Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano

Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6^ Civile

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice Manuela Scoppetta, nell'udienza del 07/04/2016, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, nella causa iscritta al n. 82470 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2014

tra

C[redacted] rappresentato e difeso – giusta procura – dall'avv. ZARDO FULVIO, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Via Carlo Mirabello, 17 Roma

attore

e

P[redacted] rappresentato e difeso – giusta procura – dall'avv[redacted] presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico in Roma,[redacted]

Firmato Da: BELLIZZI MARIA ANTONELLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7d6 - Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9dd25

convenuto

FATTO E DIRITTO

Con contratto del 01.01.2003, registrato in data 16.01.2003 prot. n. 297, il signor M[redacted] concedeva in locazione ad uso autorimessa al sig. F[redacted], l'immobile ubicato in Roma [redacted] per un canone annuale di euro 24.000,00 da pagarsi in rate mensili di euro 2.000,00 cadauna. Contestualmente alla sottoscrizione del contratto il F[redacted] versava nelle mani del sig. M[redacted] la somma di euro 2.840,00 a titolo di deposito cauzionale **(Doc. n. 1)**.

Il detto contratto della durata di anni sei si è rinnovato tacitamente alla prima scadenza del 31.12.2008 per un'ulteriore periodo.

Il sig. [redacted] M[redacted] assumeva di aver comunicato al conduttore con nota a.r.spedita il 01.02.2013, la volontà di non rinnovare il detto contratto di locazione e, con atto di intimazione di licenza per finita locazione e contestuale citazione per la convalida, notificato in data 03.11.2014, citava il sig. [redacted] F[redacted] a comparire avanti al Tribunale di Roma per l'udienza del 22.12.2014 ai fini della convalida della detta intimazione.

Alla detta udienza il Giudice si riservava e, a scioglimento della stessa, con ordinanza del 24.12.2014 depositata il 29.12.2014, ordinava al sig. [redacted] F[redacted] il rilascio dell'immobile condotto in locazione per scadenza del contratto e previo mutamento del rito fissava l'udienza del 27.05.2015 ore 11,00 per il prosieguo del giudizio.

Assegnava altresì termini perentori di 30 e 10 giorni prima di detta udienza, rispettivamente al ricorrente e al resistente per il deposito memorie integrative.

Tanto premesso e considerato il resistente insiste nell'accoglimento della spiegata opposizione alla convalida per finita locazione del locale di via [redacted] per i seguentimotivi.

Firmato Da: BELLIZZI MARIA ANTONELLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7d6 - Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9dd25

*"**Preliminarmente** il sig. [redacted] F[redacted], eccepisce la violazione dell'art. 5 comma 1 del D. Lvo n. 28/2010 come novellato dalla L. n. 98/2013, stante il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione.*
Parte ricorrente, successivamente all'ordinanza di convalida di finita locazione e mutamento del rito, avrebbe dovuto rendersi diligente avviando la procedura di mediazione prevista dalla norma, ma ciò non è avvenuto determinando improcedibilità della domanda.
2) SULLA COMUNICAZIONE DI DISDETTA DELLA LOCAZIONE
Parte resistente,alla luce delle difese spiegate da controparte nella memoria integrativa insiste nelle argomentazioni difensive già spiegate nella propria comparsa di costituzione e risposta del 18.12.2014 e ai verbali di causa a cui si riporta integralmente.
Il locatore sostiene di aver comunicato al sig. F[redacted] con nota a.r. spedita il 01.02.2013 la volontà di non procedere alla rinnovazione del contratto di locazione stipulato in data 01.01.2003.
*Sul punto parte conduttrice si è opposta alla convalida di licenza per finita locazione,sostenendo che la indicata nota a.r. ricevuta il **12.02.2013** non conteneva nessuna lettera di disdetta del contratto di locazione stipulato in data 01.01.2003 ma **conteneva all'interno della busta il modello F23 relativo al pagamento della tassa annuale di registro del contratto di locazione per cui è causa** dell'importo di euro 577,00 pagato dal M[redacted] in data 18.01.2013 presso [redacted] **(Doc. d) fascicolo di parte)**.*
Questo è quello che è accaduto nella realtà, che risponde a fatti dimostrati e che attraverso un percorso logico e ragionevole non potrebbe giungere a diversa conclusione All'udienza del 22.12.2014, il Giudice si riservava e, a scioglimento della stessa, con ordinanza depositata il 29.12.2014, ordinava al sig. [redacted] F[redacted] il rilascio

Firmato Da: BELLIZZI MARIA ANTONELLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7d6 - Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9dd25

dell'immobile, disponendo contestualmente la trasformazione del rito, con fissazione dell'udienza al 27.05.2015 ore 11.
Si è ampiamente detto che la ***busta raccomandata*** *a.r. n. 14508812060-0 spedita il 01.02.2013 e ricevuta dal F[redacted] il 12.02.2013, non conteneva l'asserita disdetta per finita locazione ma il modello F23 con il quale il locatore ha anticipato il pagamento dell'imposta annuale di registro di euro 577,00 relativa al contratto di locazione in essere;*
In realtà, parte locatrice rendendosi conto di non aver provveduto nei termini a comunicare la disdetta, ha individuato nella busta raccomandata spedita il 01.02.2013, il rimedio alla propria omissione. Il tentativo di parte avversa è quello di sviare l'oggetto dell'opposizione: le pronunce giurisprudenziali richiamate da controparte fanno riferimento a spedizioni a mezzo di ***plico raccomandato;*** *mentre in realtà la spedizione de qua è avvenuta tramite di* ***busta raccomandata.***
La differenza non è di poco conto, perché la spedizione di un plico raccomandato, altro non è che il foglio, ripiegato su se stesso, sul quale compare la stampigliatura dell'Ufficio postale accettante senza che il destinatario ne possa contestare il contenuto; cosa diversa è invece la busta raccomandata all'interno della quale potrebbe esserci qualunque altra cosa secondo consolidata giurisprudenza, l'inversione dell'onere probatorio a carico del M[redacted] che intende superare attraverso la prova testimoniale capitolata nella memoria del 20.04.2015.
Sul punto la giurisprudenza è costante nel ritenere che : ***"... Quando una comunicazione viene spedita al destinatario in busta raccomandata e non in plico, ove il destinatario contesti in contenuto della busta medesima è onere del mittente provarlo... (Cass. n. 10481/2003; Cass. n. 17702/2004).***
Questo orientamento è stato confermato da una recentissima sentenza della Cassazione e precisamente la n. 4482 del 05.03.2015 secondo cui: ***"... nel caso di comunicazione***

