

Tribunale di Latina, 07/03/2023, n. 551

(*omissis*)

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. R.G. 5396/2021, avente ad oggetto: cessazione del contratto per finita locazione tra (*omissis*) e (*omissis*) rapp.ti e difesi, giusta procura in calce all'atto introduttivo dall'avv. (*omissis*) presso il cui studio elettivamente domiciliario in (*omissis*) alla (*omissis*) RICORRENTE e (*omissis*) rapp.ta e difesa, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta dall'avv. (*omissis*) presso il cui studio elettivamente domicilia in (*omissis*) alla (*omissis*) RESISTENTI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da atti difensivi e note di trattazione scritta.

Decisa a seguito dello scambio di note scritte ex art. 127 ter c.p.c. per la data di udienza del 07.3.2023.

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di intimazione e contestuale citazione per la convalida, ritualmente notificato, (*omissis*) e (*omissis*) convenivano in giudizio, innanzi all'intestato Tribunale, (*omissis*) per sentir convalidare nei suoi confronti sfratto per finita locazione, relativamente all'immobile ad uso abitativo sito in (*omissis*) alla (*omissis*) censito al catasto (*omissis*) foglio n. 61 p.lla 162 sub 8.

Gli intimanti esponevano a fondamento della domanda che l'immobile era condotto in locazione dalla convenuta in virtù di contratto stipulato in data (*omissis*), regolarmente registrato presso l'(*omissis*) delle (*omissis*) di (*omissis*) in data (*omissis*).

Deducevano che il contratto era stato stipulato per la durata di anni tre con prima scadenza al 14.7.2021 con tacito rinnovo di due anni, salva facoltà di disdetta del locatore da comunicarsi nel termine di sei mesi prima della scadenza, che con raccomandata A/R prodotta in atti del 29.12.2020 il locatore comunicava la volontà di risolvere il contratto per necessità di adibire l'immobile ad abitazione dei figli.

Si costituiva in giudizio l'intimata opponendosi alla convalida, producendo in atti accordo transattivo da cui si evinceva la tacita revoca della comunicazione di diniego, in ogni caso la nullità della raccomandata per genericità nell'allegazione dei motivi di cui all'art. 3 l. 431/98.

Con ordinanza del 19.10.2021, era denegato il provvisorio rilascio e disposto il mutamento del rito per la prosecuzione del giudizio.

Parte intimante-ricorrente depositava verbale negativo di conclusione dell'obbligatorio procedimento di mediazione. Rappresentava che l'accordo transattivo, stante la morosità della conduttrice, doveva ritenersi decaduto automaticamente ed inoltre la natura vessatoria della condizione apposta al rinnovo.

Parte intimata-resistente depositava memoria integrativa, eccependo l'improcedibilità della domanda per inidoneo esperimento della procedura di mediazione, essendo stata la comunicazione inviata al solo indirizzo del difensore costituito e non della parte personalmente.

Istruita documentalmente la causa, svoltasi la discussione della causa ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. mediante scambio di note scritte per la data di udienza del 07.3.2023, il sottoscritto giudice ha deciso la stessa come da dispositivo con deposito contestuale della relativa motivazione.

La domanda è infondata nei termini di cui alla seguente motivazione.

Preliminarmente deve rigettarsi l'eccezione di improcedibilità della domanda.

Ed invero risulta regolarmente instaurata presso l'(omissis) di mediazione la procedura delegata dal Tribunale.

Non osta al perfezionamento della condizione di procedibilità la circostanza che la comunicazione sia stata inviata al procuratore costituito.

Ed invero innanzitutto la comunicazione era inviata, come si evince dal verbale, dall'organismo, per cui l'eventuale errore di individuazione del destinatario non può gravare sulla parte che si è tempestivamente attivata.

Va altresì osservato che secondo recente giurisprudenza (cfr. Tribunale di Catania, 14 ottobre 2021), ove dalla procura alle liti si evinca in maniera chiara che la parte aveva effettuato elezione di domicilio presso il proprio legale, la condizione di procedibilità deve considerarsi regolarmente esperita quando pervenga all'indirizzo del difensore.

Nel merito, la locazione oggetto di causa è sorta in data (omissis) con contratto scritto, ritualmente registrato, con durata iniziale di anni tre, prorogabili salvo disdetta del locatore ai sensi dell'art. 3 l. 431/98.

Invero la disdetta ex art. 3 l. 431/98 di cui al contratto deve più correttamente inquadarsi quale diniego di rinnovo e, pertanto assoggettato alla sussistenza delle causali indicate nella norma.

A tal fine la Corte di Cassazione con l'ordinanza 28 marzo 2022 9851, ribadendo la propria giurisprudenza, ha affermato che al fine di evitare il rinnovo del rapporto locativo la legge ritiene sufficiente la semplice manifestazione di volontà del locatore. Egli deve dichiarare di destinare l'immobile ad abitazione o a luogo di lavoro, per sé o per un familiare, senza particolari formalità. Il giudice non è tenuto ad operare un equo temperamento degli interessi delle parti, in quanto è sufficiente che l'intenzione del locatore sia seria e concreta non sindacabile nel suo contenuto di merito, non potendo il giudice interferire sull'utilità o sulla convenienza della divisata destinazione per il locatore.

