

SENT. N° 7807/07
REP. N° 6385/07

N. Sent. Cont.
N. 79498/2005 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott. Caterina Macchi, ex art.429 c.p.c.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

rappresentati e difesi dagli avv. Paolo Riccardo Coppola, in forza di delega a margine della citazione

- ATTORI INTIMANTI -

CONTRO

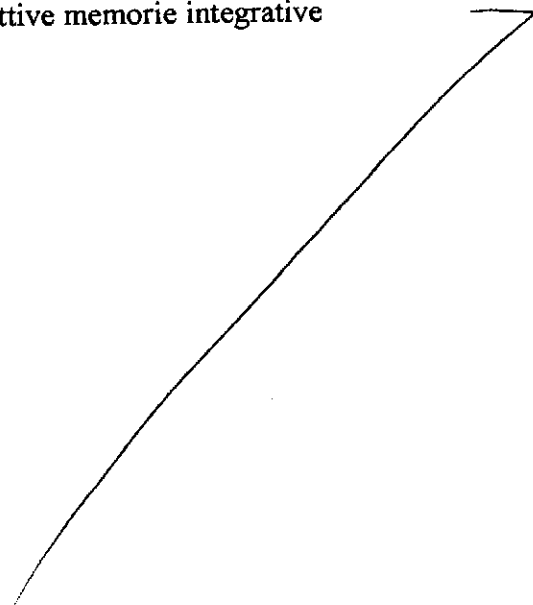
[REDACTED]

Rappresentato e difeso dall' avv. Pietro Santoro in virtù di delega a margine della copia notificata della citazione

- CONVENUTO INTIMATO -

Oggetto : intimazione di sfratto per finita locazione

Conclusioni delle parti: v. rispettive memorie integrative



FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I signori [redacted] premessa la loro qualità di locatori in quanto acquirenti in data 22/1/2002 dell'immobile sito [redacted] condotto in locazione da [redacted] forza di contratto stipulato in data 29 dicembre 1972, hanno intimato al conduttore sfratto per finita locazione al 29 dicembre 2003 citandolo per la convalida. I locatori hanno illustrato che il contratto, di durata annuale, si era tacitamente rinnovato di anno in anno sino all'entrata in vigore della L 392/78; successivamente si era rinnovato per moduli quadriennali in applicazione della disciplina prevista dall'art. 58 L cit. sino alla sopra indicata scadenza, attesa la disdetta inviata al conduttore in data 18 febbraio 2003. Il conduttore si è costituito opponendosi alla domanda e facendo rilevare che il meccanismo di rinnovo tacito quadriennale conduceva alla data del 29 dicembre 2002 cosicché, attesa la collocazione cronologica della disdetta, il contratto doveva ritenersi ulteriormente rinnovato sino al 29 dicembre 2006. Il giudice disponeva la conversione del rito, previa emissione di ordinanza di rilascio. Depositate memorie integrative, senza svolgimento di attività istruttoria all'esito della discussione finale la causa veniva decisa con immediata lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il contratto inter partes si è ripetutamente rinnovato secondo cadenze annuali come pattiziamente previsto; con l'entrata in vigore della L 392/78, per effetto della previsione dell'art. 58 n. 3) L cit. - secondo cui i contratti di locazione ad uso abitativo stipulati dopo il 17 novembre 1963 si considerano prorogati ed hanno durata di quattro anni con decorrenza dal 1° gennaio 1980 - a partire da tale ultima data il contratto ha subito una proroga quadriennale (sino al 31 dicembre 1983) ed in mancanza di disdetta si è tacitamente rinnovato di quadriennio in quadriennio in applicazione dell'art. 3 L 392/78 (cfr. al riguardo Cass. 5951/2000), sino a quando la parte locatrice ha ritenuto di manifestare la propria volontà di impedire l'ulteriore rinnovazione tacita. La scadenza finale del contratto è dunque da individuarsi nel 31 dicembre 2003; la disdetta risulta pertanto tempestiva ed efficace. Non sussistono per contro i presupposti di applicazione dell'art. 2 bis L 359/92 (invocata dal convenuto nella memoria integrativa al fine di avvalorare un mutamento di prospettazione che condurrebbe ad individuare nel 31 dicembre 2005 la data di scadenza del contratto), norma che presuppone che alla prima scadenza contrattuale successiva all'entrata in vigore di quella medesima legge il locatore abbia manifestato la volontà di non rinnovare il contratto di locazione.

In accoglimento della domanda il Tribunale accerta pertanto la cessazione del contratto di locazione per la data del 31 dicembre 2003 e condanna il conduttore al rilascio dell'immobile.

ur

Avuto riguardo alla data della disdetta e a quella della scadenza contrattuale, si conferma per l'inizio dell'esecuzione la data del 30 giugno 2006.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € 60,39 per spese, € 382,00 per diritti, € 870,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La presente sentenza è esecutiva *ex lege*.

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 la cessazione del contratto di locazione per la data del 31 dicembre 2003 e per l'effetto condanna il convenuto al rilascio dell'immobile sito in [REDACTED]
- 2) fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 30 giugno 2006;
- 3) condanna il convenuto alla rifusione delle spese di lite sostenute dagli attori, che si liquidano in € 60,39 per spese, € 382,00 per diritti, € 870,00 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 22 giugno 2007.

Il Giudice

