

SENT 25/11

R.G. 1034/2010



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione Distaccata di Rho

In composizione monocratica, nella persona della dr.ssa Alessandra Forlenza, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa promossa da:

██████████ nata a Rho il ██████████ e residente in ██████████  
██████████ ██████████ rappresentata e difesa dall'Avv.to Matteo Rezzonico,  
presso il cui studio in Rho, Largo Kennedy 1, è elettivamente domiciliata;

- attrice intimante -

nei confronti di:

██████████ nato a ██████████ residente in ██████████  
██████████, rappresentato e difeso dall'Avv.to ██████████, presso il  
cui studio in ██████████, è elettivamente domiciliato;

- convenuto intimato-

**Oggetto:** risoluzione contratto di locazione.

\_\_\_\_\_

sulle seguenti conclusioni delle parti:

**Per l'attrice intimante:**

Nel merito ed in principalità: accertare e dichiarare alla stregua della disdetta in data 08.06.2009 – motivata ex art.3 lett.a) della l. 431/98 e del serio e praticabile intento della locatrice di adibire l'immobile a studio professionale del proprio figlio, la risoluzione del contratto *inter partes* per finita locazione alla prima scadenza del 31.01.2010 e per l'effetto condannare il conduttore al rilascio dei locali con conferma ordinanza emessa in data 28.05.2010, anche quanto alla fissazione del termine per lo soggio;

Nel merito ed in via subordinata: ove non fossero ravvisati i presupposti per la risoluzione del contratto per finita locazione, dichiarare risolto il contratto ex art. 1456 c.c. per violazione da parte del conduttore dell'art. 13 del contratto, con conseguente condanna di [REDACTED] al rilascio dell'immobile locato con fissazione di un termine per lo soggio.

In ogni caso vinte le spese del presente giudizio.

**Per la convenuta intimata:**

come da comparsa di costituzione nella fase di intimazione di sfratto.

10

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con intimazione di sfratto per finita locazione notificata in data 17.03.2010 [redacted] conveniva in giudizio [redacted] per vedere convalidato nei suoi confronti lo sfratto per finita locazione dall'unità immobiliare sita in [redacted], Via [redacted], atteso il decorso del primo quadriennio di validità del contratto di locazione ad uso abitativo (scadenza 31.01.2010) e la tempestiva disdetta del contratto stesso, in virtù dell'esigenza della proprietaria di adibire l'immobile locato all'attività professionale del figlio.

Regolarmente costituitosi in giudizio il conduttore [redacted] proponeva opposizione alla convalida dello sfratto, invocando a suo favore la previsione dell'art. 7 del contratto di locazione stipulato *inter partes* ritenuta derogatoria della disciplina legale, e sostenendo che non vi era comunque prova della serietà dell'intendimento della locatrice di destinare l'immobile a studio professionale del figlio.

A seguito dell'ordinanza di rilascio dell'immobile ai sensi dell'art. 665 c.p.c. con termine per l'esecuzione al 14.06.2010 e contestuale mutamento del rito, all'udienza del 22.09.2010 si costituiva la sola attrice intimante, riproponendo le medesime conclusioni già rassegnate e chiedendo in subordine l'accertamento della risoluzione anticipata del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. essendo emerso *per tabulas* che l'intimato aveva subaffittato o comunque concesso in comodato senza autorizzazione a propri congiunti l'immobile per cui è causa.

L'opposizione risulta infondata e non è pertanto suscettibile di accoglimento.

Il conduttore infatti nella propria memoria di costituzione in fase di convalida ha inteso sostenere che la locatrice non avrebbe avuto nel caso di specie la facoltà di disdetta del contratto al termine del primo quadriennio di validità dello stesso in virtù di quanto stabilito dall'art 7 del contratto di locazione, il cui contenuto sarebbe derogatorio rispetto alla disciplina generale di cui all'art. 3 l. 431/98, con la conseguenza che in base al regolamento contrattuale vigente, la locatrice avrebbe potuto negare il primo rinnovo del contratto soltanto in caso di destinazione dell'immobile all'uso proprio e non anche a favore dei suoi più stretti congiunti.