La parte locatrice ha nella missiva chiaramente manifestato la volontà di adibire l'immobile ad abitazione per i propri figli, ipotesi tra quelle previste dalla norma, per cui è precluso ogni ulteriore sindacato.

Va tuttavia osservato che la comunicazione di diniego di rinnovo è un atto unilaterale recettizio, nel caso di specie ricevuta in data (*omissis*), nel rispetto del termine di 6 mesi prima della scadenza.

È principio generale in giurisprudenza in materia di locazioni, che la disdetta del contratto di locazione impedisce il rinnovo automatico del contratto, ma deve avere degli elementi particolari e deve giungere entro determinati termini, in mancanza il contratto si rinnova, inoltre, è possibile che dopo la disdetta le parti decidono di eliminare e/o revocare e/o ritirare la disdetta conservando il vecchio contratto di locazione. (Cassazione civ. III, del 14 maggio 2014, n.10542).

In quanto atto recettizio, pertanto, la disdetta (così come ogni manifestazione recettizia di volontà risolutiva del contratto di locazione) produce effetto nel momento in cui perviene a conoscenza del destinatario, poiché per l'effetto della disdetta è la fine del contratto di locazione, peculiare il momento in cui la stessa produrrà l'effetto: non immediatamente alla ricezione, ma alla scadenza del termine naturale della locazione.

In altri termini, quale negozio unilaterale recettizio, una volta giunto a conoscenza del conduttore è idoneo a determinare l'effetto della cessazione della locazione con riferimento al momento in cui sopraggiunga la scadenza.

Pertanto nel caso de quo la comunicazione risolutiva ricevuta in data (*omissis*) per la scadenza del 14.7.2021 produrrà effetto alla data di scadenza prevista.

Orbene è ben possibile la revoca della disdetta, tuttavia la stessa, per essere efficace, secondo i principi in materia di atti recettizi, deve giungere a conoscenza del destinatario prima che si sia verificato l'effetto derivante dalla comunicazione dell'originaria disdetta.

In altri termini Ã possibile la revoca della disdetta solo se questa pervenga prima della data di cessazione del contratto, determinatasi per effetto della prima comunicazione di disdetta.

Una volta che si sia verificato lâ€™effetto legale connesso alla disdetta (cioÃ decorso il termine di scadenza del contratto), non sarÃ piÃ possibile revocare la disdetta, ma occorrerÃ stipulare ex novo il contratto, ormai irrevocabilmente scaduto a seguito del perfezionarsi del termine di scadenza.

Orbene Ã prodotta in atti scrittura privata denominata â€œ(omissis) Transattivoâ non disconosciuta nelle sottoscrizioni e nella data (16.4.2021), con la quale le parti regolano i rapporti economici derivanti dal contratto di locazione in oggetto.

Va pertanto verificato se detta scrittura sia idonea a costituire revoca della comunicazione di diniego di rinnovo, in quanto incontestatamente anteriore alla scadenza del contratto (scrittura del 16.4.2021 a fronte della scadenza del contratto del 14.7.2021).

Quando alla revoca per fatti concludenti del locatore che ha tollerato la permanenza nellâ€™immobile e riscosso i canoni, la giurisprudenza sul punto Ã pacifica nel ritenere che lâ€™ela rinnovazione tacita del contratto di locazione ai sensi dellâ€™art. 1597 c.c. postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontÃ contraria da parte del locatore, cosicchÃ, qualora questi abbia manifestato con la disdetta, la sua volontÃ di porre termine al rapporto, la suddetta rinnovazione non puÃ desumersi dalla permanenza del locatario nellâ€™immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone di locazione senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo invece un suo comportamento positivo, idoneo ad evidenziare una nuova volontÃ contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto (Cassazione 18 gennaio 2021, 708).

Dallâ€™analisi del contenuto della scrittura privata si evince una volontÃ del locatore incompatibile con la cessazione del contratto alla scadenza.

Ed invero nel documento si legge una regolamentazione della morositÃ maturata, con previsione di un piano di rateizzazione, il cui mancato rispetto comporterÃ lâ€™azionamento della procedura di sfratto per morositÃ.

Orbene la procedura di sfratto per morositÃ presuppone un contratto valido ed efficace. Se lâ€™intenzione delle parti fosse stata di ritenere cessato il contratto di lÃ a pochi mesi successivi, non vi sarebbe stata ragione di specificare il ricorso alla procedura di sfratto per morositÃ, che determina la risoluzione del contratto, essendo il contratto prossimo alla naturale scadenza.

Quanto all'eccezione di vessatorietà della clausola che condiziona il rinnovo del contratto al pagamento dei canoni, la stessa è del tutto inconferente.

Ed infatti il pagamento del canone è obbligo del conduttore il quale sia nel godimento dell'immobile e lo stesso non può assurgere a motivo di rinnovo o meno, motivi che sono predeterminati dal legislatore in maniera tassativa e non derogabili a piacimento delle parti, mentre ben può l'autonomia delle parti predisporre un piano di rientro naturale della morosità accumulata, con previsione della decadenza dal beneficio del termine. La domanda di sfratto per finita locazione va, pertanto, rigettata, essendo emersa la volontà di prosecuzione del rapporto locatizio, oltre il primo termine di scadenza del 14.7.2021.

