

N. R.G. 66205/2020



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sesta CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Daniele D'Angelo, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 66205/2020 promossa da:

██████████ (C. F. ██████████), in proprio e nella qualità di rappresentante di ██████████, entrambe rappresentati e difesi dall'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Roma, via ██████████ giusta procura in calce all'atto di citazione

ATTORI

contro

██████████, rappresentata e difesa per delega in calce alla comparsa di costituzione, dall'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Via ██████████

CONVENUTA

OGGETTO: azione di intimazione di sfratto per finita locazione.

CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa.

In decisione all'udienza in data 23.12.2021, ai sensi dell'art. 429 c.p.c.

**RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1. Conclusioni delle parti ed esposizione dei fatti**

Con atto di citazione iscritto a ruolo il 17.11.2020 i Signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno intimato lo sfratto per finita locazione alla Signora [REDACTED] [REDACTED] per la data del 01.03.2020. In particolare gli attori deducono che con contratto del 01.03.2014, registrato il 21.03.2014 [REDACTED] [REDACTED] - padre di [REDACTED] [REDACTED] e marito di [REDACTED] [REDACTED] - nella qualità di usufruttuario, in comunione legale con la moglie, della totalità dei beni di seguito identificati, concedeva in locazione, anche a nome della medesima [REDACTED] stante la vigenza del suddetto regime patrimoniale, 1/3 dei beni stessi alla Signora [REDACTED] precisamente: 1/3 del locale autorimessa al piano terreno di via [REDACTED] [REDACTED] confinante con vano scala censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 1, via [REDACTED] [REDACTED] piano T, z.c. 6; 1/3 del locale cantina al piano scantinato, confinante con terrapieno, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 7, via [REDACTED] [REDACTED] 6, piano S1, z.c. 6. Il termine finale della scadenza era del 01.03.2020. Il 20.12.2018 [REDACTED] [REDACTED] è deceduto e il rapporto locatizio è proseguito nella persona della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] - già locatrice *ab origine* unitamente al marito - la quale ha comunque acquisito anche il restante 50% di usufrutto, per accrescimento della quota del defunto marito.

Da qui l'azione di convalida di sfratto per finita locazione.

Si è costituita la Signora [REDACTED] con comparsa depositata il 21.12.2020 nella quale ha dedotto quanto segue: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] di Roma del 13 giugno 2007, Rep. 26885, Racc. 8364 hanno venduto al proprio figlio [REDACTED] [REDACTED] la nuda proprietà di un terzo indiviso dei beni immobili in Roma, Via [REDACTED] [REDACTED] 6, e precisamente il locale garage ed il locale scantinato adibito a cantina, mantenendo per loro l'usufrutto. Senza reciproco accrescimento né usufrutto congiuntivo. [REDACTED] [REDACTED] a sua volta, con atto Notaio [REDACTED] di Roma del 28 gennaio 2014, Rep. 276359, Racc. 18507, ha ceduto a [REDACTED] [REDACTED] lo stesso diritto di nuda proprietà sulla medesima quota di un terzo indiviso di detti beni. Successivamente, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha preso in locazione dal co-usufruttuario Sig. [REDACTED] [REDACTED] l'uso del terzo del garage e della cantina corrispondenti alla propria quota di nuda proprietà. Con la morte di [REDACTED] [REDACTED] l'usufrutto di cui quest'ultimo era titolare si sarebbe estinto con conseguente espansione (consolidamento) del diritto

dei nudi proprietari. Applicando detto principio al caso di specie la Signora [REDACTED] avrebbe visto consolidata la propria quota di un sesto. Nel merito la convenuta evidenzia che il contratto di locazione si è concluso per la scadenza del termine finale ma che non può darsi seguito alla richiesta di rilascio perché il bene è detenuto sulla base di altro titolo. In particolare la convenuta deduce di detenere l'immobile in quanto titolare di un sesto del diritto di proprietà.

Con ordinanza del 22.12.2020 il giudice ha rigettato l'istanza di emissione di ordine di rilascio e ha disposto il mutamento del rito.

