

N. R.G. 89418/2009

SENT. N° 3023/11  
REP. N° 2402/11



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. MARIA CATERINA CHIULLI  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 89418/2009 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e  
dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] MILANO presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTORE/I

[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] A (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED],  
elettivamente domiciliato in [REDACTED] MILANO presso il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Rilevato che i signori [REDACTED] e [REDACTED] intimavano lo sfratto per morosità alla signora [REDACTED];

in sede di udienza per la convalida, la intimata eccepiva l'improcedibilità o inammissibilità della domanda di sfratto e di pagamento dei canoni, nonché in sede di integrazione degli atti, a seguito di conversione del rito, l'inammissibilità della domanda di rilascio per occupazione sine titolo in quanto domanda nuova;

la intimata sostiene che tra le parti era stato stipulato un contratto ad uso esclusivo di foresteria, con una durata improrogabile dal 30 maggio 1996 al 29 maggio 1997: quindi il contratto doveva ritenersi inequivocabilmente risolto;

di conseguenza la domanda di sfratto nonché quella di pagamento dei canoni scaduti era inammissibile per mancanza di un titolo che ne fondasse la richiesta;

che la domanda, svolta in sede di mutamento del rito, di rilascio per occupazione sine titolo risultava inammissibile, in quanto costituente domanda nuova rispetto a quella originaria, con una causa pretendi evidentemente diversa da quella di intimazione di sfratto, che non poteva essere introdotta con il rito speciale per la convalida;

che le eccezioni della parte intimata devono trovare accoglimento;

difatti non si può aderire all'interpretazione della intimata, laddove

sostiene che il contratto si sia automaticamente rinnovato per tacito consenso delle parti;

difatti il contratto agli atti, l'unico sottoscritto tra le parti, era un contratto per soddisfare esigenze transitorie del conduttore, con una scadenza fissata al 29 maggio 1997, senza che nel testo, si prevedesse alcuna facoltà di rinnovo dello stesso, d'altro canto incompatibile con la natura della locazione;

destituita di fondamento appare poi la interpretazione dell'esistenza di una clausola risolutiva deducibile dal punto due del negozio, laddove si fissa semplicemente la durata dello stesso e la specifica indicazione della improrogabilità, attesa la natura di contratto di locazione ad uso transitorio;

ugualmente inammissibile la tesi della rinnovo del contratto ex articolo 1597 cc in quanto il contratto originario è da considerarsi risolto per la scadenza del termine naturale e improrogabile in esso previsto per comune volontà delle parti e nessun valido contratto scritto e registrato ne è seguito;

la domanda introdotta con l'atto di intimazione di sfratto e successiva convalida è del tutto diversa rispetto a quella di occupazione sine titolo, avanzata in via subordinata dalla parte intimata, avendo causa petendi nuova e fondata su elementi di fatto e di diritto difformi e non potendo la stessa essere introdotta a seguito del procedimento speciale di intimazione di sfratto per morosità;

che la domanda della parte intimata non potrà trovare accoglimento;



che la condanna alle spese segue la soccombenza.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando nel contraddittorio fra le parti, ogni contraria istanza, domanda, eccezione disattesa, così decide:

Rigetta la domanda attrice, dichiarando scaduto il contratto di locazione di cui agli atti in data 29/5/1997 e pertanto improcedibile la domanda di sfratto per morosità;

rigetta la domanda spiegata in via subordinata;

Condanna parte intimante alla rifusione delle spese di lite sostenute da parte intimata, che si liquidano in € 1150 per diritti, € 1400 per onorari, oltre a € 111 per spese, spese generali, Iva, Cpa .

Milano, il 2/3/2011

Il Giudice

Maria Caterina Chiulli

