- 2) condanna la convenuto a rilasciare l'immobile libero da persone e



cose nella disponibilità di [redacted] spa:

- 3) fissa quale data per l'esecuzione quella del 21.06.2007
- 4) compensa fra le parti le spese di lite.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in data 21/12/2006 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice Dott. Mario ZEVOLA