Il 28.04.2021 gli attori hanno depositato memoria integrativa nella quale hanno rassegnato le seguenti conclusioni: **1)** *Dare atto della mancata partecipazione di parte resistente alla procedura di Mediazione introdotta dai ricorrenti, con tutte le conseguenze di legge; 2) Dichiarare il contratto di locazione inter partes, descritto nella premessa dell'atto introduttivo di intimazione e citazione per convalida, risolto alla data del 1°/03/2020; 3) Fissare, conseguenzialmente, la data di esecuzione a brevissimo termine, anche in considerazione della scadenza del contratto ad epoca già ampiamente risalente nel tempo; 4) Respingere le domande, tutte, di parte resistente, perché inammissibili ed, in ogni caso, destituite di fondamento; 5) Condannare, in ogni caso, la medesima parte resistente al pagamento in favore dei ricorrenti delle spese e compensi del presente giudizio, sia nella fase sommaria che in quella di merito”.*

Il 17.05.2021 anche la convenuta ha depositato memoria integrativa con la quale ha chiesto al Giudice *“di voler rigettare integralmente le richieste dei ricorrenti in quanto inammissibili e/o improcedibili, e comunque infondate ed illegittime, nonché carenti di prova, ivi compresa la richiesta di emissione di ordinanza non impugnabile di rilascio; quindi, accertato il consolidamento della nuda proprietà della comparente, limitatamente alla metà del proprio diritto, con il corrispondente usufrutto del sig. [REDACTED] rigettare la domanda attorea in quanto nulla, inammissibile e/o comunque infondata; dichiarare nei confronti di [REDACTED] la carenza di legittimazione attiva e/o comunque la carenza di interesse ad agire, con rigetto della domanda in quanto infondata; dichiarare in ogni caso improcedibile la domanda non essendo eseguibile lo sfratto da un immobile di cui la convenuta è piena proprietaria della quota di 1/6 indiviso, non individuato; rigettare la domanda per non essere, la convenuta, in possesso della*

*quota residua di usufrutto della Sig.ra [REDACTED] condannare controparte alla refusione delle spese di lite del presente giudizio e della fase sommaria. Con ogni più ampia riserva di legge”.*

In merito al tentativo obbligatorio di mediazione, la convenuta ha lamentato che l'invito all'incontro di mediazione sia stato inviato unicamente al suo difensore, evidenziando altresì l'erroneità e la nullità del suo oggetto. In merito, gli attori hanno sostenuto la correttezza del procedimento notificatorio e l'esattezza dell'oggetto della mediazione. La convenuta non ha partecipato all'incontro fissato; conseguentemente la procedura di mediazione si è conclusa con esito negativo (all.08 alla memoria integrativa di parte attorea). La causa è stata poi discussa.

## **2. In via preliminare**

Innanzitutto è necessario precisare che le eccezioni relative alla notificazione dell'invito all'incontro di mediazione, sollevate dalla Signora [REDACTED] non possono essere accolte. Non sembra infatti rilevante che la comunicazione dell'incontro sia avvenuta tramite PEC all'indirizzo dell'Avv. [REDACTED] anziché alla parte personalmente. Non vi è dubbio, infatti, che la convenuta abbia avuto conoscenza dell'incontro di mediazione (come emerge anche dal verbale negativo di mediazione doc. 08 alla memoria ex art. 426 c.p.c. di parte attrice). Anche la convenuta ha dato atto di essere venuta a conoscenza dell'incontro fissato per la mediazione: con la memoria ex art. 426 c.p.c., la Signora [REDACTED] ha allegato in atti una lettera dalla stessa inviata alla [REDACTED] (ente di mediazione scelto dal Signor [REDACTED] con la quale lamentava l'improcedibilità della procedura di mediazione. È pertanto certo che la comunicazione abbia comunque raggiunto il proprio scopo: la convenuta era perfettamente a conoscenza dell'incontro fissato e avrebbe potuto prendervi parte. D'altra parte l'art. 8 co. 1 del d. lgs. N. 28/2010 recita: “[...]La domanda e la data del primo incontro sono comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante”. Nel presente caso sembra che tale condizione sia stata soddisfatta.

In merito alla presunta mancanza in atti di copia della procura rilasciata dalla Signora [REDACTED] al Signor [REDACTED] [REDACTED] deve rilevarsi che la stessa è stata depositata con l'atto di intimazione (doc. 01 all'intimazione).

