



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

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

SENTENZA

nella causa promossa

DA

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO, presso il difensore avv. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED], elettivamente domiciliata in VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO, presso il difensore avv. [REDACTED] [REDACTED]

RICORRENTI

contro

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], presso il difensore avv. [REDACTED] [REDACTED]

RESISTENTE

CONCLUSIONI: le parti, a seguito di discussione orale, hanno concluso come in atti.



MOTIVI DELLA DECISIONE

I ricorrenti [redacted] e [redacted] agiscono in giudizio ai sensi dell'art. 3 terzo e quinto comma legge 431/1998 chiedendo il risarcimento danno per illegittimo esercizio da parte della resistente [redacted] della facoltà di disdetta alla prima scadenza e, in ogni caso, per non essere stato l'immobile adibito, entro l'anno dal rilascio, all'uso in vista del quale ne era stata ottenuta la restituzione.

Si è costituita la resistente la quale ha chiesto dichiararsi l'inammissibilità o, comunque, il rigetto della domanda svolta nei suoi confronti.

La causa veniva discussa all'odierna udienza, all'esito della quale veniva data lettura del dispositivo e della contestuale motivazione.

Il ricorso è fondato e deve trovare accoglimento.

Deve, preliminarmente, qualificarsi priva di fondamento l'eccezione pregiudiziale sollevata dalla difesa della resistente relativa all'asserita irrivalenza della disdetta comunicata al conduttore [redacted] a mezzo di lettera raccomandata del 16 aprile 2009 a firma dell'avv. [redacted], trattandosi di atto validamente posto in essere da quest'ultimo in nome e per conto della locatrice [redacted].

Sul punto, la Suprema Corte è unanime nel ritenere che la disdetta, quale comunicazione della volontà atta ad impedire il rinnovo tacito della locazione, è atto a forma libera che, per un verso, può essere compiuto per iscritto o anche soltanto verbalmente (rispondendo la previsione della lettera raccomandata solo ad esigenze di certezza e di prevenzione delle liti), e che, per altro verso, può essere posto in essere dal locatore o anche da un suo mandatario e persino da soggetto sfornito di mandato, salva, in quest'ultimo caso, la necessità di ratifica del locatore. La libertà di forme che è propria della disdetta si estende alla stessa procura, che può quindi essere conferita al mandatario anche solo verbalmente (cfr., tra le tante, Cass. 4 agosto 1995 n. 8553).

Nella specie, deve pacificamente ritenersi che la disdetta fosse riferibile direttamente alla locatrice [redacted], anche per l'evidente incipit della missiva, in cui il legale comunicava al conduttore di intervenire "per conto e nell'interesse della Signora [redacted] di [redacted] proprietaria e locatrice dell'immobile che Lei conduce in locazione in forza di contratto stipulato l'11 settembre 2007".



Del pari irrilevante è che la disdetta fosse stata rivolta solo al conduttore [REDACTED] e non anche all'altra conduttrice [REDACTED], rilevato che *"la disdetta del locatore, in quanto volta a determinare la cessazione del rapporto di locazione alla scadenza del termine contrattuale e, conseguentemente, ad imporre al conduttore la riconsegna del bene locato e cioè l'esecuzione di una prestazione indivisibile, è efficace nei confronti di tutti i conduttori, ancorché intimata ad uno solo di essi"* (cfr., tra le tante, Cass. 17/05/1999 n. 4797).

X Ciò premesso, la facoltà di disdetta esercitata dalla locatrice con raccomandata del 16 aprile 2009, ad avviso del Tribunale, è stata esercitata illegittimamente ed a ciò consegue il diritto dei ricorrenti ad ottenere il risarcimento del danno ai sensi dell'art. 3 comma 3 legge 431/1998, norma che, rispetto al sistema sanzionatorio allestito dall'art. 31 legge 392/1978, aggiunge una forma di tutela risarcitoria per i casi di illegittimità originaria della disdetta, imputabile alla colposa inosservanza di modalità e requisiti prescritti dall'art. 3, ovvero nelle ipotesi di disdetta immotivata, ovvero motivata in base a cause di diniego non previste dall'art. 3, o indicante una data anticipata di prima scadenza, cui sia comunque conseguita l'induzione in errore del conduttore ed il rilascio spontaneo dell'immobile.

Nel caso di specie, la disdetta è illegittima in quanto non è stato indicato dalla locatrice con sufficiente precisione il motivo legittimante il diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza, contenendo la raccomandata del 16 aprile 2009 la comunicazione ai conduttori della mera intenzione della locatrice di *"far uso dell'alloggio in favore del proprio ambito familiare"*, senza tuttavia indicare né quale uso si sarebbe dovuto fare dell'immobile, né a favore di quale familiare. X

Sul punto, infatti, la giurisprudenza è unanime nel ritenere che *"Tale norma (art. 3, Legge 431/1998) deve essere intesa nel senso che essa impone una specificazione precisa ed analitica della situazione dedotta, con riguardo alle concrete ragioni che giustificano la disdetta, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica della serietà e della realizzabilità della intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa la effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato nella ipotesi in cui il conduttore estromesso reclami l'applicazione delle sanzioni previste a carico del locatore dall'art. 3 della stessa legge"* (cfr., per tutte, Cass. Sezione III Civile sentenza 16 gennaio 2013, n. 936).



