

Proc. 58819/2008 rg

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dott. Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 281 sexies cpc, all'udienza del 12/6/2009 a seguito di trattazione orale nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED] ([REDACTED]) rappresentata e difesa dall'avvocato Luca Zendali ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano, via Silvio Pellico 12;

attrice

CONTRO

[REDACTED] ([REDACTED]) rappresentata e difesa dagli avvocati Antonio Giandomenico Tomaino e Lelio Luigi De Zan ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in Milano via M. Gonzaga 5;

convenuta

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

MOTIVI DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali

delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la decisione della causa secondo la prescelta modalità di cui all'art. 281 sexies cpc comporta la redazione immediata della sentenza ed una **"..concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.."**

entrambe essenzialmente incompatibili con una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione stessa.

Venendo quindi direttamente al merito della causa si evidenzia che la convenuta [REDACTED] conduttrice dell'appartamento sito in Milano, [REDACTED] piano [REDACTED], locatole dalla attrice [REDACTED] con contratto dell'1/5/2005, ha contestato la possibilità della locatrice di disdettare il contratto stesso alla prima scadenza del 30/4/2009 ai sensi dell'art. 3, 1 co, lettera a) della legge 431/98 per le ragioni che seguono.

Da un lato ha affermato che la domanda della [REDACTED] è da considerarsi inammissibile e/o improcedibile in quanto la locatrice ha omesso di comunicare alla conduttrice la formale disdetta extragiudiziale ex artt. 29 e 30 legge 392/78, avendo infatti dichiarato di voler disdettare il contratto di locazione con una dichiarazione inserita nell'atto di citazione con cui la medesima ha instaurato il presente giudizio nei confronti della [REDACTED]

Dall'altro ha rilevato che la dichiarazione della locatrice di voler adibire a propria abitazione l'appartamento locato alla convenuta, appare eccessivamente generica e non è supportata da idonei elementi probatori, tanto da suggerire l'ipotesi che in

realità l'attrice non abbia la reale intenzione di andare a vivere nell'appartamento in questione, ma voglia semplicemente liberarsi di una inquilina a lei non gradita.

Ebbene, al riguardo deve rilevarsi che la giurisprudenza ha risolto la prima delle questioni sollevate dalla convenuta in senso diverso da quello patrocinato da quest'ultima affermando infatti che la disdetta del contratto di locazione può essere contenuta anche in un atto processuale che presupponga la volontà del locatore di non rinnovare il contratto alla scadenza o che, comunque, esprima anche tale volontà, quale l'intimazione di licenza o sfratto per finita locazione o la citazione in giudizio (Cass. Sez. 3, 14486 del 30/5/2008).

Quanto alla questione della serietà dell'intento della [redacted] di stabilirsi nell'appartamento di [redacted] è evidente che l'accertamento di tale elemento non può non incontrare un limite insuperabile nell'impossibilità di attingere direttamente al contenuto dei pensieri, dei propositi e delle volizioni dell'attrice, la quale, tuttavia, nel caso non si trasferisse effettivamente nell'immobile di cui intende riacquisire il possesso, incorrerà nelle sanzioni di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 3 della legge 431/98, ciò che si tradurrà in vantaggi non trascurabili per la convenuta [redacted] la quale pertanto è adeguatamente tutelata dalla legge sotto questo profilo.

In altre parole, la pretesa di parte convenuta che l'attrice fornisca una prova inoppugnabile del suo

proposito di trasferirsi in [redacted] non può essere soddisfatta ulteriormente e ciò in quanto, ammesso che sia concretamente possibile individuare ed espletare nel caso in esame una prova che presenti tale carattere di inoppugnabilità, rimane il fatto che l'attrice potrebbe sempre cambiare i propri programmi successivamente, rinunciando ad andare a vivere nell'appartamento per cui è causa.

Alla luce delle considerazioni che precedono devono accogliersi le domande dell'attrice, mentre sussistono buon ragioni per compensare interamente le spese di lite tra le parti, atteso l'inevitabile disagio che la convenuta subirà per trasferirsi in una nuova abitazione.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione rigettate, così dispone:

- dichiara estinto alla data del 29/4/2009, per tempestiva disdetta ex art. 3, 1 co, lett. A), legge 431/98, da parte della locatrice, il contratto di locazione stipulato tra le odierne parti in data 1/5/2005 in relazione all'appartamento di [redacted] piano [redacted] in Milano;
- ordina a [redacted] [redacted] il rilascio dell'immobile in favore della proprietaria [redacted] fissando l'esecuzione per la data del 31/1/2010;
- compensa tra le parti le spese di lite.

Milano, 12/6/2009

il giudice

Dottor Pierdomenico Santolini

