

Svolgimento del processo

Con intimazione di licenza per finita locazione e contestuale citazione per la convalida [REDACTED] premesso di avere concesso in locazione ad uso abitazione a [REDACTED] vedova [REDACTED] l'appartamento al piano quinto dello stabile sito in [REDACTED], via [REDACTED] con contratto sottoscritto e decorrente dal 20.06.2001, e di avere comunicato tempestivamente il diniego di rinnovo per la prima scadenza contrattuale del 30.06.2005, dovendo adibire l'appartamento ad abitazione della figlia, sposatasi e con lui convivente, conveniva in giudizio davanti a questo Tribunale [REDACTED] vedova [REDACTED] chiedendo che fosse convalidata la licenza per finita locazione per la scadenza del 30.06.2005 e fissata la data del rilascio.

L'intimata si costituiva all'udienza del 22.02.2005 eccependo preliminarmente l'irritualità dell'azione, in quanto trattandosi di diniego di rinnovo alla prima scadenza, si sarebbe dovuto procedere col rito ordinario locatizio e non col procedimento sommario. Nel merito contestava il motivo posto a base del diniego di rinnovazione, sostenendo che non fosse suffragato da alcun elemento probatorio.

Mutato il rito e fissata udienza ai sensi dell'art. 420 c.p.c., integrati gli atti, all'udienza del 10.06.2005, presenti le parti, si esperiva senza esito il tentativo di conciliazione, richiedendo peraltro le parti un rinvio al fine di proseguire nella individuazione di una soluzione concordata.

All'odierna udienza, presenti i procuratori delle parti, nell'assenza di sbocchi conciliativi, il giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, ha invitato le parti alla discussione, all'esito della quale ha pronunciato sentenza dando lettura del dispositivo.



Motivi

La convenuta ha preliminarmente eccepito la inefficacia e/o nullità della disdetta inviata con raccomandata 29.11.2004, per essere la stessa sottoscritta solo dal legale del locatore.

L'eccezione non ha pregio. Infatti, poichè la disdetta è sottoposta al principio della libertà delle forme, ciò che importa è, quale che sia il mezzo usato, se la manifestazione di volontà abbia raggiunto lo scopo di far conoscere al ricevente l'intenzione inequivocabile del locatore di far cessare il contratto; ciò che si è chiaramente verificato nel caso di specie, in cui il diniego di rinnovo è stato formulato per iscritto da un mandatario del locatore, essendo irrilevante la forma con cui stato conferito l'incarico e contenendo la raccomandata comunque elementi sicuri ed inequivoci per attribuire il diniego all'ing. [REDACTED]

Nel merito, contrariamente all'assunto della convenuta, risulta provato dalla documentazione prodotta dal ricorrente la serietà della motivazione del diniego di rinnovazione. [REDACTED] figlia del ricorrente, che è residente in [REDACTED] via [REDACTED] dove risiede il ricorrente, è documentato che si sia sposata; non solo, nelle more è si è anche trovata in stato di gravidanza, e pertanto da epoca successiva alla stipulazione del contratto - circostanza che esclude qualsiasi intento speculativo all'atto della conclusione della locazione - versa in una situazione sopravvenuta che giustifica pienamente il suo intendimento di andare ad abitare personalmente con il marito l'immobile locato di proprietà del padre. E tanto è sufficiente, ai sensi dell'art. 3 L. 431/1998, per legittimamente avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, non essendo dato di sindacare in alcun modo tale decisione quand'anche vi fossero per il familiare del locatore altre possibilità alloggiative, diverse dallo stare nella propria abitazione.



Si impongono pertanto la declaratoria della cessazione alla data del 30.06.2005 del contratto di locazione relativo all'appartamento di [REDACTED], via [REDACTED] piano quinto, stipulato dal ricorrente con la convenuta in data 20.06.2001, e la condanna di quest' ultima al rilascio dell'immobile.

Considerate le condizioni di età molto avanzata in cui versa la convenuta, per l'inizio dell'esecuzione si ritiene di poter indicare la data dell'11.11.2006.

Giusti motivi inducono a compensare integralmente fra le parti le spese di causa.

P.Q.M.

Il giudice unico del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando sul ricorso proposto da [REDACTED] con l'avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED], con l'avv. [REDACTED]

ogni altra istanza ed eccezione disattesa,

così decide:

1) Accertata la legittimità della dichiarazione di diniego del rinnovo del contratto di locazione stipulato fra le parti in data 20.06.2001, dichiara la cessazione del predetto contratto alla data del 30.06.2005;

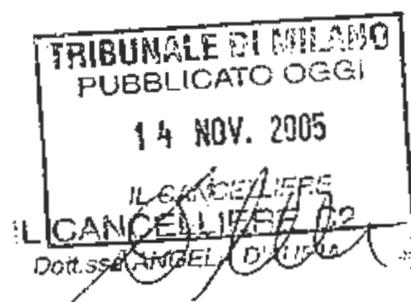
2) condanna la convenuta a rilasciare l'immobile di [REDACTED] via [REDACTED] piano 5°;

3) fissa per l'esecuzione la data dell' 11.11.2006;

4) compensa le spese di causa.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 11.11.2005.



Il Giudice
dr Mario Zeyola