

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione, ritualmente notificato, la ricorrente, convenivano in giudizio i signori [redacted] e [redacted] per sentir dichiarare cessato, in data 20.7.04, il contratto di locazione inter partes, relativo a immobile a uso abitativo sito in [redacted] disdetta regolarmente, stante l'intenzione di essa ricorrente di adibire l'immobile a propria abitazione, essendo stata sfrattata dal proprio locatore.

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 2, della L. 431/98, restava inammissibile il rito della convalida di sfratto, contestavano, inoltre, il motivo posto a base del diniego di rinnovazione perché generico 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, dopo un rinvio per l'assenza dei resistenti e la mancanza di avviso di cancelleria, la causa veniva decisa all'udienza del 24.1.06, 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, va dichiarato cessato alla prima cadenza quadriennale del 20.7.04

Invero, come consentito dalla normativa vigente la ricorrente hanno inviato ai conduttori tempestiva disdetta, enunciando il motivo del diniego di rinnovazione, individuato nel voler adibire l'immobile dedotto in giudizio ad abitazione del proprio nucleo familiare, per aver ricevuto disdetta da parte del proprio locatore rispetto all'immobile da essa utilizzato quale propria abitazione.

Orbene, il motivo indicato risulta fra quelli previsti dalla normativa vigente ed è 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 la ricorrente ha dimostrato di essere sottoposta a esecuzione di sfratto rispetto all'alloggio che attualmente occupa con accesso da parte dell'Ufficiale Giudiziario per il prossimo mese di febbraio.

Parte resistente che pure ha contestato la serietà dell'intenzione manifestata dalla ricorrente e ciò anche a seguito di conversione del rito e produzione ex adverso di provvedimento di convalida di sfratto, 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 la ricorrente non dovesse adibire l'immobile a propria abitazione, che va dichiarato, in accoglimento della domanda attrice, cessato il contratto de quo in data 20.7.04 e i resistenti conduttori [redacted] e [redacted] vanno condannati al rilascio dell'immobile oggetto del contratto, sito in [redacted] ✕

Per l'esecuzione, considerato il tempo trascorso dalla disdetta e dalla data di cessazione del contratto, nonché lo sfratto ormai in esecuzione a carico della ricorrente, con prossimo accesso nel mese di febbraio 2006, va fissato il 10.3.06. Le spese seguono la soccombenza e, pertanto, vanno poste a carico dei resistenti conduttori condannati al rilascio, (rilascio al quale si sono sostanzialmente opposti chiedendo il rigetto della domanda della ricorrente nel merito) nella misura di due terzi di quanto liquidato come in dispositivo mentre il residuo 1/3 va compensato in considerazione dell'accoglimento dell'eccezione dei resistenti circa l'inammissibilità alla fattispecie del rito della convalida.

PQM

Il Giudice definitivamente pronunciando:

1) Dichiaro il contratto di locazione cessato il 20.7.04

2) Condanna [redacted] a rilasciare in favore di [redacted] l'immobile sito in [redacted]

pe

3) Fissa per l'esecuzione il 10.3.06,

4) Dichiara compensate le spese processuali liquidate complessivamente in Euro [redacted] oltre Iva e Cpa come da nota per 1/3 e pone i residui 2/3 a carico dei resistenti che dovranno rifonderli a [redacted]

Milano 24.1.06

IL GIUDICE

Leo Corvino

