GRUPPO24ORE



www.diritto24.ilsole24ore.com/lex24/

Tribunale Roma, Sezione 6 civile Sentenza 26 maggio 2020, n. 7777

Integrale

Locazione di immobili adibiti ad uso abitativo - Diniego del rinnovo alla prima scadenza - Locatore - Sufficienza di una manifestazione di volontà in tal senso - Diritti del conduttore

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

Il Tribunale di Roma, in persona del giudice dott.ssa Manuela Caiffa, all'udienza del 26.05.2020, all'esito della trattazione scritta ex art. dell'art.83, co.7, lettera H del D.L. n. 18 del 2020 conv. in L. n. 27 del 2020 e succ. modifiche, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

(ex art. 429 c.p.c.)

nella causa civile di primo grado iscritta al n.71625 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2019, avente ad oggetto "intimazione di licenza per finita locazione - uso abitativo" pendente

tra

(...), C.F. (...), rappresentata e difesa dall'Avv. Or.Ie., elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma a Viale (...), giusta procura in calce all'atto di intimazione,

attrice

e

(...), C.F.(...), elettivamente domiciliata in Roma, Via (...) presso lo studio dell'Avv. Fe.Ca. che la rappresenta e difende giusta procura in calce alla comparsa di costituzione

convenuta

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. I fatti controversi.

Con atto di citazione notificato in data 7 ottobre 2019, la parte attrice ha intimato, alla convenuta, licenza per finita locazione al 30 aprile 2020, dall'immobile in R. in via degli S. numero 92, piano primo, interno 3, distinto al NCEU del Comune di R. al foglio (...), particella (...), subalterno (...), z.c. 2, categoria (...), classe (...), rendita catastale Euro: 1336,30 ed esponeva al Tribunale:

- con contratto del 12/4/2017, registrato in data 28/4/2017 all'Agenzia delle Entrate Roma al numero 9086 serie 3T (doc. 1), concedeva in locazione alla sig.ra (...), il predetto immobile:

Lex24 - Gruppo 24 ORE Pagina 1 / 4

- il contratto di locazione scadeva il 30/04/2020, salvo rinnovo;
- veniva inviata formale disdetta alla conduttrice, mediante lettera racconmandata a.r. inviata il giorno 10/01/2019 e ricevuta dall'intimata in data 12/01/2019 (doc. 2).

Tanto esposto, l'attrice chiedeva convalida della licenza intimata per finita locazione al 30 aprile 2020 e, in caso di opposizione, la pronuncia dell'ordinanza di rilascio.

La parte intimata, si costituiva dichiarando di non opporsi alla richiesta di convalida della licenza così come intimata, ma chiedendo la concessione del termine più ampio possibile per la riconsegna dell'immobile;

Il Tribunale, ritenuto non praticabile, nella fattispecie considerata (diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza), il procedimento speciale prescelto dall'attrice (ex art. 657 c.p.c.), disponeva il mutamento del rito.

Parte convenuta depositava memorie integrative in cui deduceva l'improcedibilità dell'azione per omesso esperimento della mediazione; l'irrealizzabilità' dell'intento dichiarato nella lettera di diniego del rinnovo della locazione alla prima scadenza e pretestuosità' dell'intento dichiarato dal locatore, con abuso di disdetta nei riguardi di una parte notoriamente debole.

In particolare, contestava che l'immobile de quo potesse essere adibito a studio medico in quanto non rientrante nella categoria generale di cui all'art. 23 ter comma 1 lett. b) del D.P.R. n. 380 del 2001, nonché per la presenza di barriere architettoniche e l'assenza dei requisiti igienico sanitari, oltre che di certificazione agibilità; infine, per il divieto di cui al Regolamento di Condomino.

Espletata la mediazione come da verbale in atti, ritenute inammissibili le richieste istruttorie di parte convenuta, la causa veniva decisa all'udienza a trattazione scritta del 26.05.2020.

2. Merito della lite.

E' fondata e va, quindi, accolta la domanda di accertamento della cessazione, alla prima scadenza (30 aprile 2020) del contratto di locazione inter partes, per quanto di seguito considerato.

Preliminarmente, non si ritiene sussistano irregolarità della mediazione, atteso che la presenza personale della parte chiamata, con l'assistenza dell'avvocato, è prevista laddove la stessa intenda partecipare alla procedura media conciliativa: in sostanza, ai fini della realizzazione della condizione di procedibilità, la parte non può evitare di presentarsi davanti al mediatore, inviando solo il proprio avvocato; diversa, invece, è l'ipotesi di mancata partecipazione senza giustificato motivo, sanzionabile ex art. 8, comma 5, del D.Lgs. n. 28 del 2010, nel testo modificato dall'articolo 2, comma 35-sexies del D.L. 13 agosto 2011, n. 138.

