



REPUBBLICA ITALIANA

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

in composizione monocratica nella persona del Giudice Chiara Salvatori,  
all'esito dell'udienza, sostituita dal deposito di note scritte *ex art. 127-ter c.p.c.*,  
fissata per l'11.6.2025, ha pronunciato in data 10.7.2025 la seguente

**SENTENZA *EX ART. 127-TER C.P.C.***

nella causa civile iscritta al n. 598 del ruolo generale per gli affari contenziosi  
dell'anno 2025,

tra

elettvivamente

domiciliata in Roma,

presso lo studio dell'Avv.

che la rappresenta e difende giusta procura speciale alle liti del 5.11.2024.

**PARTE ATTRICE**

e

S.R.L. (C.F.: [REDACTED] in persona del legale  
rappresentante *pro tempore*, elettvivamente domiciliata in Roma, [REDACTED]  
presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che la rappresenta  
e difende unitamente e disgiuntivamente all'Avv. [REDACTED] giusta procura  
in calce alla comparsa di costituzione e risposta.

**PARTE CONVENUTA**

**CONCLUSIONI:**

- per l'attrice, "Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, 1) In via principale, accertare e dichiarare l'avvenuta cessazione del contratto di locazione 14 novembre 2016 per la data del 15 novembre 2024, con contestuale fissazione della data di esecuzione; 2) In via subordinata, accertare e dichiarare l'avvenuta cessazione del contratto di locazione 14 novembre 2016 per la data del 15 novembre 2028, con contestuale fissazione della data di esecuzione. 3) Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio, oltre accessori come per legge";
- per la convenuta, "Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, respingere le domande proposte dall'intimante poiché infondate in fatto ed in diritto, per tutti i motivi svolti nel presente atto. Con vittoria di spese, compensi, I.V.A. e C.P.A., oltre al rimborso forfettario delle spese in misura del 15%, I.V.A. e C.P.A. della doppia fase di giudizio".

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di intimazione di licenza di convalida per finita locazione, regolarmente notificato alla [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] adiva l'intestato Tribunale, rappresentando:

- di essere proprietaria dell'immobile sito in Roma, [REDACTED] quarto piano – int. 13, concesso in locazione, per uso attività ricettiva, a [REDACTED] giusto contratto del 14.11.2016, per un canone mensile ammontante a € 1.500,00;
- che, con lettera raccomandata del 10.5.2017, il conduttore comunicava alla proprietaria di aver ceduto il contratto a [REDACTED]
- che, in data 8.7.2024, quest'ultimo comunicava alla proprietaria che, a far data dal 1°.7.2024, era subentrata nel rapporto locatizio la s.r.l. [REDACTED]
- che l'esponente, con raccomandata A/R del 9.5.2024, inviava al conduttore dell'epoca ([REDACTED]) rituale disdetta dal contratto, rappresentando tale atto di manifestazione di volontà anche alla società attuale conduttrice, con p.e.c. del 24.7.2024, con la quale la proprietaria comunicava esplicitamente che la pattuizione sarebbe cessata al 15.11.2024,

e chiedendo convalidarsi la licenza per finita locazione a tale data.

Si costituiva in giudizio la [REDACTED] s.r.l., la quale si opponeva alla convalida ed all'eventuale richiesta di emissione di ordinanza di rilascio, assumendo che:

- come chiaramente indicato all'art. 8 del menzionato contratto e ben noto sia all'intimante, che al suo difensore, contrattualmente gli immobili erano locati, e da sempre utilizzati, esclusivamente ad uso attività ricettiva imprenditoriale, con conseguente durata di anni 9 + 9, in virtù del combinato disposto degli artt. 27, III comma, 79, 80 della L. 392/78 e 1419 c.c.;
- pertanto, in assenza di tempestivo motivato recesso (inesistente nella fattispecie), i rapporti, già tacitamente rinnovatisi, sarebbero scaduti non prima del 14.11.2034;
- in disparte l'inequivocità del dato contrattuale, la società [REDACTED] svolgeva in forma imprenditoriale attività alberghiero/ricettiva, *inter alia* presso gli immobili oggetto di causa, sin dal 2019, come risultante anche dal sito web [www.staydaplace.com](http://www.staydaplace.com);
- che, nel 2019, proprio la [REDACTED] s.r.l. rilasciava alla locatrice la fideiussione contrattualmente prevista all'art. 9 dei contratti di locazione e provvedeva al rimborso delle spese legali sopportate da [REDACTED] nel giudizio di sfratto per morosità intimato.

Denegata l'ordinanza provvisoria di rilascio, assegnato termine per l'integrazione degli atti introduttivi, fatta esperire la mediazione obbligatoria e ritenuta inammissibile la prova orale indotta dall'intimante, nonché superflua l'ammissione di consulenza tecnica di ufficio, la causa era rinvciata per la discussione, ai sensi dell'art. 127-ter c.p.c., all'udienza cartolare dell'11.6.2025.

