

## Tribunale di Livorno 30 gennaio 2014

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e dev'essere accolta.

L'istruttoria orale svolta ha ampiamente dimostrato che la ricorrente proprietaria dell'immobile locato, persona anziana affetta da problemi fisici di varia natura, ha da qualche anno manifestato la volontà di andare a vivere nell'immobile locato, sia perché non intende più vivere insieme alla famiglia della figlia, sia in quanto l'accesso all'appartamento di cui è causa sarebbe senz'altro più agevole rispetto a quello attuale.

Risulta documentalmente che con raccomandata 13.5.2011 (ricevuta il 16.5.11), la F. ha ritualmente intimato al R. , ai sensi dell'art. 3 l. 431/98 (e rispettando il termine di 6 mesi prima della scadenza previsto contrattualmente), disdetta alla prima scadenza del contratto di locazione (stipulato ex l. 431/98 in data 1.4.2008 e dunque scadente il 31.3.2012), manifestando chiaramente la volontà di adibire l'immobile ad uso personale.

Cassazione civile sez. III 18 luglio 2013 n. 17577 ha, peraltro, sancito che, in tema di locazione di immobili destinati a uso abitativo affinché il locatore possa legittimamente denegare il rinnovo del contratto alla prima scadenza, secondo quanto previsto dall'art. 3 della legge n. 431/1998, non è necessario che fornisca la prova dell'effettiva necessità di destinare l'immobile ad abitazione propria o di un proprio familiare, ma è sufficiente una semplice manifestazione di volontà in tal senso. Ciò fermo restando il diritto del conduttore al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, al risarcimento di cui al terzo comma del citato art. 3 nell'eventualità in cui il proprietario non abbia adibito l'immobile all'uso dichiarato nell'atto diniego entro dodici mesi dalla data in cui ne abbia ottenuto la disponibilità.

Il convenuto, invece, non si è costituito in giudizio e non ha contestato l'efficacia e la rilevanza dei fatti posti a base della pretesa attrice e, dunque, il suo comportamento processuale di rinuncia alla difesa, ha dimostrato la mancanza di ragioni da spendere per contrastare la pretesa di C.F. e, valutato nel complesso degli altri elementi di prova secondo il principio stabilito dall'art. 116 c.p.c., conforta l'accoglimento della domanda.

Va, pertanto, dichiarata la cessazione del contratto di locazione alla data del 31.3.2012.

Appare equo fissare la data di rilascio al 28.2.2014.

Le spese processuali seguono la soccombenza e devono essere liquidate come da dispositivo, avuto riguardo al valore della causa, al numero e complessità delle questioni trattate; all'attività effettivamente svolta ed ai parametri di cui al D.M. 20 luglio 2012, n. 140 (pubblicato sulla G.U. n. 195 del 22.8.12), applicabile ex art. 41 alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Livorno, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da C.F. contro A.R., ogni diversa istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così provvede:

- 1) dichiara cessato il contratto di locazione di cui è causa alla data del 31.3.2012;
- 2) fissa per il rilascio la data del 28.2.2014;
- 3) condanna A.R. a rimborsare a C.F. le spese processuali, che liquida in complessivi € 2.014, di cui € 214 per spese, € 500 per la fase di studio della controversia, € 300 per la fase introduttiva del giudizio, € 500 per la fase istruttoria ed € 500 per la fase decisoria, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in data 30 gennaio 2014 dal Tribunale di Livorno.

Il Giudice

dott. Gianmarco Marinai

Sentenza prelevata da: [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)