



Send. 10553/06
Ref. 7865/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE TREDICESIMA

nella persona del giudice unico Dott. Mario ZEVOLA

ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 73120/2005 R.G. promossa da:

[redacted] elettivamente domiciliato in Via [redacted]
[redacted] presso e nello studio dell'avv. [redacted] che lo
rappresenta e difende;

unitamente

all'avv. [redacted]

all'avv. [redacted]

RICORRENTE

contro:

[redacted]
elettivamente domiciliata in Via [redacted]
presso e nello studio dell'avv. [redacted] che la rappresenta e
difende;

RESISTENTE



Motivi

Sulla domanda di risoluzione e/o cessazione del contratto di locazione per la data del 01.08.2005.

Parte ricorrente chiede che, avendo comunicato in data 20.05.2003, e pertanto tempestivamente, il diniego di rinnovo del contratto ad uso diverso relativo all'immobile sito in [redacted] stipulato il 01.08.1999 con la [redacted], sia ordinato alla [redacted] succeduta nel luglio 2001 nel contratto alla precedente conduttrice ex art. 36 L. 392 del 1978, il rilascio dell'immobile.

E' noto che nel giudizio che è necessario instaurare ove l'immobile non sia riconsegnato spontaneamente, è necessaria la prova della serietà e realizzabilità dell'intento della motivazione del diniego di rinnovazione già espressa nella comunicazione del diniego.

[redacted] locatrice e vedova dell'altro co-locatore [redacted] nella raccomandata del 20.05.2003, sottoscritta anche dal figlio [redacted], comproprietario dell'immobile, ha spiegato che questi intende adibire il negozio alla propria attività di commercio al dettaglio di oggetti usati con pregio. Ha altresì precisato che l'intento è determinato dalle condizioni di salute psichica della figlia [redacted] anch'essa comproprietaria dell'immobile, necessitante di poter essere inserita in un'attività produttiva. Cosicché [redacted] affiderebbe alla sorella la gestione dell'attività di commercio al dettaglio di oggetti usati già condotta in altro negozio, sito in [redacted]



██████████ Sostanzialmente, il progetto costituirebbe un ampliamento dell'attività, venendovi utilizzato anche il negozio di ██████████ e associandovi ██████████

Orbene, le prove testimoniali esperite hanno dimostrato che l'intento è serio; il teste ██████████ ha confermato le condizioni di ██████████

██████████ e l'utilità terapeutica di un'attività lavorativa in regime di autonomia protetta, indicando proprio l'impegno lavorativo nel settore artigianale e di vendita di oggettistica, sollevato da responsabilità amministrative e gestionali, quale particolarmente indicato ai fini del trattamento della patologia. Né d'altra parte si sono evidenziate condizioni impeditive della possibilità per ██████████ di conduzione dell'attività nel negozio di

via ██████████. Va dunque considerato che la situazione esposta giustifica pienamente l'intendimento di ██████████ di

utilizzare personalmente per la propria attività l'immobile locato. E tanto è sufficiente, ai sensi dell'art. 29 L. 431/1998, per legittimamente avvalersi

della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, che, per consolidata giurisprudenza della S.C., deve solo fondarsi su un intento realizzabile tecnicamente e giuridicamente, ciò che importa che l'immobile locato possa essere adibito alla destinazione programmata (v. Cass. n. 11445 del 1998).

Si impongono pertanto la declaratoria della cessazione alla data del 01.08.2005 del contratto di locazione relativo all'immobile ad uso diverso sito in ██████████, corrente fra la ricorrente e la convenuta, e la condanna di quest'ultima al rilascio dell'immobile.

Valutate comparativamente le reciproche esigenze (da un lato quella di poter impegnare quanto prima ██████████ nella programmata attività;



dall'altro quella di predisporre in ordine all'attività produttiva che va a cessare in [REDACTED], per l'inizio dell'esecuzione si ritiene di poter indicare la data del 31.01.2007.

Sulla domanda di declaratoria della decurtazione dall'indennità di avviamento delle spese necessarie per i ripristini previsti dall'art. 20 del contratto.

La domanda deve essere respinta. Posto che l'indennità per la perdita dell'avviamento deve essere senz'altro corrisposta al più tardi all'atto del rilascio dell'immobile, non può provvedersi ora alla declaratoria della decurtazione dalla stessa delle spese necessarie per i ripristini previsti dall'art. 20 del contratto, in quanto, non essendo stato stabilito se detti ripristini siano necessari e quale la loro entità (la cui prova spetta al ricorrente: ma al riguardo nessun elemento è stato offerto, nemmeno per procedere alla richiesta CTU, che nel caso in esame avrebbe avuto un'inammissibile funzione esplorativa), non può ricollegarsi l'ammontare della indennità alla eventuale quantificazione, che è tra l'altro assolutamente incerto quando potrebbe avere luogo, della spesa per i ripristini.

Sulla domanda di condanna della resistente al risarcimento dei danni per la ritardata restituzione.

La domanda deve essere accolta. Accertata la legittimità del diniego di rinnovo e la cessazione della locazione alla data del 08.08.2005, il ritardo da parte del conduttore nella riconsegna della cosa locata - anche se è dipeso, in parte, dalla durata del giudizio nel quale si è discusso intorno al diritto



alla restituzione - costituisce un comportamento antiggiuridico potenzialmente lesivo del patrimonio del locatore, che legittima la condanna generica al risarcimento dei danni (cfr. Cass. 5613 del 1983). La liquidazione degli stessi, previa loro prova specifica, consegnerà al separato giudizio preannunciato dalla ricorrente .

Quanto alle spese, liquidatele come in dispositivo con riguardo al valore della causa e alla modestia delle questioni trattate, compensatele per un terzo atteso che non tutte le domande sono state accolte, condanna parte resistente alla rifusione in favore della ricorrente dei due terzi.

Sentenza esecutiva

P.Q.M.

Il giudice unico del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando sul ricorso proposto da [redacted] contro [redacted] ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) Accertata la legittimità della dichiarazione di diniego del rinnovo del contratto di locazione corrente fra le parti, dichiara la cessazione del predetto contratto alla data del 01.08.2005;
- 2) condanna la convenuta a rilasciare l'immobile di [redacted] [redacted] per uso esclusivo di negozio;
- 3) fissa per l'esecuzione la data del 31.01.2007;
- 4) condanna ~~ella~~ resistente al risarcimento dei danni per la ritardata restituzione, da liquidarsi in separato giudizio;
- 5) liquidate le spese di causa in complessivi € [redacted] di cui € [redacted] per anticipazioni, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari, oltre rimborso ex