Circa i fondati motivi per ottenere il rilascio dell'immobile alla prima scadenza contrattuale, "In tema di diniego di rinnovo del contratto di locazione ad uso abitativo secondo la suddetta norma (art. 3, L. n. 431 del 1998) alla prima scadenza 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. Tale norma 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 nella ipotesi in cui il conduttore estromesso reclami l'applicazione delle sanzioni previste a carico del locatore dall'art. 3 della stessa legge" (v. Cass. 16 gennaio 2013, n. 936, Sezione III Civile).

E' agli atti (all. 1 cit.) il contratto di locazione abitativa concluso, ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. n. 431 del 1998, ossia per la durata di tre anni a decorrere dall'01.05.2017, salvo proroga per ulteriore biennio, in caso di mancato diniego di rinnovo, alla prima scadenza; detto contratto risulta debitamente registrato.

La parte attrice ha, inoltre, dimostrato di aver comunicato il proprio diniego di rinnovo alla conduttrice, nel rispetto del termine semestrale, prescritto dall'art. 3 comma 1 L. n. 431 del 1998, con la raccomandata del 07.12.2018 (all. 2 all'atto di intimazione), a motivo della necessità di adibire l'immobile ad uso studio medico privato.

Invero, tale comunicazione negoziale (recettizia), ha un contenuto di significazione compiutamente intellegibile, puntuale e determinato, in breve idoneo a mettere al corrente la conduttrice delle ragioni del denegato rinnovo.

Tanto basta a ritenere tale comunicazione idonea a produrre la cessazione del contratto, ai fini della declaratoria in dispositivo.

In proposito, "in tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, affinché il locatore possa legittimamente denegare il rinnovo del contratto alla prima scadenza, secondo quanto previsto dall'art. 3 della L. 9 dicembre 1998, n. 431, non è necessario che egli fornisca la prova dell'effettiva

Lex24 - Gruppo 24 ORE Pagina 2 / 4

necessità di destinare l'immobile ad abitazione propria o di un proprio familiare, ma è sufficiente una semplice manifestazione di volontà in tal senso, fermo restando il diritto del conduttore al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3 del citato art. 3, nell'eventualità in cui il locatore non abbia adibito l'immobile all'uso dichiarato nell'atto di diniego del rinnovo nel termine di dodici mesi della data in cui ne abbia riacquistato la disponibilità" (v. Cass. 18 luglio 2013, n.17577).

In altri termini, a meno di voler supporre che il giudizio, introdotto ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 comma 4° L. n. 431 del 1998 e 30 L. n. 392 del 1978, si risolva in un processo alle intenzioni, deve escludersi che la locatrice sia onerata di provare la serietà dell'intento indicato a motivo del diniego di rinnovazione del contratto di locazione abitativa, alla prima scadenza, apprestando la legge dei meccanismi di controllo ex post, sufficienti allo scopo, ed anche avuto riguardo alla gravità delle conseguenze sanzionatorie, in caso di abuso di disdetta.

Peraltro, l'abuso di disdetta sanzionato dall'art. 3 comma 3 L. n. 431 del 1998 consiste nel denegare il rinnovo del contratto alla prima scadenza, senza dare motivazione alcuna, ovvero per motivazioni non contemplate dalla lettera del comma 1 del medesimo articolo 3, mentre nel caso di specie non si ravvisano tali presupposti.

Ancora, "in tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, il meccanismo sanzionatorio predisposto dall'art. 3 della L. n. 431 del 1998 con riferimento al diniego di rinnovo alla prima scadenza è da considerarsi tale, sia per la sua automaticità sia 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" (v. Cass. n. 12127/2010).

Ciò posto, non emergono circostanze da cui inferire la non realizzabilità (in concreto) della necessità richiamata dalla locatrice, a ragione della disdetta

Non si rinviene, infatti, un'impossibilità assoluta di sfruttamento dell'immobile richiesto per l'indicata destinazione, né una preclusione inderogabile discendente dalla vigente normativa urbanistica di mutare l'attuale destinazione abitativa dell'immobile di cui si chiede il rilascio anticipato.

Peraltro, la prova orale (interrogatorio formale) di cui parte convenuta ha reiterato la richiesta di ammissione, appare irrilevante, siccome non diretta a fornire elementi idonei a sostenere la pretesa irrealizzabilità dell'intenzione di adibire l'immobile a "Studio Professionale privato" per l'esercizio della professione di medico internista; la Consulenza Tecnica d'Ufficio, del pari, risulta inammissibile perché di natura prettamente esplorativa e, comunque, non determinante ai fini del decidere data la possibilità di interventi di manutenzione e di adeguamento dell'immobile ai fini del rilascio del permesso a costruire.