Neppure può essere accolta l'eccezione, formulata dalla convenuta, relativa alla carenza di legittimazione attiva del Signor [REDACTED] [REDACTED]. Lo stesso, infatti, ha agito in qualità di erede del locatore Signor [REDACTED] [REDACTED] intimando alla Signora [REDACTED] lo sfratto per finita locazione. Formalmente, il Signor [REDACTED] è legittimato all'azione, dal momento che *"In tema locazione immobiliare, la morte dell'originario usufruttuario locatore del bene, determina la trasmissione della titolarità del rapporto locatizio agli eredi, con possibilità, per essi, di esercitare i diritti e le azioni che derivano dal contratto, senza che il conduttore possa contestarne la legittimazione per il solo fatto che sia venuto meno il diritto reale di godimento"* (Cass., sez. 3, sent. n. 14834 del 20.07.2016).

Ancora in via preliminare, deve decidersi sulla richiesta formulata in udienza dal procuratore di parte attrice, il quale ha chiesto dichiararsi l'inammissibilità del deposito documentale effettuato da controparte in allegato alle memorie conclusionali. Si tratta di un documento di formazione successiva all'instaurazione del presente giudizio, formatosi in data 20.05.2021 ed entrato nella disponibilità della Signora [REDACTED] il 21.05.2021. La sua produzione è pertanto tardiva, dal momento che la stessa sarebbe dovuta avvenire alla prima occasione utile e cioè all'udienza tenutasi in data 28.05.2021. Conseguentemente tale produzione è inammissibile.

### 3. Nel merito

È incontestato tra le parti del presente giudizio che il contratto di locazione del 01.03.2014, registrato il 21.03.2014, stipulato dal Signor [REDACTED] con la Signora [REDACTED] sia giunto a naturale scadenza in data 01.03.2020. Ciò che deve accertarsi in questa sede, per decidere sulla domanda di condanna al rilascio formulata da parte attrice, è se la Signora [REDACTED] abbia accresciuto, in seguito alla morte del coniuge Signor [REDACTED] [REDACTED] la propria quota di usufrutto sui beni oggetto del contratto di locazione oppure se in relazione alla quota di beni concessi in usufrutto al defunto Signor [REDACTED] la Signora [REDACTED] abbia acquisito la piena proprietà. Nel primo caso, in ragione della scadenza del contratto di locazione la Signora [REDACTED] dovrebbe essere condannata al rilascio; nel secondo caso, al contrario, la Signora [REDACTED] avrebbe la piena proprietà di 1/6 del locale autorimessa al piano terreno di via [REDACTED] 6 confinante

con vano scala censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 1, via [REDACTED] 6, piano T, z.c. 6 e di 1/6 del locale cantina al piano scantinato, confinante con terrapieno, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 7, via [REDACTED] 6, piano S1, z.c. 6, potendo conseguentemente disporre pienamente di tale porzione di beni. A tal proposito si ricorda che l'art. 1102 c.c. consente a ciascuno dei comunisti l'utilizzo della cosa comune.

Bisogna pertanto verificare se la Signora [REDACTED] avesse o meno diritto di accrescimento. L'art. 678 c.c. prevede infatti che *"1. Quando a più persone è legato un usufrutto in modo che tra di loro vi sia il diritto di accrescimento, l'accrescimento ha luogo anche quando una di esse viene a mancare dopo conseguito il possesso della cosa su cui cade l'usufrutto. 2. Se non vi è diritto di accrescimento, la porzione del legatario mancante si consolida con la proprietà"*.

