

7357/08
5887/08

N. Sent. Cont.

N. 29807/2005 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il **Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile**, in persona del Giudice monocratico
dott. Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

rappresentata e difesa dagli avv. Lucio Bove e Alberto Scoppola Iacopini in forza di
procura in calce all'atto di citazione

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Savasta come da procura in calce alla copia
dell'atto di citazione notificata

- CONVENUTA -

Oggetto: diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza

1

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di licenza per finita locazione e contestuale citazione per la convalida [REDACTED] premesso di essere divenuta proprietaria dell'unità immobiliare sita in Milano, [REDACTED], piano terzo, e di essere subentrata, in qualità di parte locatrice, nel contratto di locazione stipulato in data 26 settembre 2001 dalla allora proprietaria [REDACTED] con la conduttrice [REDACTED] chiedeva la declaratoria di cessazione del predetto contratto di locazione, giusta tempestiva disdetta del rapporto locativo in essere datata 8 marzo 2005 e ricevuta dalla conduttrice [REDACTED] in data 14 marzo 2005, per la scadenza contrattuale del 30 settembre 2005, nonché la condanna della conduttrice [REDACTED] al rilascio dell'immobile locato.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] opponendosi alla convalida della licenza per finita locazione *ex adverso* azionata ed esponendo: che il rito azionato dalla locatrice non era idoneo a far valere il diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza contrattuale, dovendosi piuttosto iniziare il giudizio volto all'accertamento dei motivi addotti dal locatore con la disdetta con apposito ricorso; che, nel merito, non sussistevano le ragioni ex art. 3 della legge numero 431 del 1998 evidenziate dalla locatrice a fondamento del recesso anticipato del contratto di locazione alla prima scadenza contrattuale.

Instaurato il contraddittorio tra le parti, il Giudice disponeva il mutamento del rito in quello locatizio atteso che la causa verteva in materia di diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza contrattuale,

il Giudice ammetteva in parte le prove orali dedotte dalla convenuta conduttrice [REDACTED] [REDACTED], mentre non ammetteva le prove dedotte da parte attrice in quanto ritenute irrilevanti ai fini della decisione.

Indi, dopo un'esauriente discussione, all'udienza del 5 giugno 2008 il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che la domanda di accertamento della cessazione del contratto di locazione, intercorrente tra le parti dell'odierno giudizio, per la data del 30 settembre 2005, formulata dalla locatrice [REDACTED] nei confronti della convenuta [REDACTED] [REDACTED], vada respinta per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

I rapporti tra le parti dell'odierno giudizio sono stati regolati da un contratto di locazione ad uso abitativo avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, [redacted] piano terzo, e della durata di quattro anni rinnovabili con inizio decorrenza al primo ottobre del 2001 (vedi doc. n. 1 fascicolo parte locatrice).

In questa sede la conduttrice ha contestato la fondatezza delle motivazioni addotte dalla locatrice a sostegno del diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza contrattuale con la missiva del marzo del 2005 (per reperire la quale vedasi il doc. n. 2 fascicolo parte locatrice), motivazioni consistenti nell'uso dell'immobile locato alla convenuta [redacted] ad abitazione familiare della [redacted] secondo quanto previsto dall'art. 3, lettera a), della legge numero 431 del 1998, sostenendo che la locatrice [redacted] possedeva svariati appartamenti, come da documentazione prodotta agli atti di causa (vedi docc. nn. 2, 3 e 4 fascicolo parte conduttrice) tra cui un lussuoso immobile in [redacted] [redacted] in Milano, in cui la locatrice viveva con il marito stabilmente.

Questi i fatti di causa, i testi escussi nel corso dell'istruttoria hanno inequivocabilmente attestato non soltanto che la [redacted] ha avuto - e continua ad avere - a disposizione vari appartamenti da eventualmente adibire a propria abitazione, ma anche che la [redacted] ha già disdettato il contratto di locazione stipulato con altri conduttori, tali [redacted] e [redacted] al fine dell'uso del relativo immobile a fini abitativi, di talché non può dirsi integrata la ragione a fondamento del diniego di rinnovo del contratto in essere con la convenuta [redacted] [redacted] contratto che, di conseguenza, andrà a scadere per il successivo quadriennio con scadenza 30 settembre 2009.

Delle risultanze istruttorie, come sopra evidenziate, si è sostanzialmente resa conto anche la difesa di parte locatrice che ha aderito alla avversa tesi della cessazione degli effetti del contratto intercorrente tra le parti dell'odierno giudizio per la successiva data di scadenza del 30 settembre 2009.

Va di conseguenza disattesa la domanda di parte locatrice e, considerato il sostanziale accordo intervenuto tra le parti del giudizio, quanto alla data di cessazione degli effetti del contratto di locazione, all'udienza del 22 maggio 2008, va accolta la domanda di parte convenuta volta alla declaratoria di cessazione degli effetti del contratto di locazione intercorrente tra le parti dell'odierno giudizio per la data del 30 settembre 2009.

Alla cessazione degli effetti del contratto per la data del 30 settembre 2009 consegue la condanna della conduttrice convenuta [REDACTED] al rilascio dell'immobile locato alla data del primo ottobre 2009.

La locatrice [REDACTED] deve essere infine condannata alle spese del presente giudizio, nella misura indicata in dispositivo in quanto parte soccombente.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) rigetta la domanda di parte locatrice [REDACTED]
- 2) in accoglimento dell'opposizione alla convalida di licenza di finita locazione spiegata dalla conduttrice convenuta [REDACTED] dichiara la cessazione del contratto intercorrente tra le parti dell'odierno giudizio per la data del 30 settembre 2009;
- 3) condanna la conduttrice convenuta [REDACTED] al rilascio dell'immobile locato sito in Milano, [REDACTED], piano terzo, come meglio individuato in contratto;
- 4) fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del primo ottobre 2009;
- 5) condanna [REDACTED] al pagamento, a favore di [REDACTED], delle spese di lite liquidate in Euro 196,00 per spese, Euro 1.611,00 per diritti ed Euro 2.680,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, il 5 giugno 2008

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