Del resto, è la stessa difesa della resistente [redacted] a condividere tale assunto laddove, a pagg. 6 e 7 delle note conclusive depositate in data 28.10.2015, afferma l'assoluta genericità della motivazione indicata dalla locatrice e la sua inidoneità ad integrare i motivi di cui all'art. 3 della legge 431/1998, circostanza tuttavia dalla quale fa erroneamente discendere - quale conseguenza - l'inidoneità di tale comunicazione a valere quale disdetta ai sensi della predetta norma (cfr. rigo 3 e 4 pag. 7 note conclusive, laddove si legge "tale frase è assolutamente generica; quindi avrebbe dovuto assumersi dai conduttori con il beneficio di inventario") e la riconducibilità del rilascio ad una iniziativa spontanea degli stessi conduttori.

Sul punto, non solo la conseguenza di una disdetta illegittima è la sanzione di cui all'art. 3 comma 3 della legge 431/1998 e non il dovere per i conduttori di considerarla "priva di valenza" o da "assumersi con il beneficio di inventario", ma dall'esame degli atti di causa deve, comunque, escludersi che il rilascio dell'immobile da parte dei conduttori [redacted] e [redacted] possa definirsi spontaneo e volontario.

I ricorrenti, infatti, non hanno mai manifestato alcuna intenzione di voler recedere anticipatamente dal contratto di locazione in essere prima della disdetta loro intimata dalla locatrice in data 16 aprile 2009, né può implicitamente desumersi la sussistenza di tale volontà in capo ai medesimi dal semplice invito rivolto alla locatrice di risolvere le problematiche legate alla formazione di muffe all'interno dell'immobile che, semmai, manifesta proprio una volontà contraria ad uno scioglimento anticipato del vincolo contrattuale.

Il Tribunale ritiene che la indeterminatezza e la pretestuosità del motivo posto a fondamento dello scioglimento anticipato del vincolo contrattuale ("far uso dell'alloggio in favore del proprio ambito familiare") trovi indiretta conferma anche nell'esito dell'istruttoria orale, laddove è emerso che la resistente non abbia effettivamente destinato l'immobile all'uso indicato ed, in particolare, ad abitazione del figlio [redacted], con la conseguenza che il diritto dei ricorrenti ad ottenere il risarcimento del danno sussisterebbe anche ai sensi dell'art. 3 comma 5 legge 431/1998.

Ed, infatti, si osservi quanto segue.

La locatrice [redacted] allega di avere ritenuto - nell'aprile 2009 - che vi sarebbe stata la necessità di riottenere (dal settembre 2011) la disponibilità dell'alloggio di [redacted] per destinarlo ad abitazione del figlio [redacted], in considerazione di una temuta crisi



coniugale che avrebbe potuto indurre il figlio a lasciare l'alloggio coniugale, timore che si sarebbe manifestato nella resistente per effetto del permanere della di lui iscrizione anagrafica in [REDACTED], luogo di residenza dei genitori.

Anzitutto - quanto alla serietà dell'intento - non si ritiene credibile che il timore per le sorti della vita coniugale del figlio - timore che avrebbe indotto la locatrice ad esercitare la disdetta per la prima scadenza - si siano manifestati nella medesima solo per effetto del permanere della di lui iscrizione anagrafica in [REDACTED], e ciò solo a distanza di un anno dal matrimonio - avvenuto nel marzo 2008 - e proprio immediatamente dopo le contestazioni dei ricorrenti relative alle muffe.

Altrettanto dicasi per l'abbandono della moglie da parte del [REDACTED] che sarebbe avvenuto proprio in quello stesso mese di agosto 2011 in cui - a distanza di oltre due anni dalla disdetta - i ricorrenti hanno restituito l'immobile.

Quanto, poi, all'effettiva destinazione dell'immobile ad abitazione del figlio dal mese di ottobre 2011 a settembre 2012 - allorquando è stato locato a terzi per stessa ammissione della resistente - deve rilevarsi anzitutto che la mera sottoscrizione di un contratto di comodato con il figlio non possa assumere alcuna rilevanza ai fini del presente giudizio, dovendo risultare effettiva e concreta l'adibizione dell'immobile all'uso per il quale è stata esercitata dal locatore la facoltà di disdetta, ai sensi del quinto comma del richiamato art. 3.

Né dal contenuto delle deposizioni dei testi escussi può giungersi a ritenere dimostrata l'avvenuta occupazione dell'immobile da parte del signor [REDACTED]

Da un lato, infatti, nessuno degli occupanti degli appartamenti contigui ha potuto confermare la presenza di [REDACTED] - sia pure solo per dormire - presso l'alloggio di via [REDACTED] a [REDACTED]

I testi [REDACTED] (sentita il 9.1.2014) e [REDACTED] (sentito il 14.5.2014) negano espressamente la circostanza (cfr., sul cap. 6 di parte ricorrente, la teste [REDACTED], che abita nello stesso pianerottolo dell'immobile per cui è causa: "Posso dire che non ho mai visto abitare nessuno quella casa da quando i ricorrenti sono andati via sino all'arrivo dei nuovi inquilini, che è avvenuto nel settembre 2012" e, sui capitoli 4 e 10 di parte resistente, il teste [REDACTED]: "Non ho mai visto il signor [REDACTED] ...posso precisare che l'appartamento, dopo il rilascio da parte dei ricorrenti, è rimasto libero per circa un anno ...".



