

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione, ritualmente notificato, i ricorrenti, convenivano in giudizio i signori [redacted] e [redacted] per sentir dichiarare cessato, in data 31.12.04, il contratto di locazione inter partes, relativo a immobile a uso abitativo, disdettato ex art. 3 L. 431 /98, stante l'intenzione di essi ricorrenti di adibire l'immobile a propria abitazione previa ristrutturazione dello stesso.

Si costituivano gli intimati opponendosi alla convalida sulla scorta del rilievo che, essendo il contratto dedotto in giudizio stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/98, restava inammissibile il rito della convalida di sfratto, contestavano, inoltre, il motivo posto a base del diniego di rinnovazione per ch  genericamente e non provato.

Respinta dal Giudice la richiesta di ordinanza provvisoria di rilascio per motivi processuali, veniva convertito il rito. Depositate memorie integrative dalle parti, la causa veniva decisa all'udienza del 12.1.06, mediante lettura del dispositivo in udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Premesso che con la conversione del rito, da sommario in locatizio, appare superata ogni questione processuale inizialmente posta in causa da parte dei resistenti, nel merito si osserva che il contratto tra le parti, relativo a immobile a uso abitativo, stipulato per l'iniziale durata di anni tre, va dichiarato cessato alla scadenza triennale del 31.12.04.

Invero, come consentito dalla normativa vigente i ricorrenti hanno inviato ai conduttori tempestiva disdetta, enunciando il motivo del diniego di rinnovazione, individuato nel voler adibire l'immobile dedotto in giudizio, acquistato mentre era in corso la locazione, in abitazione del proprio nucleo familiare, previa ristrutturazione dello stesso.

X Orbene, il motivo indicato risulta fra quelli previsti dalla normativa vigente ed   stato enunciato tempestivamente ed in modo puntuale ed analitico in modo da consentire,



come voluto della vigente normativa, al conduttore ogni opportuna verifica preventiva e successiva in merito alla realizzabilità prima e della realizzazione, poi, dell'intenzione manifestata.

Tanto premesso si osserva che il motivo addotto appare del tutto credibile a questo Giudice poichè dall'atto notarile di acquisto da parte dei ricorrenti, perfezionato mentre il rapporto locatizio dedotto in giudizio era già in corso, risulta che i ricorrenti non sono proprietari, nè usufruttuari, di altri immobili o porzioni di immobili nel Comune di [redacted] risulta, inoltre, provato, attraverso la DIA prodotta in atti, che gli stessi intendono effettuare nell'immobile lavori di ripristino e ristrutturazione per adattarlo alle loro esigenze e ciò in linea e a conferma di quanto esposto nella didstetta motivata in atti. X

Parte resistente che pure ha contestato la serietà dell'intenzione manifestata dai ricorrenti non ha, dal canto suo, allegato alcun fatto e documento che possa far ritenere detta intenzione inveritiera. Ne deriva, ferma restando ogni ipotesi risarcitoria a favore dei resistenti ove i ricorrenti non dovessero adibire l'immobile a propria abitazione, che va dichiarato, in accoglimento della domanda attrice, cessato il contratto de quo in data 31.12.04 e i resistenti conduttori [redacted] vanno condannati al rilascio dell'immobile oggetto del contratto, sito in [redacted] via [redacted]

Per l'esecuzione, considerato il tempo trascorso dalla disdetta e dalla data di cessazione del contratto, va fissato il 30.6.06. Le spese seguono la soccombenza e, pertanto, vanno poste a carico dei resistenti conduttori condannati al rilascio e liquidate come in dispositivo

PQM

Il Giudice definitivamente pronunciando:

- 1) Dichiaro cessato in data 31.12.04 il contratto di locazione inter partes, relativo a immobile sito in [redacted] via [redacted]
- 2) Condanna [redacted] e [redacted] a rilasciare il predetto immobile in favore di [redacted] e [redacted]

fu

3) Fissa per l'esecuzione il 30.6.06,

4) Condanna [redacted] e [redacted] a rifondere a [redacted] e [redacted] le spese processuali liquidate d'ufficio in Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti Euro [redacted] per onorari oltre spese generali Iva e Cpa

Milano 12.1.06

IL GIUDICE

Galasso

