

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice della seconda sezione civile del Tribunale di Udine, dott. Francesco Venier, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 comma 1 c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n° (*omissis*) del R.A.C.C. in data (*omissis*), iniziata con ricorso notificato, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, in data (*omissis*) (Cron. n° 0000 U.N.e P. del Tribunale di Udine)

d a

- **il sig. A**, con il procuratore e domiciliatario avvocato X per procura speciale a margine del ricorso introduttivo,

ricorrente

c o n t r o

- **il sig. B**,

c o n v e n u t o – c o n t u m a c e

avente per oggetto: cessazione del contratto di locazione alla scadenza, uso abitativo – 1.44.001,

Letti gli atti di causa;

viste le conclusioni del ricorrente, come precisate a verbale all'odierna udienza e da aversi qui per integralmente riportate;

letto l'art. 429 comma 1 c.p.c., come sostituito dall'art. 53 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008, n. 133;

o s s e r v a

il sig. A, che con contratto di data 7.3.2008 ha locato a il sig. B l'immobile

	sito in (<i>omissis</i>), ha convenuto in giudizio il conduttore per sentir dichiarare	
	risolto il contratto alla scadenza del 28.2.2012 e per sentir condannare il con-	
	duttore al pagamento dei canoni successivi al mese di marzo 2012.	
	Il convenuto, rimasto contumace, nulla ha opposto alle domande del ricorren-	
	te.	
	Le parti hanno concluso in data 7 marzo 2008 un contratto di locazione ad	
	uso abitativo della durata di quattro anni, decorrenti dal 1° marzo 2008 (doc.	
	1 di parte attrice); il contratto, per espressa previsione delle parti, è soggetto	
	alla disciplina dell'art. 2 comma 1 della legge 9.12.1998, n. 431 e pertanto si	
	sarebbe rinnovato alla prima scadenza per altri quattro anni, in mancanza di	
	disdetta per uno dei motivi previsti dall'art. 3 comma 1 della stessa legge.	
	Il sig. A ha però comunicato al conduttore, con lettera ricevuta il 17.8.2011 (e	
	dunque nel rispetto del preavviso semestrale previsto dalla legge), la sua in-	
	tenzione di trasferirsi nell'immobile locato, essendosi separato dalla moglie	
	(doc. 2 di parte attrice).	
	Il convenuto non ha contestato la veridicità dell'intenzione del locatore, il	
	quale non ha necessità di provarla ulteriormente, rimanendo soggetto alle	
	sanzioni previste dai commi 3 e 5 dell'art. 3 della legge 431/1998 nel caso in	
	cui non attui il proposito comunicato.	
	Il contratto va pertanto dichiarato risolto alla scadenza del 28 febbraio 2012,	
	atteso che la domanda attorea trova fondamento nel contratto e nella legge;	
	per l'effetto, il sig. B va condannato a rilasciare l'immobile e, a tal fine può	
	venire fissato, ai sensi dell'art. 56 l. 392/78, il termine del 31 marzo 2013 .	
	Del pari nel contratto di locazione e nel disposto dell'art. 1591 c.c. trova tito-	
	lo il diritto del locatore al pagamento del corrispettivo fino all'effettivo rila-	
		Pag. 2

	scio dell'immobile.	
	A fronte della prova della sua obbligazione, sarebbe stato onere del conduttore	
	provare l'adempimento o eventuali fatti estintivi o modificativi del credito	
	del ricorrente, ma nulla in tal senso il convenuto ha dedotto e tanto meno	
	provato.	
	Poiché l'ultimo canone mensile dovuto dal conduttore ammontava a € 775,00	
	e poiché il sig. B ha interrotto i pagamenti dal mese di marzo 2012, ad oggi il	
	credito del locatore ammonta a € 8.525,00 (€ 775,00 x 11).	
	Oltre che al pagamento dei canoni già scaduti, maggiorati degli interessi lega-	
	li da ciascuna scadenza, il convenuto va condannato anche al pagamento dei	
	canoni che scadranno fino al rilascio dell'immobile; la condanna in futuro	
	trova fondamento nel disposto dell'art. 664 comma 1 c.p.c., norma di caratte-	
	re tipico e di natura eccezionale, con la quale l'ordinamento tutela l'interesse	
	del creditore all'ottenimento di un provvedimento nei confronti del debitore	
	prima ancora che si verifichi l'inadempimento (Cass. sez. III, 31 maggio	
	2005, n. 11603).	
	Il ricorrente ha altresì diritto alla rifusione delle spese di lite, che si liquidano	
	come in dispositivo.	
	La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva ex lege.	
	p. q. m.	
	Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore dedu-	
	zione disattesa, definitivamente pronunciando,	
	1) Dichiara risolto alla prima scadenza del 28 febbraio 2013 il contratto di lo-	
	cazione concluso da il sig. A e il sig. B in data 7 marzo 2008, avente ad og-	
	getto l'unità immobiliare sita in (<i>omissis</i>) e, per l'effetto,	
		Pag. 3

2) Condanna il sig. B a rilasciare in favore di il sig. A l'unità immobiliare sita in (*omissis*) composta da 8 vani, oltre cucina e servizi, libera da sé, persone e cose, anche interposte;

3) Fissa per il rilascio la data del (*omissis*);

4) Condanna il sig. B a pagare a il sig. A la capital somma di € 8.525,00 a titolo di corrispettivo dovuto fino al mese di febbraio 2013, oltre alla somma mensile di € 775,00 a decorrere dal 1° marzo 2013 e fino alla data dell'effettivo rilascio, oltre agli interessi legali dalla data di scadenza di ciascun canone al saldo;

5) Condanna il sig. B a rimborsare a il sig. A le spese di lite, liquidate in € 493,17 per esborsi, € 550,00 per la fase di studio, € 300,00 per la fase introduttiva, ed € 700,00 per la fase decisoria, oltre all'I.V.A. e al contributo alla C.N.P.A.

Sentenza provvisoriamente esecutiva *ex lege*.

Così deciso in Udine, il 5 marzo 2013.

Il Giudice

- Dott. Francesco Venier -