Tale interpretazione risulta infondata e del tutto disancorata dal tenore letterale della clausola contrattuale invocata, che recita testualmente "*Il locatore rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, salvo il diniego di rinnovo qualora il*

AA

*locatore intenda vendere, usare o effettuare sull'immobile le opere previste dall'art. 3 l. 431/98. Il diniego da parte del locatore dev'essere esercitato con lettera raccomandata da inviarsi almeno 6 mesi prima della naturale scadenza, e deve contenere le motivazioni di cui al riportato art. 3".*

Risulta evidente che la suddetta previsione contrattuale, lungi dal derogare al disposto dell'art. 3 l. 431/98, risulta sostanzialmente riproduttiva di quest'ultimo. Né – come già osservato dal precedente giudicante nell'ordinanza provvisoria di rilascio – nella clausola *de qua* si rinviene alcun elemento testuale atto a suffragare l'interpretazione restrittiva fornita dall'opponente, secondo cui la facoltà di recesso anticipato attribuita al locatore sarebbe riferibile soltanto ad esigenze personali dello stesso, e non dei suoi stretti congiunti. Anzi, l'esplicito rinvio all'art. 3 l. 431/98 rende inequivoco l'assunto contrario.

In ordine poi alla seconda doglianza dell'intimato, relativa all'asserita mancanza di serietà dell'intendimento del locatore di adibire l'immobile a studio professionale del figlio, si osserva in primo luogo che lo stesso opponente ha confermato nella propria comparsa di costituzione in sede di convalida che il figlio della locatrice, ██████████ ██████████ si è recentemente laureato in Economia e Commercio. Tale circostanza appare sufficiente a dimostrare la serietà dell'intento del locatrice, atteso che tale elemento risulta di per sé congruo a consentire a breve al congiunto della locatrice di esercitare l'attività professionale. Non si è – in altri termini – di fronte ad una mera affermazione svincolata dalla realtà, come sarebbe stato se, ad esempio, il conduttore avesse lamentato l'età inadatta del figlio della locatrice o un suo titolo di studio del tutto inidoneo a confortare l'intento di adibire a breve l'immobile a studio professionale.

Né – si osserva - l'intimato ha inteso meglio argomentare nel prosieguo del giudizio le proprie generiche allegazioni, non essendo più comparso in giudizio dopo il mutamento del rito.

Pur rilevando come il tema della serietà dell'intento del locatore risulti centrale nella disamina delle controversie relative al diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza, si osserva che la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo recentemente di precisare come: *“In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, il meccanismo sanzionatorio predisposto dall'art. 3 della l. 431 del 1998 con riferimento al diniego di rinnovo alla prima scadenza, è da considerarsi tale, sia per la*

JS

*sua automaticità che per la sua gravità (avuto riguardo alle conseguenze pregiudizievoli che subisce il 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.* (Cass. civ. III, 18.05.2010 n. 12127).

Nel caso di specie, come già in precedenza anticipato, non si ravvisa alcun elemento che deponga per la irrealizzabilità dell'intento della locatrice, intento che, per contro, risulta verosimile e praticabile in virtù delle circostanze confermate dallo stesso intimato. /

La locatrice ha pertanto legittimamente invocato la clausola contrattuale di diniego di rinnovo del contratto, ferme restando le conseguenze risarcitorie a suo carico qualora non fosse dato seguito all'intento prospettato.

Essendo infine pienamente regolare e tempestiva la disdetta inviata al conduttore, deve concludersi per la declaratoria di cessazione alla data del 31.01.2010 degli effetti del contratto di locazione stipulato dalle parti in data il 26.01.2006, con conseguente condanna del conduttore al rilascio dell'immobile, confermando la data già fissata del 14.06.2010 per l'esecuzione;

Alla soccombenza del convenuto [REDACTED] consegue la sua condanna, ai sensi dell'art. 91 c.p.c. al pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo.

#### P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, Sezione Distaccata di Rho, definitivamente pronunciando sulla causa iscritta al n. 1034//10 del Ruolo Generale, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] così provvede:

I) Dichiara cessati alla data del 31.01.2010 gli effetti del contratto di locazione stipulato *inter partes* il 26.01.2006 relativo all'immobile sito in [REDACTED]

II) Condanna il conduttore [redacted] al rilascio dell'immobile, confermando la data già fissata del 14.06.2010 per l'esecuzione;

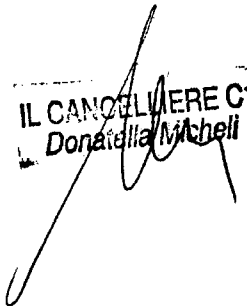
C) Condanna il convenuto [redacted] al pagamento delle spese di lite, liquidate in complessivi Euro 2.898,36, di cui Euro 1.209,00 per diritti, ed Euro 1.300,00 per onorari, oltre rimborso forfetario per spese generali, ed accessori di legge.  
Così deciso in Rho, in data 31.01.2011.

Il giudice

Alessandra Forlenza



IL CANCELLIERE C1  
Donatella Micheli



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO  
SEZIONE DISTrettuale DI RHO  
DEPOSITO  
Fno. 1  
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO F2  
ROSANNA SPERA