\* \* \* \*

Come già osservato nell'ordinanza del 10.1.2025, il presente giudizio trae origine dalla citazione per la convalida della finita locazione, intimata da [REDACTED]

[REDACTED] alla s.r.l. [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, in relazione al contratto di locazione ad uso attività ricettiva dell'immobile sito in Roma, [REDACTED] - quarto piano – int. N. 15, per la data del 15.11.2024.

L'intimante argomenta che il contratto, concluso in data 14.11.2016, avrebbe durata quadriennale, giusto il disposto dell'art. 1 del contratto, non inciso dall'avvenuto subentro della società convenuta nel contratto di locazione. Per converso, l'intimata, subentrata in data 1°.7.2024 nel contratto di locazione ceduto dall'originario conduttore [REDACTED] eccepisce che, in conformità all'art. 8 del contratto, l'immobile locato è stato sempre adibito ad uso attività ricettiva, con facoltà per il conduttore di adibire l'immobile a casa vacanze, e che quindi il rapporto di locazione oggetto del presente giudizio, ai sensi degli artt. 27, III comma, e 79, L. 392/1978, in combinato disposto con l'art. 1419 c.c., avrebbe durata di anni 9+9; l'intimata deduce, in subordine, che, alla luce dell'art. 80 della medesima legge, sarebbe comunque decorso il termine per l'opposizione del locatore al mutamento di destinazione dell'immobile, avendo avuto la proprietà contezza dell'uso cui era adibita la cosa locata sin dal 2019, data in cui la [REDACTED] – società che svolge in forma imprenditoriale attività alberghiero/ricettiva – rilasciava alla locatrice la fideiussione prevista dall'art. 9 del contratto di locazione (circostanza della quale controparte deduce l'irrilevanza, non essendo modificato l'art. 1 del contratto dall'avvenuto subentro dell'intimata nel rapporto).

Tanto premesso, osserva il Tribunale:

- che il contratto di locazione prevede, all'art. 1, una durata di quattro anni con decorrenza 15.11.2016, prorogati di diritto per altri quattro alla prima scadenza e, all'art. 8, che la locazione è stipulata “*per uso attività ricettiva. È consentito al conduttore di adibire l’immobile all’attività di “casa vacanze”*” (cfr. all. 1 all'atto di citazione);
- che l'intimante, con raccomandata A/R in data 9.5.2024, inviava al conduttore dell'epoca disdetta dal contratto e tale atto di manifestazione di volontà reiterava nei confronti dell'intimata, attuale conduttrice, con p.e.c. del 24.7.2024 (cfr. all. 2).

Ritiene il Tribunale, alla luce delle pattuizioni contrattuali in punto di destinazione dell'immobile, che lo stesso sia adibito a casa vacanze, per tale intendendosi un'attività commerciale che si differenzia da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni ed in quanto la fornitura di eventuali servizi aggiuntivi

(quali ad esempio il cambio giornaliero della biancheria, servizio di pulizia e di riordino dell'appartamento, somministrazione di alimenti e bevande) è assente o marginale rispetto a quella di un albergo (cfr. Trib. Roma, sez. VI, 1°.6.2025, n. 8354; Trib. Roma, sez. VI, 09.10.2024, n. 14145; Trib. Milano 8.11.2018, n. 11275).

Ora, dalla destinazione ad uso commerciale, discende l'applicazione *ex lege* del termine di durata di 6 + 6 anni, previsto dall'art. 27, I comma, della legge citata (“*la durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili*”). A lume dell'art. 79, l. 392/1978, infatti, “*è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge*”, sicché, per effetto del meccanismo di sostituzione divisato dall'art. 1419 c.c., la clausola nulla deve essere sostituita con quella, inderogabile, che prevede la durata sessennale del contratto di locazione concluso per uso commerciale.

La durata, per converso, non può essere mutata in quella novennale prevista per i contratti di locazione di immobili ad uso alberghiero.

Irrilevante, in proposito, la circostanza che l'intimata sia società che regolarmente esercita detta attività: sia perché essa è subentrata in un contratto stipulato per altro uso, sia perché il fatto che tale fosse la sua attività ordinaria (e che il dato fosse noto alla controparte) non implica che la società avesse in animo di adibire anche l'immobile oggetto del contratto a destinazione alberghiera, ben potendo voler subentrare in un'attività ricettiva con caratteristiche solo parzialmente affini a quelle di un *hotel*.

La diversa durata rispetto a un contratto di locazione per attività alberghiera, d'altronde, si giustifica appieno in considerazione del fatto che la realizzazione di una struttura alberghiera comporta oneri e investimenti ben superiori rispetto a quelli connessi all'esercizio di un'attività di casa vacanze.