Anche il teste [REDACTED] (verbale di udienza del 14.5.2014) riferisce non solo di non avere mai visto il signor [REDACTED], ma anche di non avere "mai visto movimento nell'appartamento; preciso che esco alle 8.30 di mattina e torno alle 21.30 di sera lavorando come commercialista. Le finestre dell'appartamento sono visibili dal vialetto che porta al portone di ingresso".

Ancora, il teste [REDACTED], che abita proprio nell'appartamento di fronte a quello locato: "so solo che dopo il trasloco dei vecchi inquilini nessuno ha occupato l'immobile sino all'arrivo dei [REDACTED]" (cfr. verbale del 31.3.2015).

Trattasi di deposizioni di contenuto preciso ed univoco e sulla cui attendibilità, pertanto, non vi è ragione di dubitare, anche in considerazione del fatto che provengono da soggetti che abitano nello stesso stabile ove è sito l'immobile per cui è causa, terzi rispetto ai fatti di causa e senza alcun rapporto di parentela con le parti.

Per tale ragione, ritiene questo Giudice, trattasi di dichiarazioni alle quali deve attribuirsi maggiore credito rispetto a quelle provenienti dai testimoni citati dalla difesa della resistente - e segnatamente di quelle provenienti da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] - figli di [REDACTED] - e da [REDACTED] - genero della resistente - che non abitano nello stesso stabile ove è sito l'immobile per cui è causa e che, riferendo di costanti visite di familiari, nipoti ed amici, appaiono incompatibili con quanto dichiarato dai vicini che - unanimemente - hanno escluso di avere mai visto o incrociato chicchessia, così come di avere notato movimenti o altri segni di occupazione dell'immobile per cui è causa.

Né rileva trattasi di testi che si assentavano di mattina dalla rispettiva abitazione per farvi rientro la sera dopo il lavoro, posto che - se [REDACTED] avesse effettivamente abitato nell'immobile per cui è causa - ben avrebbero potuto incontrarlo almeno una volta il fine settimana o, in ogni caso, la mattina o la sera. Al contrario, nessuno dei vicini ha affermato di averlo mai visto, nemmeno una volta.

L'unico teste estraneo alla famiglia [REDACTED], [REDACTED] - pur essendo stato indicato da [REDACTED] come uno di coloro che sarebbero stati ogni tanto invitati da lui per una serata tra amici - non ha riferito che di una cena (il giorno del trasloco) e di un'altra occasione nella quale lo avrebbe riaccompagnato lì alla sera.



Sentenza n. 12931/2015 pubbl. il 17/11/2015

RG n. 26025/2013

Repert. n. 11208/2015 del 18/11/2015

Infine - come anche enfatizzato dalla difesa dei ricorrenti - non è priva di rilevanza rispetto all'utilizzo illegittimo da parte della resistente della facoltà di disdetta esercitata nell'aprile 2009 - la circostanza riferita dal teste [redacted] all'udienza del 18.6.2015: "abbiamo portato poca roba perché sarebbe stato un periodo transitorio".

In conclusione, si ritiene illegittimo l'esercizio da parte della resistente della facoltà di disdetta alla prima scadenza ed, in ogni caso, si ritiene che i ricorrenti abbiano adeguatamente dimostrato che la resistente non abbia adibito l'immobile, entro l'anno dal rilascio, all'uso in vista del quale ne è stata ottenuta la restituzione.

Per tale ragione, [redacted] deve essere condannata - ai sensi dell'art. 3, terzo e quinto comma, della legge 9.12.1998 n. 431 - al risarcimento del danno patito dai ricorrenti da liquidarsi in misura pari ad € [redacted], somma pari a 36 mensilità dell'ultimo, documentato e non contestato, canone di locazione (€ [redacted] x 36 = € [redacted]), oltre interessi legali dal 15.9.2011 (data di scadenza del primo quadriennio) al saldo effettivo.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, in composizione monocratica, in persona del giudice dott. Arianna Chiarentin, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, disattesa ogni ulteriore istanza, eccezione e difesa, così provvede:

1. accoglie il ricorso e, per l'effetto, condanna [redacted] - ai sensi dell'art. 3, terzo e quinto comma, della legge 9.12.1998 n. 431 - al risarcimento del danno patito dai ricorrenti da liquidarsi in misura pari ad € [redacted], oltre interessi legali dal 15.9.2011 (data di scadenza del primo quadriennio) al saldo effettivo;
2. condanna [redacted] alla rifusione delle spese di lite a favore di [redacted] e [redacted], che si liquidano in € [redacted] per spese ed € [redacted] per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano, li 17/11/2015

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin

20 NOV 2015

