



TRIBUNALE DISTRICTUALE DI LEGNANO

Sez. Distaccata di Legnano

N.° 95/07 Sent.

N.° 17125/06 R.G.

N.° 8108 Cron.

N.° 903 Reg.

03 OTT. 2007

11 sito
RGN 171125/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE DISTACCATA DI LEGNANO

Il Tribunale di Milano - Sezione Distaccata di Legnano in composizione monocratica nella persona della dott.ssa Raffaella Vercesi (GOT) ha pronunciato, mediante la lettura del dispositivo in calce trascritto, la seguente

SENTENZA

nella causa recante il numero di ruolo 171125/06
proposta da:

[redacted] (CF [redacted]) e [redacted]
[redacted] (CF [redacted]) rappresentati e difesi
dall'avv. Matteo REZZONICO ed elettivamente domiciliata presso lo
studio di questi in Rho, largo Kennedy n. 1, per procura a margine
dell'atto di intimazione di sfratto e contestuale citazione per la
convalida

- ricorrenti -

contro

[redacted] (CF [redacted]) rappresentata e
difesa dall'avv. Lina CALONGHI ed elettivamente domiciliata presso
lo studio della stessa in Cornaredo (MI), via Piva n. 1, per procura a
margine della comparsa di costituzione e risposta

- resistente -

avente ad oggetto: risoluzione di contratto di locazione di immobile
per finita locazione

Svolgimento del processo

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione
per la convalida, gli intimanti in epigrafe adivano il Tribunale di
Milano - Sezione Distaccata di Legnano, esponendo:

- di avere concesso in locazione alla convenuta l'unità immobiliare sita in Legnano, via Grigna n. 6, con accessori e box;
- di avere intenzione di adibire l'immobile a primaria abitazione della propria figlia [redacted];
- che il contratto era cessato in data 15.1.2005;

Chiedevano, pertanto, convalidarsi l'intimato sfratto per finita locazione, con fissazione a breve del termine di rilascio.



Si costituiva in udienza con comparsa di costituzione e risposta e relativo fascicolo la conduttrice in epigrafe chiedendo rigettarsi l'avversa domanda in quanto infondata in fatto ed in diritto.

Assumeva la conduttrice:

- di occupare l'immobile *de quo* in forza di contratto ad uso abitativo transitorio della durata di anni uno a decorrere dal 16.1.2004,
- che detto contratto era stato stipulato in carenza del presupposto della transitorietà di cui all'art. L. 431/98 e senza l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali;
- che, pertanto, il contratto doveva ritenersi affetto da nullità parziale ex art. 13, II comma L. 431/98, in relazione alla durata del rapporto

Chiedeva, pertanto, dichiararsi la sussistenza *inter partes* di una locazione ad uso abitativo soggetta alla disciplina dell'art. 2, 1 comma L. 431/98 ed alla durata ivi prevista di anni quattro più quattro, disdettabile alla prima scadenza solo per necessità e nelle forme indicate dall'art. 3 L. 431/98.

In sede di udienza di convalida, a seguito di rinvio, parte locatrice aderiva all'indicazione della data di scadenza proposta dalla conduttrice ed insisteva per la convalida per detta data o, in subordine, per la concessione di ordinanza di rilascio.

Parte convenuta si opponeva alla convalida ed alla concessione di ordinanza di rilascio, riportandosi ai propri scritti difensivi.

All'esito della fase sommaria il giudice respingeva l'istanza convalida e l'istanza di ordinanza provvisoria di rilascio avanzate dai ricorrenti e disponeva il mutamento di rito con assegnazione di termini differenziati per il deposito di memorie integrative.

Risultava impossibile esperire il tentativo di conciliazione per l'assenza dei ricorrenti.

Espletata l'istruttoria orale, la causa veniva ritenuta matura per la decisione e discussa all'udienza del 5 giugno

2007, ove i procuratori delle parti discutevano la causa ed il giudice decideva come da dispositivo in calce trascritto, di cui dava lettura in udienza.

Motivi della decisione

La domanda di parte ricorrente - come è stata precisata dapprima in sede di udienza di convalida e successivamente con memoria integrativa - appare fondata e merita accoglimento.