Tutto quanto sopra premesso, è documentato – e non è comunque oggetto di contestazione – che la locatrice, in data 9.5.2024, abbia inoltrato all'allora conduttore, dante causa dell'odierna convenuta, una comunicazione di disdetta, contenente la volontà di non rinnovare il rapporto di locazione; comunicazione pervenuta al domicilio del destinatario e sottoscritta per ricezione ed accettazione *ex art. 1335 c.p.c.*

Ebbene, tale disdetta può, comunque, valere per la diversa data finale di durata del contratto del 15.11.2028. In conformità al consolidamento orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte, dal quale il Tribunale non intende discostarsi, infatti, la disdetta intimata per una data erronea produce comunque effetti alla data di effettiva scadenza del vincolo (cfr. Cass. 7981/1997: “*La disdetta intimata dal conducente di un fondo condotto in affitto non a coltivatore diretto anche se sull'erroneo presupposto che il rapporto fosse destinato a scadere in un momento anteriore a quello dell'effettiva scadenza contrattuale, deve ritenersi efficace esprimendo il diniego di rinnovazione del rapporto*”; conforme Cass. 11365/1996: “*La circostanza che il locatore nell'intimare la disdetta abbia indicato una data di cessazione del rapporto erronea, non esclude la volontà del locatore medesimo di impedire la rinnovazione tacita del contratto e di riottenere la disponibilità dell'immobile e, pertanto, non impedisce che la disdetta produca i suoi effetti per l'esatta scadenza*”; si vedano ancora Cass. 1318/1996; Cass. 2076/1989; Cass. 4411/1986; Cass. 5541/1979).

Anche in assenza di apposita domanda di cessazione del contratto alla scadenza corretta (nella specie peraltro formulata, sebbene in via subordinata), sarebbe comunque possibile per il Tribunale accertare la cessazione del contratto di locazione anche ad una data diversa e successiva a quella indicata nell'intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione, senza violare il principio di cui all'art. 112 c.p.c. (cfr. Cass. 684/2010: “*In tema di locazione, il giudice, ove accerti che, per erronea indicazione ovvero per avvenuta rinnovazione del contratto, l'effettiva data di scadenza dello stesso sia posteriore a quella indicata nell'atto di intimazione di licenza per finita locazione o di sfratto, può dichiarare la cessazione del contratto per una data successiva, senza, per questo, incorrere nel vizio di extra o ultra petizione*”); conformi Cass. 7927/2004 e 10030/1998: “*In caso di domanda giudiziale di risoluzione del contratto di locazione per scadenza del termine legale, l'eventuale errore nella indicazione della*

*data di scadenza del contratto, in cui sia incorso il locatore, non comporta la reiezione della domanda, né configura un caso di extra o ultrapetizione la rettifica operata dal giudice al riguardo, allorché, come nel caso di specie, è la legge a determinare termini e date. Infatti, la causa pentendo dell'azione di licenza per finita locazione è costituita dalla risoluzione del contratto alla scadenza naturale, che è onere del giudice accettare in base alla normativa (alternativamente contrattuale o legale) che disciplina il rapporto, a prescindere dalle indicazioni (eventualmente erronee) delle parti?*

In virtù delle superiori considerazioni, accertata la cessazione del contratto di locazione per cui è causa alla data del 15.11.2028 (ossia alla scadenza dei dodici anni dalla data di inizio del rapporto), la conduttrice va condannata, in favore della locatrice, alla restituzione dell'immobile locato, libero di persone e cose, per la data che, ex art 56, L. 392/78, si fissa al 16.3.2029, ritenendosi opportuno assegnare il medesimo termine stabilito per la riconsegna di altro immobile, oggetto di analogo contratto tra le medesime parti del giudizio.

Dalla soccombenza della convenuta ne discende la doverosa condanna alle spese processuali: non si concorda, infatti, circa l'esistenza di presupposti per addivenire all'integrale compensazione, perché, se è vero che l'intimante aveva indicato una data erronea di scadenza della locazione, sì da giustificare l'opposizione proposta all'atto di intimazione di convalida della licenza, è anche vero che l'infodata tesi della destinazione alberghiera è stata coltivata dalla convenuta nel procedimento di merito; mentre, per parte sua, l'attrice ha proposto una domanda subordinata che è risultata fondata e in relazione alla quale la convenuta è soccombente. L'introduzione dell'azione per una data erronea e il fatto che la domanda sia stata riproposta nel giudizio di merito costituisce, invece, circostanza legittimante la compensazione parziale delle spese processuali, nella misura del 50%.

Circa la liquidazione, si ritiene opportuno riconoscere all'attrice un importo commisurato ai valori medi previsti dal D.M. 55/2014, aggiornato al D.M. 147/2022, per le controversie di valore indeterminabile e limitata complessità (con esclusione del compenso previsto per la fase istruttoria, non essendosi assunte prove costituende).

**P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando, *contrariis rejectis*, così provvede:

1. accerta e dichiara la nullità della clausola contenuta all'art. 1 del contratto per contrasto con l'art. 79, L. 392/1978;
2. accerta e dichiara che la locazione per cui è causa cesserà alla data del 15.11.2028;
3. per l'effetto, condanna la convenuta a rilasciare in favore dell'attrice l'immobile sito in Roma alla [REDACTED] – quarto piano – int. 13, entro e non oltre il 16.3.2029;
4. compensa per metà le spese di lite;
4. condanna la convenuta a rifondere all'attrice la residua metà delle spese di lite, che si liquida in € 2.905,00 per compenso ed € 73,00 per esborsi, oltre spese generali al 15%, I.V.A. se dovuta e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Roma, 10.7.2025.

Il Giudice

*Chiara Salvatori*