REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE SESTA CIVILE

in persona del Giudice onorario dott. Mariaelena Francone, in funzione di giudice unico, ha pronunciato, mediante lettura del dispositivo, la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al numero 62972 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2017, discussa e decisa all'udienza del giorno 19.11.2018 e vertente

TRA

[redacted], con domicilio eletto in Roma, rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted], rappresentante e difensore per procura in calce all'atto introduttivo

PARTE RICORRENTE

E

[redacted], con domicilio eletto in Roma, presso lo Studio del procuratore avvocato [redacted], rappresentante e difensore per procura in calce alla comparsa di costituzione

PARTE RESISTENTE

OGGETTO: finita locazione – diniego di rinnovo.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il giorno 28.7.2017 parte attrice, premesso di essere proprietaria dell'immobile sito in Roma, Via [redacted], int. 3, piano 1, concesso in locazione, in forza di contratto di anni 6+6 in data 1.7.2011, registrato in data 15.6.2011, al n. 4038/3, a [redacted], le ha intimato sfratto per finita locazione, in forza di disdetta del 14.4.2016 e del 16.5.2016, per la scadenza del 30.6.2017, contestualmente citandola per la convalida.

Costituito il contraddittorio, il convenuto si è costituito proponendo opposizione per i motivi dedotti in comparsa.

Rilevava preliminarmente nel merito che la comunicazione di diniego di rinnovo era stata azionata irritualmente attraverso l'utilizzo della procedura speciale di convalida.

Chiusa la fase sommaria, con diniego del provvedimento provvisorio di rilascio, è stata disposta la trasformazione del rito ordinario in rito locativo, *ex* artt. 667 e 426 c.p.c., con assegnazione di

Firmato Da: FRANCONE MARIAELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1548961799d107eb943f13572512 1b16

termine perentorio per l'integrazione degli atti introduttivi mediante il deposito in cancelleria di memorie e documenti.
Medio tempore è stata introdotta con esito negativo la mediazione obbligatoria.

La causa, istruita con produzione di documenti, è stata discussa e decisa all'udienza del giorno 19.11.2018 ex art. 429 cpc..

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda deve essere accolta.

Preliminarmente per quanto attiene al transito del giudizio dalla fase speciale del procedimento per convalida a quella di cognizione ordinaria occorre rammentare che l'art. 657 c.p.c. individua nella «scadenza» del rapporto il presupposto della cessazione del vincolo da cui discende l'applicabilità del procedimento per convalida di licenza o sfratto.

La lettera della legge, perciò, attesa la specialità dell'istituto – con il conseguente divieto di interpretazione analogica – fa con certezza ritenere che detto procedimento non possa essere utilizzato quando la cessazione dipenda non dalla scadenza finale, ma da altra causa.

In particolare, è da ritenere che, alla prima scadenza di una locazione assoggettata al diniego di rinnovazione – non cessando il rapporto per la scadenza del termine, ma solo in concorso con la volontà del locatore di realizzare gli scopi tassativamente previsti dalla legge – non possano essere intimati licenza e sfratto per finita locazione. Va osservato, infatti, che il legislatore ha predisposto, al riguardo, un apposito procedimento per il rilascio, previsto dall'art. 30 l. eq. can., il che indiscutibilmente sta a dimostrare che non può trovare applicazione il procedimento regolato dagli artt. 657 ss. c.p.c..

In questo senso si è pronunciata la dottrina, che ha avuto modo di aggiungere che l'applicabilità del procedimento per convalida è esclusa anche perché, mentre l'art. 657 c.p.c. postula la cessazione del contratto conseguente, da un lato, al maturare del termine finale e, dall'altro, all'esclusione di ogni ipotesi di tacita riconduzione, per effetto di atti o intimazioni precedenti, la comunicazione della disdetta non è *ex se* suscettibile di determinare l'esclusione della rinnovazione del contratto, che potrebbe soltanto correlarsi ad una manifestazione di volontà del conduttore, articolata in un sostanziale riconoscimento della sussistenza dei motivi dedotti a fondamento del diniego di rinnovo.

Ciò premesso occorre esaminare la domanda di diniego di rinnovo. Il ricorrente ha chiesto dichiararsi la cessazione del contratto di locazione per diniego di rinnovo alla prima scadenza in ordine al contratto stipulato in data 1.7.2011, per la scadenza del 30.6.2017

Firmato Da: FRANCONE MARIAELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1548961799d107eb943f13572512 1b16

dichiarando di voler adibire l'immobile a proprio studio professionale o, in alternativa, a propria abitazione. La Suprema Corte, *Sez.* 3, con ***Sentenza*** *n.* 15547 *del* 06/11/2002 ha statuito in tema di diniego di rinnovo contenente una pluralità di motivi quanto segue: "*…In tema di disdetta dei contratti di locazione ad uso diverso da quello abitativo, la disposizione dell'art. 29 della legge n. 392 del 1978 - secondo cui nella comunicazione del diniego di rinnovazione del contratto deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati dallo stesso articolo, sul quale la disdetta è fondata - deve essere intesa nel senso che essa impone una specificazione precisa ed analitica della situazione dedotta, con riguardo alle concrete ragioni che giustificano la disdetta, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica della serietà e della realizzabilità della intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa la effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato ovvero circa la tempestiva esecuzione del programmato intervento edilizio sull'immobile, nella ipotesi in cui il conduttore estromesso reclami l'applicazione delle sanzioni previste a carico del locatore dall'art. 31 della stessa legge…*".

Il locatore, in effetti, ha fornito due motivazioni normativamente previste e rientranti nella previsione dianzi richiamata. Il requisito della specifica della destinazione, in questo caso di due destinazioni tra di loro non confliggenti, è stato assolto dal ricorrente tempestivamente con lettere raccomandate rispettivamente del 14.4.2016 e del 16.5.2016.

Pertanto, deve ritenersi che il contratto *inter partes* sia cessato alla data del 30.6.2017 e per l'effetto il conduttore deve essere condannato al rilascio dell'immobile situato in Roma, Via [redacted], piano 3, int. 3, piano 1, , sembrando congruo fissare l'esecuzione al 19.11.2019 in ragione del fatto che la conduttrice aveva sottoscritto un contratto per un arco di tempo di anni 6+6, durata ridotta drasticamente.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e pertanto [redacted] deve essere condannata al pagamento delle spese di lite in favore di [redacted] nella misura di euro 1.550,00, di cui euro 250,00 per esborsi oltre rimborso forfettario – 15% - Iva e Cpa come per legge.

Esecutiva per legge.

PER QUESTI MOTIVI

definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] nei confronti di [redacted] così provvede:

1.- dichiara accertata la cessazione degli effetti del contratto *inter partes* per la naturale scadenza del 1.7.2017;

2.- condanna parte convenuta al rilascio in favore di parte attrice dell'immobile situato in Roma, Via [redacted], piano 3, int. 3, piano 1, fissando l'esecuzione al 19.11.2019;

3.- condanna [redacted] al pagamento delle spese di lite in favore di [redacted] nella misura di euro 1.550,00, di cui euro 250,00

Firmato Da: FRANCONE MARIAELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1548961799d107eb943f13572512 1b16

per esborsi oltre rimborso forfettario – 15% - Iva e Cpa come per legge.

Così deciso in Roma il giorno 19.11.2018.

Il Giudice
Dott. Mariaelena Francone

Firmato Da: FRANCONE MARIAELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1548961799d107eb943f13572512 1b16