La Suprema Corte, in ogni caso, ha precisato che tra ambulatorio e studio medico corre la stessa differenza che corre tra l'esercizio di un'impresa ai sensi degli artt. 2082 e 2555 c.c. e l'esercizio di una professione intellettuale ai sensi dell'art. 2229 c.c. (v. Cass., Sez. III, n. 10043 del 06/07/1995): mentre l'ambulatorio è una struttura sanitaria pubblica dove vengono, sostanzialmente, erogati servizi, lo studio medico è solitamente privato; ciò significa che esso è sotto la responsabilità del professionista che decide di aprirlo, il quale dev'essere necessariamente in possesso di un titolo abilitante che gli conferisca una tacita quanto cruciale "autorizzazione" all'apertura dello studio professionale.

Di talché lo studio professionale o gabinetto medico è una struttura privata, non aperta al pubblico, sovente coincidente con la privata abitazione ove il Sanitario eroga la prestazione professionale senza intermediazione. (v. Cass. Civ. n. 7738/1993).

In conclusione, la domanda attorea va accolta e ai sensi dell'art.56 L. n. 392 del 1978, va fissata la data del rilascio al 30.11.2020, tenuto conto delle ragioni del rilascio e del tempo trascorso dalla disdetta, nonché del periodo di emergenza sanitaria Covid - 19.

Riguardo, infine, alla richiesta di parte attrice di condanna della convenuta al maggior danno per lite temeraria ex art. 96 c.p.c., va detto che la condanna per responsabilità aggravata per colpa grave o dolo presuppone la prova dell'altrui malafede o colpa grave nell'agire o resistere in giudizio, oltre che la prova del danno subìto a causa della pretesa condotta temeraria della controparte. Pertanto, è necessario dimostrare l'esistenza sia dell'elemento soggettivo consistente nella consapevolezza o nell'ignoranza colpevole dell'infondatezza della propria tesi, sia di quello oggettivo, ovvero il pregiudizio subìto a causa della condotta temeraria della parte soccombente.

Nel caso di specie, non sono stati forniti elementi probatori per provare nessuno dei due succitati elementi, con conseguente rigetto della domanda.

Considerato, poi, che, seppur il giudizio sia stato erroneamente introdotto in forma di licenza per finita locazione, la parte convenuta in fase sommaria non si opponeva alla convalida e solo dopo il mutamento del rito, per incompatibilità della dichiarazione di cessazione del contratto alla prima scadenza contrattuale con la procedura di convalida, contestava i motivi della disdetta e chiedeva il rigetto della domanda attorea, le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate nella misura indicata in dispositivo (parametri minimi suggeriti dal D.M. n. 55 del 2014 per le controversie di valore ricompreso tra Euro 5.201,00 ed Euro 26.000,00, con esclusione della fase istruttoria, in quanto non effettivamente

Lex24 - Gruppo 24 ORE Pagina 3 / 4

svolta).

L'attrice, invece, va condannata al versamento, all'entrata del bilancio dello Stato, della somma di Euro 118,50, pari al contributo unificato della presente procedura, dal momento "ai sensi dell'art. 8, comma 5, del D.Lgs. n. 28 del 2010, nel testo modificato dall'articolo 2, comma 35-sexies del D.L. 13 agosto 2011, n. 138, va pronunciata condanna al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio nei confronti della parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5 del medesimo decreto legislativo, non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo" (Trib. Termini Imprese, 09.05.12; Trib. Roma Sez. XIII 10.07.2014).

P.Q.M.

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunziando nella causa di primo grado indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione, eccezione disattesa e respinta, così provvede:

accoglie la domanda attrice e, per l'effetto, dichiara cessato il contratto di locazione inter partes relativo all'immobile sito in R. via degli S. numero 92, piano primo, interno 3, distinto al NCEU del Comune di R. al foglio (...), particella (...), subalterno (...), z.c. 2, categoria (...), classe (...), rendita catastale Euro: 1336,30, concesso in locazione alla sig.ra (...), per la data del 30.04.2020;

condanna per l'effetto la convenuta a rilasciare, in favore dell'attrice, l'immobile vuoto e libero di persone e cose e visto l'art. 56 L. n. 392 del 1978, fissa la data del 30.11.2020, per l'inizio dell'esecuzione per rilascio;

condanna parte convenuta al rimborso in favore del procuratore di parte attrice dichiaratosi antistatario delle spese di giudizio, liquidate in Euro 175,50 per esborsi ed Euro 1.130,00 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%);

condanna l'attrice al pagamento di Euro 118,50 in favore dell'entrata del bilancio dello Stato.

Così deciso in Roma il 26 maggio 2020.

Depositata in Cancelleria il 26 maggio 2020.

Lex24 - Gruppo 24 ORE Pagina 4 / 4