

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 marzo 2021

Integrale

Locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo - Diniego di rinnovo del contratto - Necessità di specificare il motivo della disdetta - Finalità

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

OTTAVA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Marco Ciccarelli

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 18343/2020 promossa da:

(...) (C.F. (...)), elettivamente domiciliato in Torino, Via (...) presso il difensore avv. Mauro Carena che lo rappresenta e difende, giusta procura speciale allegata al ricorso

RICORRENTE

contro

(...) (C.F. (...))

RESISTENTE NON COSTITUITO

Oggetto: diniego di rinnovo alla prima scadenza contrattuale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

(...) ha promosso ricorso per diniego del rinnovo del contratto di locazione dell'immobile di sua proprietà sito in T., Via L. R. n. 8, secondo piano - concesso in locazione ad uso abitativo dal di lui dante causa, sig. (...), a (...) con contratto del 12.11.16 e registrato il 24.11.16 - deducendo la necessità di rientrare nel possesso dell'immobile per ivi stabilirvi la propria residenza con la famiglia.

La parte resistente non si è costituita.

La domanda è procedibile avendo la parte attrice avviato la procedura di mediazione obbligatoria di cui all' art. 5 comma primo bis del D.Lgs. n. 28 del 2010 (doc. 4 parte ricorrente).

1. Va in primo luogo rilevato che la contumacia del conduttore (non comparso neppure in mediazione) impedisce di assumere il provvedimento di cui all'art. 30 comma 4 L. n. 392 del 1978 (ordinanza di rilascio) e impone di verificare la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 3 comma 1 L. n. 431 del 1998.

2. Secondo la giurisprudenza della Suprema Corte "In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, nella comunicazione del locatore del diniego di rinnovo del contratto, ai sensi dell'art. 3 della L. 9 dicembre 1998, n. 431, deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati dalla stessa norma, sul quale la disdetta è fondata, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica "ex ante" della serietà e della realizzabilità dell'intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato nell'ipotesi in cui il conduttore estromesso reclaims l'applicazione delle sanzioni ivi previste a carico del locatore" (Cass. 936/2013). Il menzionato principio è stato enunciato dalla Corte di legittimità sulla scorta della giurisprudenza antecedente, formatasi con

riferimento all'analogia disposizione di cui all'art. 29 L. n. 392 del 1978, al fine di consentire la verifica preventiva della serietà dell'intento dichiarato ed il controllo successivo circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, non essendo sufficiente l'indicazione cumulativa di una pluralità di destinazioni dell'immobile, stante l'inammissibilità di un cambiamento successivo.

3. Nel caso di specie il diniego di rinnovo è stato comunicato al conduttore con raccomandata a mani (doc. 3 parte ricorrente); esso è motivato in quanto il locatore intende destinare l'immobile a residenza propria e della propria famiglia. Si tratta di una comunicazione che permette di ricondurre univocamente il diniego alla previsione di cui alla lettera a) della citata norma; e che consente al conduttore di verificare, ex post, l'effettiva destinazione a tale uso.

La domanda del ricorrente va quindi accolta e va accertato che il contratto di locazione, stipulato tra il convenuto e (...) (precedente proprietario dell'immobile e dante causa di (...)) il 12.11.16 e registrato il 24.11.16, avente ad oggetto l'immobile sito in T., Via L. R. n. 8, secondo piano, si è risolto alla prima scadenza del 30.09.2020. Il conduttore va pertanto condannato al rilascio dell'immobile, libero da persone e cose, in favore del (...), fissando all'uopo il termine del 20.4.21. Si evidenzia sul punto che la sospensione del termine di esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, disposta dall'art. 103, comma 6 D.L. n. 18 del 2020, è stata prorogata fino al 30 giugno 2021 "limitatamente ai provvedimenti di rilascio adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze e ai provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione, ai sensi dell'articolo 586, comma 2, c.p.c."

4. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vanno poste interamente a carico di (...). Esse sono liquidate come segue, sulla base dei parametri di cui alla Tabella A allegata al D.M. Giustizia n. 37/2018, tenendo conto della minima complessità della controversia, della contumacia del convenuto, della mancanza di istruttoria e della semplificazione della fase decisionale, priva di effettiva discussione:

- fase di studio Euro 450

- fase introduttiva Euro 370

- fase decisoria Euro 500

E dunque in totale Euro 1.320, oltre Euro 150 per spese; spese generali, IVA e CPA come per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando sulla domanda come sopra proposta, così provvede:

accerta e dichiara che il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato fra (...) e (...) in data 12.11.2016 e registrato il 24.11.16, avente ad oggetto l'immobile sito in T., Via L. R. n. 8, secondo piano, si è risolto alla prima scadenza del 30.09.2020; e, per l'effetto,

condanna (...) al rilascio di tale immobile, libero da persone e cose, in favore di (...) fissando all'uopo il termine del 20.4.21;

condanna (...) all'integrale rimborso delle spese del giudizio in favore di (...), liquidandole in Euro 1.320, oltre Euro 150 per spese vive; spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Torino il 18 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 18 marzo 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 marzo 2021

Massima redazionale

Locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo - Diniego di rinnovo del contratto - Necessità di specificare il motivo della disdetta - Finalità

In riferimento alle locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo, nella comunicazione del locatore del diniego di rinnovo del contratto, ai sensi dell'art. 3, L. n. 431 del 1998, deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati dalla stessa norma, sul quale la disdetta è fondata. Ciò è necessario per consentire, in caso di controversia, la verifica ex ante della serietà e della realizzabilità dell'intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato nell'ipotesi in cui il conduttore estromesso reclama l'applicazione delle sanzioni ivi previste a carico del locatore.