Alcun rilievo ha nel presente giudizio l'eventuale mancato pagamento dei canoni o dell'indennità ex art. 1591 c.c., esulando dall'oggetto del contendere limitato all'accertamento della cessazione del contratto di locazione.

Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c., e sono liquidate come da dispositivo, in applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014, mod. D.M. 147/2022. In particolare i compensi si ispirano ai valori € 7 € minimi dello scaglione di riferimento (valore indeterminabile), concretamente rapportati alla natura e complessità delle questioni trattate nonché all'attività processuale e difensiva effettivamente espletata, con attribuzione all'avv. (omissis) dichiaratosi antistatario.

P.Q.M.

Il Tribunale di (omissis) €€ (omissis) €€ definitivamente pronunziandosi, sulla domanda in epigrafe, ogni contraria istanza, difesa ed eccezione disattesa cos'è provvede: a) rigetta la domanda; b) condanna i ricorrenti, in solido tra loro alla refusione delle spese di lite in favore del resistente, che liquida in complessivi (omissis) per onorari, oltre rimborso spese generali al 15%, (omissis) se dovute, come per legge, con attribuzione all'avv. (omissis) dichiaratosi antistatario.

Cos'è deciso in (omissis) il (omissis).

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *Le azioni di sfratto per morosità e per finita locazione non possono essere cumulate in modo contraddittorio, poiché la prima presuppone la validità del contratto mentre la seconda ne nega l'efficacia.*

Supporto Alla Lettura :

SFRATTO

Lo sfratto è un provvedimento previsto dalla legge per tutelare i proprietari di immobili in affitto. Si distinguono quindi quattro tipologie di sfratto:

- **sfratto per morosità :** quando l'inquilino ritarda il pagamento anche di un solo mese di canone di locazione, per più di 20 giorni dalla data stabilita (lo stesso vale se non versa gli oneri accessori, es. le spese condominiali, accumulando un debito superiore a due mensilità del canone). È l'unica tipologia in cui l'inquilino moroso può presentarsi all'udienza e chiedere al giudice il c.d. *termine di grazia*, cioè un periodo di tempo aggiuntivo (90 giorni, estesi a 120 giorni in caso di dimostrate condizioni precarie a livello economico o di salute) che il giudice concede all'inquilino moroso per pagare al proprietario l'affitto arretrato, gli interessi e le spese legali;
- **sfratto per finita locazione:** quando l'inquilino rifiuta di lasciare l'abitazione al termine del contratto. La normativa prevede la possibilità di richiedere lo sfratto per finita locazione in forma preventiva, c.d. *intimazione di licenza per finita locazione*, funge da disdetta (sempre entro 6 mesi dalla scadenza del contratto per evitare il rinnovo automatico). Se l'inquilino non dovesse liberare l'immobile al termine della locazione, l'intimazione rappresenta un vero e proprio titolo esecutivo e diventa utilizzabile;
- **sfratto per necessità :** a livello giuridico non si tratta di un vero e proprio sfratto, ma di un diniego di rinnovo del contratto di affitto. A seconda del tipo di contratto di affitto, cambiano le tempistiche per il rinnovo della locazione alla prima scadenza (4 anni in caso di canone libero e 3 anni per gli affitti a canone concordato). I motivi che consentono questa tipologia di sfratto (sempre inviando un preavviso scritto di almeno 6 mesi) sono tutti quei casi in cui il proprietario vuole destinare l'immobile a uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale per se stesso o per un familiare fino al secondo grado. Se entro l'anno successivo alla riconsegna dell'immobile i motivi della disdetta non vengono rispettati, l'inquilino ha diritto di riattivare il precedente contratto di affitto, o, in alternativa, può richiedere un risarcimento non inferiore a 36 mensilità di canone;
- **sfratto per inadempienza contrattuale:** quando l'inquilino commetta violazioni al contratto tali da richiedere una risoluzione dell'accordo (es. il cambio di destinazione d'uso dell'appartamento, attività illegali condotte nell'immobile, disturbo dei vicini, o sublocazione non autorizzata). Anche la grave inadempienza non rientra tecnicamente nelle tipologie di sfratto in senso stretto, infatti in questo caso si parla di *risoluzione del contratto*, anche se il procedimento giudiziario è il medesimo dello sfratto.

Qualora dovesse presentarsi il caso in cui si cumulino le domande di sfratto per morosità e finita locazione, è possibile richiedere una convalida di sfratto per morosità se precedentemente ci si è avvalsi della licenza per finita locazione, in questo modo si velocizzano anche i tempi di risoluzione del rapporto. Per recuperare eventuali crediti successivi alla scadenza del contratto, con la riforma Cartabia è stato stabilito un risarcimento forfettario, richiedibile in concomitanza allo sfratto o col procedimento di sfratto per finita locazione e decreto ingiuntivo.

Giurispedia.it