

SENTENZA N.

N. 37852/2007

N. REG. DEP.

SENT. N° 5130/09
REP. N° 6766/09



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

Il Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 21.05.2007 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED]
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] (c.f.
[REDACTED]), [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED]
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), elettivamente domiciliati in Milano, via
Anfossi 36, presso lo studio degli avv.ti Antonella Vitale e Felice Soldano, che li
difendono e rappresentano, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTORI INTIMANTI

CONTRO

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), elettivamente domiciliato
in Milano via Rossetti 17, presso lo studio dell'avv. Matteo Rezzonico, che lo
rappresenta e difende per procura in calce alla copia della intimazione notificata-

CONVENUTO INTIMATO

Oggetto: intimazione sfratto per finita locazione.

All'udienza di discussione i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, i sigg. [REDACTED] in qualità di proprietari dell'immobile sito in Novate Milanese [REDACTED] intimavano a [REDACTED], conduttore dell'immobile suddetto in forza di contratto di locazione in data 1.03.2000 e con durata di anni sette e mesi uno, lo sfratto per finita locazione. Assumevano gli attori che, con raccomandata in data 8.09.2004, rinnovata il 10.05.05, avevano comunicato al conduttore idonea disdetta per la data di scadenza del 30.04.07, senza peraltro che il conduttore avesse ancora rilasciato l'immobile.

Si costituiva il convenuto, il quale contestava l'intervenuta disdetta rilevando che le lettere prodotte si riferivano agli adiacenti locali ad uso commerciale di cui al contratto di locazione ad uso commerciale in data 1.05.1995, con la conseguenza che il contratto di locazione ad uso abitativo si era rinnovato sino al 30.04.2014, come previsto dal patto n. 5 del contratto. Inoltre, trattandosi di locazione ad uso abitativo e di scadenza del primo periodo di rinnovo, le due disdette dei locatori dovevano contenere i motivi tassativi di cui all'art. 3 comma 1 L. 431/98.

Con ordinanza in data 15-23.06.07 il Giudice disponeva il mutamento del rito, fissava l'udienza ai sensi dell'art. 420 c.p.c. e assegnava alle parti i termini per l'integrazione degli atti ed il deposito di memorie e documenti.

All'udienza in data 27.03.08 gli attori, assumendo un cambio di destinazione d'uso, chiedevano di poter modificare le domande ed il Giudice, con ordinanza in data 19.05.08, non autorizzava la proposizione di nuova domanda o la semplice modifica non ricorrendo i gravi motivi di cui all'art. 420 c.p.c. e rinviava per la discussione.

All'udienza in data 17.04.09 le parti procedevano alla discussione ed il giudice pronunciava sentenza dando lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda degli attori è infondata e, pertanto, deve essere respinta.

Invero, risulta che tra le parti sono intercorsi due contratti di locazione: il primo, ad uso commerciale, in data 1.05.1995 ed il secondo, ad uso abitativo in data 1.03.2000.

La circostanza che i suddetti contratti abbiano la stessa data di scadenza non consente tuttavia di considerarli alla stregua di un unico contratto. Si tratta, per contro, di due contratti distinti ed autonomi, ciascuno soggetto ad una propria regolamentazione.

Ne consegue che le due disdette, inviate in data 8.09.04 e 10.05.05; non possono considerarsi alla stregua di disdette valide per entrambi i contratti, anche perché comunque riferite ad un solo contratto di affitto. Infatti, nella prima missiva si legge: "in qualità di rappresentante del [redacted] con la presente le comunico la disdetta del suo contratto di affitto dei locali siti in [redacted] Novate Milanese avente la scadenza il 30 aprile 2006. Resta inteso che i locali vanno restituiti nella sua ubicazione originaria", mentre nella seconda "...le comunico con la presente la sostituzione della lettera precedente, perché erroneamente è sbagliata la data di scadenza del contratto. Pertanto la nuova scadenza sarà 30 aprile 2007..".

Ora, trattandosi di un contratto di locazione ad uso abitativo e di scadenza del primo periodo di rinnovo, le due disdette dovevano necessariamente contenere i motivi tassativi di cui all'art. 3 comma 1 L. 431/98, mentre invece, come sopra detto, le due disdette non fanno riferimento ad alcuno dei suddetti motivi.

Ne consegue che il contratto *de quo*, ai sensi del punto 5 del contratto ("qualora una delle parti contraenti non abbia dato disdetta a mezzo raccomandata R.R., consegnata alla posta non meno di 12 mesi prima della scadenza della locazione, il contratto ancorchè a termine si intenderà tacitamente rinnovato agli stessi patti e condizioni?"), deve ritenersi rinnovato in data 30.04.07 sino al 30.04.2014 agli stessi patti e condizioni.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted]
[redacted]
[redacted] contro [redacted] così provvede:

1) respinge la domanda degli attori perché infondata e dichiara che il contratto in data 1.03.2000 si è rinnovato, alla data del 30.04.07, di ulteriori 7 anni;

4) condanna gli attori alla rifusione delle spese del giudizio in favore del convenuto, liquidate in complessivi € 2.582,00, di cui € 1.660,00 per onorari, € 742,00 per diritti ed € 240,00 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori di legge.

Milano, 4.05.2009

Il Giudice

Valter Colombo

