

REPUBLICA ITALIANA

\*\*\*

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Sent. 11393/11

Rep. 9174/11

REP. N.°

SENT. N.°

Il Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

Nella causa r.g.n. 5533/2009

REPUBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice, dott. Caterina Spinnler, nella causa promossa da:

[redacted], rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [redacted], ricorrente

Contro

[redacted], resistente contumace

Sulle conclusioni del ricorrente, come da ricorso introduttivo.

locatore in caso di inadempimento, come previste dal comma terzo dello stesso art. 3 della citata legge), da lasciar presumere che il locatore, il quale deduca una delle intenzioni ritenute dalla suddetta legge (come contemplate nel primo comma del medesimo articolo 3) meritevoli di considerazione, non invochi maliziosamente e superficialmente la particolare intenzione addotta a sostegno del formulato diniego, a meno che non emergano concreti elementi che inducano il giudice a ritenere l'intenzione dedotta irrealizzabile. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, la quale aveva affermato che la serietà dell'intenzione del locatore, giustificante il diniego di rinnovazione, può ritenersi presunta per il solo fatto che sia manifestata, applicando tale principio in un caso in cui era stato dedotto il motivo di cui alla lett. a) dell'art. 3 della legge n. 431 del 1998, a sostegno del quale erano stati comunque offerti elementi tali da suffragare l'intenzione manifestata dal locatore relativa all'adibizione dell'immobile locato ad abitazione del figlio in vista della sua prossima contrazione del matrimonio con una giovane di cui erano state fornite anche le generalità"); Cass. 25808/2009: "In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, affinché il locatore possa legittimamente denegare il rinnovo del contratto alla prima scadenza, secondo quanto previsto dall'art. 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, non è necessario che egli fornisca la prova dell'effettiva necessità di destinare l'immobile ad abitazione propria o di un proprio familiare, ma è sufficiente una semplice manifestazione di volontà in tal senso, fermo restando il diritto del conduttore al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3 del citato art. 3, nell'eventualità in cui il locatore non abbia adibito l'immobile all'uso dichiarato nell'atto di diniego del rinnovo nel termine di dodici mesi della data in cui ne abbia riacquisitato la disponibilità".

Il ricorrente ha compiutamente assolto all'onere probatorio.

Infatti, a sostegno del ricorso, ha prodotto documentazione anagrafica attestante la residenza del ex coniuge e della figlia ( cfr certificati di residenza sub. doc. 2 e 3 ).

Inoltre, le prove orali hanno dimostrato l'intenzione dell'ex coniuge di trasferirsi a vivere a Milano allo scopo appunto di avvicinarsi alla figlia ( cfr verbale udienza del 7.10.2010 ).

Infine, lo stato civile della signora [redacted] è stato attestato dal legale del ricorrente, che ha riferito che la stessa è legalmente separata del ricorrente [redacted] ( cfr verbale di udienza del 27.9.2011 ); la circostanza è stata confermata dalla teste Isabella [redacted] figlia del ricorrente, che, a specifica domanda del giudice, ha riferito che i genitori erano solo separati legalmente e non divorziati ( cfr verbale udienza del 7.10.2010 ).

Le risultanze istruttorie e documentali di cui si è detto sopra sostengono la domanda di diniego di rinnovazione del contratto di locazione alla prima scadenza contrattuale, dimostrando la ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 3 comma 1° lett. a ) della L. 431/98.

Dunque, in accoglimento del ricorso, va dichiarata la cessazione del rapporto di locazione intercorso con il convenuto [REDACTED], relativamente all'immobile di cui è causa, alla scadenza contrattuale del 23.11.2007 ed il conduttore va condannato al rilascio dell'unità locata.

A norma del disposto dell'art. 56 L. 392/78, viene fissata per l'esecuzione del rilascio il termine del 31.3.2012, che tiene conto della data della disdetta contrattuale e di quella della cessazione del rapporto locatizio.

La spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

respinta ogni altra domanda, dichiara la validità del diniego di rinnovo del contratto di locazione intercorso tra le parti alla prima scadenza ed il contratto risolto per finita locazione alla scadenza del 23.11.2007;

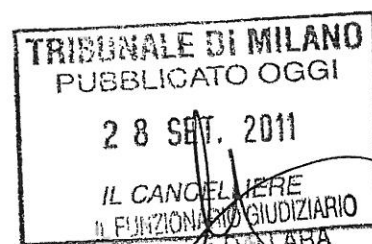
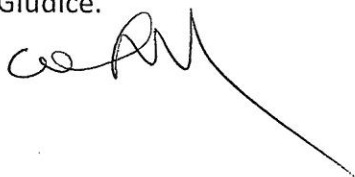
condanna il convenuto [REDACTED] al rilascio in favore di Magni Alberto dell'immobile locato sito in Milano, [REDACTED];

fissa per l'esecuzione del rilascio, a norma dell'art. 56 L. 392/78 la data del 31.3.2012;

condanna il convenuto a rifondere all'attore le spese del giudizio, che liquida [REDACTED] per spese, euro [REDACTED] per diritti ed euro [REDACTED] per onorari, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 28.9.2011.

Il Giudice.



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Milano, li 28 SET. 2011

\* USO  
UFFICIO



IL CANCELLIERE

