

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 3672/12
REP. N° 3046/12

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 iscritta al numero di r.g. 31065/2011

promossa da:

C.F. 03646420154
[redacted], rappresentata e difesa dagli avv.ti [redacted] e [redacted] ed elettivamente domiciliata in Milano, [redacted], ricorrente

Contro

C.F. 1NSSR4Y64R208336F
[redacted], rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, [redacted], resistente

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, per la parte ricorrente, come da intimazione di licenza per finita locazione e, per la parte resistente, come da verbale dell'udienza del 27.3.2012

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [REDACTED], sulla premessa di avere locato ad uso abitativo al sig. [REDACTED], con decorrenza 29.9.2003 – 29.9.2007, un immobile sito in Milano, [REDACTED], ha intimato licenza per finita locazione per la seconda scadenza contrattuale del 29.9.2011.

Il conduttore si è opposto alla convalida eccependo di avere ricevuto l'intimazione in data 5.4.2011, senza previa disdetta da parte della società locatrice, e che l'intimazione della licenza riguardava l'appartamento in Milano, via [REDACTED], al piano quarto, mentre quello condotto in locazione si trovava nello stesso stabile ma al primo piano.

Concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio, disposto il mutamento del rito ed esperito il tentativo obbligatorio di conciliazione ex D.lgs n. 28/2010, solo la società locatrice ha depositato la memoria integrativa delle difese ed il conduttore non si è opposto alla pronuncia di risoluzione del contratto di locazione per finita locazione.

All'udienza del 27.3.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo in udienza ex art. 429 c.p.c.

La domanda proposta dalla società attrice è fondata e va accolta.

1 - E' indubbio che, con riferimento alla disdetta del contratto di locazione, vige il principio della libertà della forma, con la conseguenza che la disdetta può essere anche contenuta in un atto processuale che presupponga la volontà del locatore di non rinnovare il contratto di locazione alla scadenza o che, comunque, esprima tale volontà, quale l'intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione o la citazione in giudizio (Cass. 8729/2011: L'intimazione di licenza per finita locazione, anche se sia processualmente inidonea allo scopo (nella specie, a causa dell'indicazione di una data di scadenza del contratto erronea ed anticipata rispetto a quella effettiva), costituisce pur sempre sul piano sostanziale una valida manifestazione delle volontà del locatore di

recedere dal contratto; essa, perciò, produce gli effetti della disdetta, a partire dalla successiva scadenza contrattuale. "; cfr Cass. 26596/2009: " In tema di locazione, la disdetta, vigendo al riguardo il principio della libertà della forma, può essere contenuta anche in un atto processuale che presupponga la volontà del locatore di non rinnovare il contratto alla scadenza o che, comunque, esprima anche tale volontà, quale l'intimazione di licenza o sfratto per finita locazione o la citazione in giudizio. (Nella specie la S.C., nel confermare la sentenza della corte di merito, ha ritenuto che, avendo il locatore, nell'intimazione di licenza per finita locazione ad una certa data, richiamato la disdetta con lettera di data anteriore con cui era stata comunicata al conduttore l'intenzione di adibire l'immobile locato ad abitazione e studio del locatore, era evidente che l'attore aveva così inteso chiedere al giudice anche una pronuncia di cessazione della locazione per effetto del diniego di rinnovo alla prima scadenza)." ; in senso conforme Cass. 14486/2008; Cass. 9666/1997).

L'intimazione della licenza per finita locazione è stata tempestivamente notificata in data 26.3.2011 nel rispetto del termine di preavviso semestrale (art. 2 comma 1° L. 431/1998), antecedente alla scadenza contrattuale del 29.9.2011. Nello stesso atto di intimazione la locatrice ha espressamente indicato che l'atto valeva anche come disdetto a norma della richiamata disposizione normativa.

2 - L'errore in ordine all'indicazione dell'appartamento non incide sulla validità dell'intimazione della licenza, posto non vi è dubbio circa l'ubicazione dell'unità locata, essendo stato indicata correttamente sia la via, che il numero civico nel quale è ubicato l'immobile (via ██████████). Quanto all'indicazione del piano e del numero dei locali, è corretta l'identificazione contenuta nel corpo dell'atto introduttivo (cfr p. 1 punto 1), mentre l'erronea indicazione del piano e del numero dei locali in sede di domanda (cfr intima p. 2), non è tale da comportare incertezza sul contenuto della domanda giudiziale, avendo la società locatrice prodotto, con l'atto di intimazione, il contratto di locazione, nel quale l'immobile locato risulta correttamente identificato.

Per tutte le ragioni esposte deve dichiararsi cessato per finita locazione alla scadenza contrattuale del 29.9.2011 il contratto di locazione relativo all'immobile sito in Milano, [redacted] [redacted], intercorso tra la società [redacted] e [redacted].

Quanto alla data di inizio dell'esecuzione, a norma dell'art. 56 L. 392/78, deve confermarsi quella del 30.12.2011, fissata con l'ordinanza provvisoria di rilascio, in considerazione della scadenza contrattuale e della data della disdetta.

3 - Non vi è luogo alla pronuncia di condanna del conduttore resistente per lite temeraria, a norma del disposto di cui all'art. 96 c.p.c., essendo la condotta di quest'ultimo di adesione alla domanda proposta dalla locatrice ricorrente incompatibile con il presupposto soggettivo della mala fede o della colpa grave nella resistenza nella lite.

4 - Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza, nella misura liquidata in dispositivo

P.Q.M.

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

respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara cessato per finita locazione alla scadenza contrattuale del 29.9.2011 il contratto di locazione relativo all'immobile sito in Milano, via [redacted] [redacted], intercorso tra la società [redacted] e [redacted];

condanna il conduttore a riconsegnare la predetta unità immobiliare alla società locatrice;

visto l' art. 56 L. 392/78, fissa per l'esecuzione del rilascio la data del 30.12.2011;

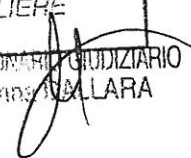
condanna il conduttore intimato a rifondere alla società locatrice le spese del giudizio, che liquida in [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per onorari, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 27.3.2012.

Il Giudice.



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
28 MAR. 2012
IL CANCELLIERE
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
MAGGIORALARA



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE x USD
Milano, il 28 MAR. 2012 OFFICE
IL CANCELLIERE