Deve infatti darsi atto che, già in sede di udienza di convalida, parte ricorrente ha aderito alla tesi avversaria, secondo la quale il contratto di locazione *inter partes* deve ritenersi soggetto al regime di durata di cui all'art. 2 L. 431/98 (di anni quattro rinnovabili tacitamente salvo disdetta) rinunciando alla domanda di accertamento dell'intervenuta



cessazione del contratto per la scadenza del 15.1.2005 ed indicando vece la data del 15.1.2008.

Tale precisazione della domanda appare ammissibile nel presente giudizio di merito, instauratosi successivamente alla conversione del rito, che è volto ad accertare se la domanda di rilascio contenuta nell'istanza di intimazione sia o meno fondata. (Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 16120 del 14/07/2006 Rv. 591476; conforme: Cass. Civ. N. 23694 del 2004 Rv. 578344; etc.)

Va, pertanto, dichiarata – sussistendone i presupposti - la nullità ex art. 13 l. 431/98 della pattuizione relativa alla durata del contratto di locazione stipulato in data 16.1.2004 tra la ricorrente [redacted] e la resistente [redacted], relativo all'unità immobiliare sita in legnano, via Grigna n. 6, con accessori e box e per l'effetto dichiara che il contratto è soggetto alla disciplina di durata di cui all'art. 2 L. 411/98, di anni quattro rinnovabili a decorrere dal 16.1.2004

La causa verte, pertanto, sulla legittimità del diniego di rinnovo alla prima scadenza ex art 3 L. 431/98, comunicato dagli intimanti a mezzo dell'atto di intimazione e motivato in relazione all'esigenza di adibire l'immobile locato ad abitazione della propria figlia.

Parte intimata – resistente, infatti, ha contestato la sussistenza della serietà dell'intenzione dei locatori di utilizzare l'immobile per la finalità dichiarata.

Al contrario, ritiene il giudicante che l'istruttoria esperita abbia consentito di affermare la seria intenzione dei ricorrenti di adibire l'immobile *de quo* ad abitazione della propria figlia [redacted]

I quattro testi escussi hanno, infatti, confermato la circostanza, nulla essendo emerso in senso contrario.

Nessun'altra indagine risulta esperibile in questa sede.

In conclusione la domanda di accertamento e dichiarazione dell'intervenuta cessazione del rapporto contrattuale per la scadenza del 15 gennaio 2008 appare fondata e viene accolta.

Appare congruo fissare la data dell'esecuzione ex art. 56 L. 392/78 per il 5 giugno 2008, in considerazione del largo anticipo della disdetta inviata, così come della presente pronuncia, rispetto alla scadenza.

Ciò anche alla luce della circostanza che la conduttrice non ha evidenziato esigenze che giustificano la concessione di un termine più lungo.

Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 cpc e vanno regolate come da dispositivo, tenendo conto della natura e del valore della controversia, delle quantità e della qualità delle questioni trattate e dell'attività complessivamente svolta dai difensori.

P.Q.M.

IL GIUDICE, pronunciando definitivamente sulla domanda proposta con ogni diversa istanza disattesa, respinta o assorbita, così statuisce:



accerta e dichiara la nullità ex art. 13 l. 431/98 della pattuizione relativa alla durata del contratto di locazione stipulato in data 16.1.2004 tra la ricorrente [redacted] e la resistente [redacted] relativo all'unità immobiliare sita in legnano, via Grigna n. 6, con accessori e box e per l'effetto dichiara che il contratto è soggetto alla disciplina di durata di cui all'art. 2 L. 411/98, di anni quattro rinnovabili a decorrere dal 16.1.2004;

accerta e dichiara che il contratto inter partes cesserà in data 15.1.2008 a seguito di disdetta ex art. 3 L. 431/98;

per l'effetto condanna la resistente al rilascio dell'immobile libero da persone o cose in favore della ricorrente;

fissa per l'esecuzione ex art. 56 L. 392/78 la data del 5 giugno 2008.

condanna la resistente a rifondere alla ricorrente le spese di lite, che liquida nella misura di euro 3.318,00 oltre IVA, CPA e rimborso forfetario di legge, di cui euro 1.630,00 per onorari, euro 273,00 per spese, euro 1415,00 per diritti.

Sentenza esecutiva per legge.

Legnano, il 5 giugno 2007

IL GIUDICE UNICO

dott.ssa Raffaella Vercesi (GOT)

CANCELLIERE C1
Nunzio Perla

Tribunale di Legnano
DEPOSITATO IN CANCELLERIA.

IL 03 OTT. 2007

CANCELLIERE C1
Nunzio Perla