

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED] con l'Avv. [REDACTED]
[REDACTED], l'Avv. [REDACTED] e l'Avv. [REDACTED] che li rappresentano e difendono;
elettivamente domiciliati in Milano via [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]

- RICORRENTI -

CONTRO

[REDACTED], con l'Avv. [REDACTED] e l'Avv. [REDACTED] che la
rappresentano e difendono;
elettivamente domiciliata in Milano via [REDACTED] presso lo studio dei difensori;

- RESISTENTE -

Il procuratore dei ricorrenti chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A);
il procuratore della resistente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);

MOTIVI DELLA DECISIONE

Risultano documentalmente:

- il contratto di locazione stipulato dalle parti con decorrenza iniziale a far data dal 1.1.2006;
- la disdetta trasmessa dal locatore per la prima scadenza quadriennale; essa non è formalmente fondata su alcuna delle cause previste dall'art. 3 L. 431/98 a fondamento dei dinieghi di rinnovo alla prima scadenza quadriennale nei contratti a uso abitativo.

Nell'atto introduttivo del giudizio si fa riferimento al periodo precedente la data del 2.1.2006 in termini di mero uso pressoché gratuito del bene, senza ulteriori specificazioni, ma con l'indicazione che gli intimanti concedevano in locazione l'immobile alla conduttrice a decorrere dalla data sopra indicata.

Non vi sono sufficienti elementi documentali a disposizione per ritenere che il godimento dell'immobile nel periodo precedente la stipulazione del contratto sia avvenuto da parte dell'odierna resistente a titolo di locazione; nessun riferimento in tal senso può essere evinto dal testo contrattuale o dalla missiva del 26.2.2009.

Non sono stati prodotti documenti attestanti gli avvenuti pagamenti da parte della resistente, il titolo in base al quale tali pagamenti sono stati eventualmente effettuati, gli importi corrisposti e le relative scadenze temporali.

Non vi sono quindi gli elementi minimi per poter effettuare ogni valutazione sulla sussistenza o meno di un rapporto di locazione di fatto, fermo restando che il principio che impone la forma scritta del contratto di locazione ad uso abitativo è stato introdotto con la L. 431/98, in epoca quindi ampiamente antecedente la stipula dell'unico contratto disponibile.

Non hanno infine rilevanza nel presente procedimento le considerazioni e le relative istanze istruttorie in merito alle condizioni di manutenzione dell'immobile, non essendo stata formulata alcuna domanda in proposito.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte il ricorso non può trovare accoglimento.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo in via equitativa, in assenza di specifica nota spese.

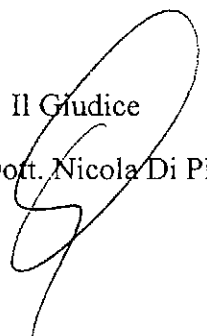
P. Q. M.

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

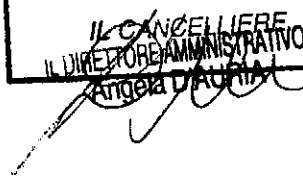
- 1) Rigetta le domande dei ricorrenti.
- 2) Condanna i ricorrenti in solido tra loro alla rifusione delle spese di lite, liquidate in Euro 400,00 per diritti, Euro 300,00 per spese, Euro 500,00 per onorari oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il 2.2.2011.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 3 FEB. 2011
IL CANCELLIERE
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
ANGELA D'ALFIA



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 4 FEB. 2011
UFFICIO 2
IL CANCELLIERE

