

SENT. N° 11626/10

Proc. 9801/2010 rg

REP. N° 9086/10

h

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini, all'udienza del 6/10/2009, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429, 1 co, cpc, nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED] (p.i. [REDACTED])
rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED] ed elettivamente
domiciliata presso lo studio del medesimo in Milano, [REDACTED]

ricorrente

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED],

resistente contumace

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

* * *

La società ricorrente ha promosso il presente procedimento nei confronti del resistente per ottenere il rilascio alla prima scadenza, ex art. 3

legge 431/98 ed art.30 legge 392/78, dell'immobile di via [redacted] locato all' [redacted] con contratto dell'1/1/2005.

IL resistente non si è costituito in giudizio ed è stato dichiarato contumace.

Non ricorrendo i presupposti di cui all'art.30 legge 392/78 e cioè la comparsa del resistente e la sua dichiarazione di non opporsi al rilascio anticipato del bene locatogli, il giudice ha invitato parte ricorrente alla discussione, trattenendo poi la causa per la decisione immediata.

Ebbene, la domanda di rilascio dell'immobile locato alla prima scadenza, avanzata dalla ricorrente, deve essere respinta per due distinte ragioni:

- in primo luogo, risulta tardiva la disdetta contrattuale inviata al conduttore ai sensi dell'art. 3, 1 co, legge 431/98 e ciò in quanto il destinatario ricevette la disdetta de qua in data 3/7/08, senza quindi il dovuto preavviso di "almeno sei mesi" (Cass. Sez. 3, sent. n. 8006/2009);

- in secondo luogo la facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza del contratto di locazione ad uso abitativo da parte di una società commerciale a scopo di lucro non rientra tra le previsioni di cui all'art. 3 della legge n. 431 del 1998, riferendosi la lett. a) del primo comma della norma indicata al locatore quale persona fisica, e la successiva lett. b) al locatore persona giuridica che eserciti la sua attività per il soddisfacimento di finalità pubbliche e che intenda destinare l'immobile

all'esercizio di attività dirette al perseguimento di tali finalità (alla condizione ulteriore che provveda all'offerta, in favore del conduttore, di altro immobile idoneo), così palesandosi la "ratio" protettiva della norma a vantaggio del conduttore, le cui esigenze abitative possono soccombere solo di fronte alla prevalente necessità del locatore persona fisica o, nell'ipotesi di locatore persona giuridica, solo per finalità di pubblico interesse (Cass. Sez.3 sent. n.4050/2009). X

Nulla in ordine alle spese essendo il resistente contumace.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettate, così provvede:

- rigetta la domanda della società ricorrente.

Milano, 6/10/2010

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE x USD
Milano, il 7 OTT. 2010 UFFICIO



IL CANCELLIERE

