



SENT. N° 6110/10
REP. N° 6999/10

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. CESIRA D'ANELLA ha pronunciato *ex art.*
281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 19570/2008 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentata e difesa
dall'avv. FRATUS STEFANO e, elettivamente domiciliato in VIA POMPEO LITTA, 7
20122 MILANO presso il difensore
ricorrente

[REDACTED] contro
[REDACTED] (C.F.), rappresentato e difeso dall'avv. MERONI
GUIDO e elettivamente domiciliato in VIA OLMETTO, 5 20123 MILANO presso il
difensore
Resistente

Nonché

Ausino Salvatore

Intimato non costituito

Conclusioni: come da allegati fogli di precisazione delle conclusioni.

Motivi in fatto e in diritto

[REDACTED] nella sua qualità di locatrice di un immobile, sito in [REDACTED] [REDACTED] concesso in locazione ad uso "affittacamere" ad [REDACTED] e [REDACTED], ha agito in giudizio nei confronti della parte conduttrice, chiedendo dichiararsi cessato il contratto di locazione per la prima scadenza contrattuale, per effetto del diniego di rinnovo comunicato a parte convenuta con la missiva in data 15.5.2006.

In particolare ha dedotto parte attrice di aver manifestato la volontà di non rinnovare il contratto alla scadenza del 31.12.2007, intendendo ella svolgere direttamente e con l'aiuto della figlia la stessa attività di affittacamere oggetto del contratto di locazione.

[REDACTED] ha contestato la serietà dell'intento, manifestato da parte attrice e la realizzabilità tecnica dell'attività imprenditoriale in questione.

[REDACTED] è rimasto contumace.

Ciò premesso, il Tribunale osserva quanto segue.

Secondo il prevalente orientamento della giurisprudenza di legittimità (cfr. per tutte Cass. 3.12.1994 n. 10423 e Cass. 22.11.2000 n. 15075) il locatore che intenda esercitare la facoltà di diniego alla prima scadenza contrattuale ha l'onere di dimostrare la serietà della dedotta intenzione di esercitare, in proprio o per il tramite dei parenti una delle



attività indicate dall'art 29 legge 392/78 e, conseguentemente, la realizzabilità tecnica e giuridica dell'intento manifestato.

Al contrario è irrilevante il difetto delle prescrizioni richieste per l'esercizio dell'attività commerciale dedotta in atti, trattandosi di inosservanze di norme pubblicistiche, non operanti sul piano privatistico (così Cass. 1994/5664 citata).

Orbene nel caso di specie le prove offerte da parte attrice evidenziano, secondo un giudizio ex ante, la serietà dell'intento di svolgere attività di affittacamere.

Tale circostanza emerge, in particolare:

- 1) dal parere legale, rilasciato dall'avv. Gugliotta (doc. 5 fascicolo ricorrente) da cui si evince che non vi è alcun tipo di impedimento in capo all'attrice e alla di lei figlia nello svolgimento della predetta attività imprenditoriale;
- 2) dai preventivi richiesti da parte attrice per i lavori occorrenti al fine di adattare l'immobile alle proprie esigenze imprenditoriali (docc. 7 e 8 fascicolo di parte ricorrente);
- 3) dalla deposizione del teste [REDACTED], che ha confermato di aver redatto il preventivo per la ristrutturazione dell'immobile, in quanto l'attrice gli aveva manifestato la sua intenzione di svolgere attività di affittacamere;
- 4) dalla deposizione del teste [REDACTED], che ha confermato l'intenzione manifestatagli dall'attrice di svolgere la predetta attività di affittacamere;
- 5) dai modelli già predisposti dall'attrice per le comunicazioni di legge da effettuarsi alle autorità competenti (D.I.A. e D.I.A.P.).



Per converso le circostanze evidenziate da parte convenuta non appaiono idonee a far ritenere insussistente la serietà dell'intento, manifestato dall'attrice.

In particolare appare priva di rilievo la circostanza che l'attrice avesse in passato manifestato l'intenzione di vendere l'immobile locato, in quanto i testi escussi non hanno dato una precisa collocazione temporale alle dichiarazioni loro rese dall'attrice.

Anzi entrambi i testi **Andreaacchio e Diego** hanno affermato che l'intenzione di vendere l'immobile risaliva a data anteriore al 2006.

Né può ritenersi, così come sostiene parte convenuta, che il diniego di rinnovo sia stato dedotto genericamente, per non avere l'attrice indicato le generalità della figlia e l'esistenza dei requisiti per assumere l'iniziativa.

Infatti non risulta dagli atti di causa che possa esservi rischio di confusione con altri parenti della locatrice; in ogni caso, secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, innanzi richiamato (Cass. 1994/5664) l'assenza dei requisiti, previsti per l'esercizio di attività commerciale, non può incidere sulla valutazione della serietà dell'intento, trattandosi di norme che operano soltanto sul piano pubblicistico.

Né può assumere rilievo, al fine di valutare la serietà dell'intenzione, manifestata dalla locatrice in data 15.5.2006, il pregresso comportamento tenuto dall'attrice, in quanto l'oggetto del giudizio è diretto unicamente a valutare se il diniego di rinnovo comunicato in data 15.5.2006 corrisponda ad un serio intento della locatrice di svolgere l'attività ivi prevista, a prescindere dalle pregresse intenzioni.



Conseguentemente, tenuto conto che non risulta dagli atti di causa un obiettivo contrasto tra l'intento manifestato in data 15.5.2006 ed il successivo comportamento tenuto dalla locatrice, deve ritenersi che tale intento sia, secondo un giudizio ex ante, serio e tecnicamente realizzabile.

Per tali motivi deve dichiararsi cessato il contratto di locazione inter partes per la scadenza del 31.12.2007 e, conseguentemente, [REDACTED] deve essere condannato a rilasciare l'immobile per la predetta scadenza negoziale (a questo proposito occorre dare atto che parte attrice ha dichiarato di volere coltivare il giudizio soltanto nei confronti del convenuto [REDACTED] in quanto l'[REDACTED] era già receduto dal contratto di locazione, come risulta dalle dichiarazioni rese dal procuratore di parte attrice all'udienza dell'11.5.2010),

Ai fini dell'esecuzione coattiva del rilascio, tenuto conto del tempo normalmente occorrente per la dismissione di un'attività di tipo imprenditoriale, appare equo fissare la data dell'11 novembre 2010.

Deve essere respinta la domanda di risarcimento dei danni, perché non provata.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

dichiara cessato il contratto di locazione inter partes per la scadenza del 31.12.2007 e per l'effetto



condanna [redacted] a rilasciare l'immobile, sito in [redacted]
libero da persone e/o cose in favore della locatrice;

visto l'art. 56 legge 392/78

fissa per l'esecuzione coattiva del rilascio la data dell'11.11.2010;

respinge la domanda di risarcimento dei danni;

condanna [redacted] a rifondere le spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro 3.537,43 (euro 99,80 ant., euro 66,00 spese imp., euro 1.097,00 diritti, euro 1.900,00 onorari, euro 374,63 rimborso forf. 12,5%) oltre iva e cpa
Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 11 maggio 2010

Il Giudice

dott. CESIRA D'ANELLA



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
11 MAG. 2010
IL CANCELLIERE C2
Dott.ssa ANGELA D'AURIA

La presente copia è conforme all'originale
PER IL CANCELLIERE

Milano, 11 maggio 2010