Sul tema, la Suprema Corte di Cassazione ha chiarito che *"L'usufrutto acquistato da entrambi i coniugi permane, nella sua interezza e senza quota, nella comunione legale fra loro esistente fino allo scioglimento della stessa, allorquando cade in comunione ordinaria fra i medesimi coniugi, che divengono contitolari di tale diritto, ciascuno per la propria quota, fino alla sua naturale estinzione. Tuttavia, ove la cessazione della comunione legale avvenga per effetto del decesso di uno dei coniugi, la quota di usufrutto spettante a quest'ultimo si estingue, non potendo avere durata superiore alla vita del suo titolare, salvo che il titolo non abbia previsto il suo accrescimento in favore del coniuge più longevo"* (Cass., Sez. 2, sent. n. 33546 del 28.12.2018). Riprendendo le considerazioni svolte nella sentenza appena citata, la Suprema Corte ha ulteriormente precisato che *"in tema di usufrutto congiuntivo - quale istituto caratterizzato dal diritto di accrescimento tra i contitolari, tale da impedire la consolidazione di qualsiasi quota dell'usufrutto con la nuda proprietà finché rimane in vita almeno uno dei contitolari originari - anche l'atto "inter vivos" a titolo oneroso, oltre che il legato, può costituire la fonte del diritto di accrescimento tra cousufruttuari, ove siffatto diritto sia previsto in modo inequivoco (pur se implicitamente) dalla concorde volontà delle parti risultante dall'atto costitutivo [...]; non emergono, infine, apprezzabili ragioni per escludere che, in presenza di cousufrutto, deceduto uno dei cousufruttuari, la quota di*

*possesso di quest'ultimo si consolidi con la nuda proprietà, dando vita ad una cd. comunione di godimento"* (Cass., Sez. 2, ord. n. 21450/2019, parte motiva).

Bisogna pertanto verificare se le parti abbiano inteso istituire un usufrutto c.d. congiuntivo. Nell'atto costitutivo dell'usufrutto si legge: "i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e, comunque, in solido tra loro, riservando a proprio vantaggio il diritto di usufrutto vita natural durante, vendono [...]". Ebbene, non sembra che tale formulazione sia idonea a costituire, neppure implicitamente, in maniera inequivoca la fonte del diritto di accrescimento in capo ad uno dei cousufruttuari al momento del decesso dell'altro.

Per tali ragioni, deve ritenersi accertato il consolidamento, in capo alla Signora Palatiello della nuda proprietà, limitatamente alla metà del proprio diritto, con il corrispondente usufrutto del Signor [REDACTED] [REDACTED] conseguentemente, la domanda di condanna al rilascio formulata da parte attorea deve essere rigettata.

#### **4. Sulle spese**

Le spese seguono la soccombenza e sono determinate secondo il D.M. 55/2014 con riguardo ai procedimenti di cognizione imanzi al Tribunale di valore fino a € 1.100,00, applicando i parametri superiori ai medi, stante la complessità delle questioni trattate ed eliminando la fase istruttoria che non si è tenuta.

Pertanto il Signor [REDACTED] [REDACTED] e la Signora [REDACTED] [REDACTED] devono essere condannati, in solido tra loro ed in favore della Signora [REDACTED] [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite che si liquidano in € 600,00 per compensi ed € 90,00 per spese generali, oltre IVA, CPA, e tutti gli ulteriori oneri di legge.

La Signora [REDACTED] in ragione della sua mancata partecipazione al procedimento di mediazione senza giustificato motivo, deve essere condannata al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, ai sensi dell'art. 8, comma 4-bis del d. lgs. n. 28/2010.

#### **P.Q.M.**

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

dichiara la cessazione del contratto di locazione del 01.03.2014, registrato il 21.03.2014, relativo a 1/3 del locale autorimessa al piano terreno di via [REDACTED] [REDACTED] 6 confinante con vano scala censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 1, via [REDACTED] piano T, z.c. 6; 1/3 del locale cantina al piano scantinato, confinante con terrapieno, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 7, via [REDACTED] piano S1, z.c. 6 per scadenza alla data del 01.03.2020;

dichiara l'avvenuto consolidamento in capo alla Signora [REDACTED] della nuda proprietà, limitatamente alla metà del proprio diritto, con il corrispondente usufrutto del Signor [REDACTED]

rigetta la domanda di condanna al rilascio formulata da parte attrice;

condanna, in solido tra loro ed in favore della Signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il Signor [REDACTED] [REDACTED] e la Signora [REDACTED] [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite che si liquidano in € 600,00 per compensi ed € 90,00 per spese generali, oltre IVA, CPA, e tutti gli ulteriori oneri di legge;

condanna la Signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, ai sensi dell'art. 8, comma 4-bis del d. lgs. n. 28/2010.

Roma, 23.12.2021

Il Giudice

Dott. Daniele D'Angelo