



SENT. N° 2632/04
REP. N° 2047/04

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE XIII

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. 74840/2005 R.G. promossa da:

[REDACTED] S.R.L. [REDACTED] elettivamente
domiciliata in VIA FONTANA 17 - MILANO, presso e nello studio
dell'avv. ROSSI PAOLO che la rappresenta e difende;

ATTRICE

contro:

[REDACTED]
elettivamente domiciliato in Via C. Battisti, 21 - MILANO, presso e nello
studio dell'avv. MAMMANI DANIELE che lo rappresenta e difende;

CONVENUTO

in punto a:

"030001 - Intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione (art. 657
c.p.c.) - uso abitativo"



Motivi

Con contratto stipulato in data 01.10.1997 la ricorrente concedeva in locazione al resistente un appartamento di cinque locali più servizi sito al piano 8 - 9 dello stabile oltre box per auto e cantina ubicato in Milano, via Boni n. 29.

Il contratto, prevedente una scadenza al 30.09.2001, si prorogava per altri quattro anni, sino al 30.09.2005, data per la quale con lettera raccomandata del 28.09.2004 il locatore formulava al conduttore formale disdetta.

Sulla natura promiscua del contratto di locazione.

Producendo altro contratto in data 09.10.1997, con durata contrattuale di quattro anni più altri quattro, il conduttore assume che esso fosse stato stipulato dalle parti ad uso abitazione promiscua, essendo stato convenuto che il conduttore potesse svolgervi all'interno la propria attività professionale di agente di affari in mediazione. Secondo il resistente l'immobile era stato utilizzato prevalentemente per l'esercizio di tale attività professionale, cosicché il contratto era da ricondurre, quanto a disciplina, nell'ambito degli artt. 27 e ss. L. 392 del 1978, prevedenti una durata minima del contratto di sei anni, rinnovabili di ulteriori sei. Conseguentemente il resistente ha eccepito una diversa scadenza

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a smaller, less distinct mark.



contrattuale: rinnovatasi di sei anni alla prima scadenza contrattuale, verificatasi il 08.10.2003, la locazione era indicato che sarebbe cessata il 08.10.2009.

L'eccezione è infondata.

Deve essere intanto premesso che il contratto da considerarsi ai fini della presente causa è quello prodotto dal conduttore, stipulato in data 09.10.1997, sul quale il ricorrente non ha formulato alcuna contestazione; detto contratto, nell'ambito del rapporto già sorto con la stipula di quello datato 01.09.1997 (in cui si dava atto della consegna, con l'appartamento, anche di mobili e suppellettili) ha peraltro semplicemente modificato di poco la durata del contratto, avendo fissato quale nuova data di scadenza, per il primo quadriennio quella del 08.10.2001 e per il secondo quella del 08.10.2005.

Ciò detto - e premesso anche che, in ipotesi di previsione contrattuale dell'uso promiscuo, ai fini della individuazione della disciplina regolatrice della locazione deve essere accertato l'uso prevalente - deve essere escluso che nel caso in esame l'uso prevalente fosse quello diverso dall'abitativo.

L'indagine sulla volontà delle parti in ordine all'uso prevalente (come richiesta dalla S.C., v. Cass. n. 12120 del 2005; n. 11266 del 1997) porta infatti a concludere che, convenuto contrattualmente l'uso promiscuo dell'unità immobiliare locata, l'uso abitativo fosse quello prevalente. Tanto emerge invero dalle espressioni contenute nel contratto, in cui è chiaramente indicato che l'uso prevalente è quello di abitazione (si legge di "contratto di locazione uso abitazione", di locazione "ad uso di abitazione promiscua"), dal tenore dello stesso, che si prevede interamente disciplinato dalle



disposizioni regolanti le locazioni abitative (il regime convenuto è quello dei patti in deroga, specifico dei contratti ad uso abitativo), dai tempi di avvio dell'attività professionale, che dalla documentazione prodotta dal resistente si collocano ben oltre la stipula del contratto.

Né è provata, e neppure è offerto di provare, da parte del conduttore, una utilizzazione effettiva secondo un rapporto di prevalenza diverso, ciò che secondo la S.C. consentirebbe la possibilità della determinazione del diverso regime giuridico applicabile (sempre che del mutamento il locatore abbia avuto effettiva conoscenza). Le circostanze di cui ai capitoli di prova per testi sono del tutto irrilevanti, in quanto inidonee a dimostrare il mutamento del rapporto di prevalenza, che appare invece sempre a favore di quello abitativo. L'immobile risulta infatti utilizzato come abitazione della famiglia del conduttore (v. stato di famiglia del 27.12.2005, doc. 3 della ricorrente) e il suo assetto, come emergente dalla perizia immobiliare effettuata il 24.01.2006 su richiesta dello stesso conduttore per l'accertamento di pretesi danni (docc. 6-7 della ricorrente) non è certamente indicativo di un uso dello stesso diverso da quello abitativo.

Per tutto quanto precede, in accoglimento della domanda attrice, la locazione deve dichiararsi risolta per finita locazione alla data del 08.10.2005, e l'immobile dovrà essere rilasciato. Per l'inizio dell'esecuzione va confermata la data del 05.11.2006, già indicata nell'ordinanza ex art. 665 c.p.c. emessa il 05.05.2006.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

La sentenza è esecutiva per legge.

A large, stylized handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page.



P.Q.M.

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

- 1) Dichiara cessato il contratto di locazione ad uso di abitazione promiscua relativo all'immobile sito in Milano, via Boni n. 29, piani 8° e 9°, con annessi box e cantina, per finita locazione alla data del 08.10.2005;
- 2) condanna il convenuto a rilasciare l'immobile;
- 3) conferma al 05.11.2006 la data per l'esecuzione;
- 4) condanna il convenuto alla rifusione in favore della ricorrente delle spese delle due fasi del procedimento, liquidate in Euro 199,43 per spese, Euro 1.142,00 per diritti, ed Euro 1.000,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, C.P.A. e I.V.A se dovuta.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in data 01/03/2007 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice Dott. Mario ZEVOLA