Firmato Da: BELLIZZI MARIA ANTONELLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7d6 - Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9dd25

spedita in busta raccomandata e non in plico, ove il destinatario contesti il contenuto della medesima è onere del mittente provarlo…". (conforme Cass. 11.02.2015 n. 2625;
Cass. 10.11.2006 n. 24031).
Ab abundantiam, a consolidamento dell'orientamento giurisprudenziale, si pone l'ordinanza della Corte di Cassazione n. 18252 del 30.07.2013 secondo la quale: "… ***Nel caso di notifica della cartella di pagamento mediante invio diretto di una busta chiusa raccomandata postale, è onere del mittente fornire la dimostrazione del suo esatto contenuto, allorché risulti solo la cartolina di ricevimento e il destinatario contesti il contenuto della busta medesima…"***
Questo consolidato orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte è confermato dalla sentenza n. 10021/2005 secondo la quale: ***"… La sola ricezione della busta raccomandata da parte del destinatario non costituisce prova del contenuto di essa …".***
La busta raccomandata poteva avere qualsiasi contenuto,anche del tutto estraneo alla disdetta del contratto di locazione (come in effetti avvenuto) o poteva non averne alcuno.
) SUL MANCATO RILASCIO DELL'IMMOBILE DI VIA TUSCOLANA N. [redacted]
Il mancato rilascio da parte del sig. [redacted] *F*[redacted] *dell'immobile condotto in locazione non può in alcun modo essere imputato al conduttore atteso che il M*[redacted]*, non ha compiuto nessun atto per riprendere il possesso dell'immobile di sua proprietà,successivamente alla notifica nelle mani del F*[redacted] *dell'ordinanza di rilascio e del preavviso di rilascio. Invero per la data del 26.04.2015 fissata per il rilascio non c'è stato alcun accesso da parte dell'Ufficiale Giudiziario, né tantomeno del M*[redacted]
Altro aspetto non meno importante è la mancata corresponsione della somma di euro 43.500,24 a titolo di in

Firmato Da: BELLIZZI MARIA ANTONELLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7d6 - Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9dd25

indennità *per la perdita dell'avviamento commerciale. Il M[redacted] non può assolutamente dolersi della mancata riconsegna dell'immobile se lo stesso è stato inerte di fronte all'obbligo di corrispondere tale indennità."*

Parte attrice insiste, nelle proprie memorie, nella domanda proposta con la licenza per finita locazione.

"In particolare, ribadiamo che il rapporto contrattuale avente ad oggetto l'immobile adibito a Autorimessa sito in Roma Via [redacted] sorto con contratto del 01/01/2003 registrato il 16/01/2003 presso l'Ufficio del Registro di Roma 4 (doc. 1 del fascicolo della fase sommaria), è cessato alla data del 31/12/2014, a seguito di disdetta comunicata dall'istante al conduttore con lettera raccomandata a./r.

inviata in data 01/02/2013 e ricevuta da questo il 12/02/2013 (doc. 2).

Nessun pregio hanno le contestazioni mosse sul punto dall'intimato, il quale non contesta di aver ricevuto la suddetta raccomandata, maafferma che la stessa conteneva il modulo F23 relativo al pagamento dell'imposta annuale di registro e non la disdetta.

La circostanza dedotta dal convenuto è inverosimile e, comunque, non provata. Se si desse ingresso all'eccezione del convenuto si darebbe sturo ad un contenzioso tra locatori e conduttori che ingolferebbe le aule dei tribunali e che costringerebbe i proprietari degli immobili a comunicare la disdetta del contratto con un atto notificato, forma che, però, la legge non richiede, prevedendo, invece, espressamente la raccomandata.

Sul punto è intervenuta espressamente la Cassazione con la sentenza n. 23920/2013: "Pur in presenza di talune oscillazioni nella giurisprudenza di questa Corte, è ormai principio consolidato che la lettera raccomandata - anche in mancanza dell'avviso di ricevimento - costituisce prova certa della spedizione, attestata dall'ufficio postale

Firmato Da: BELLIZZI MARIA ANTONELLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7d6 - Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9dd25

attraverso la ricevuta, da cui consegue la presunzione, fondata sulle univoche e concludenti circostanze della spedizione e dell'ordinaria regolarità del servizio postale, di arrivo dell'atto al destinatario e di conoscenza ex art. 1335 c.c. dello stesso; spetta di conseguenza al destinatario l'onere di dimostrare di essersi trovato senza sua colpa nell'impossibilità di acquisire la conoscenza dell'atto (Cass., 8 agosto 2007, n. 17417).

Tale criterio risponde ad un'esigenza di certezza dei traffici che sarebbe alterata ove si consentisse al ricevente un plico normalmente contenente ed a tal fine normalmente utilizzato, una missiva, di negare, puramente e semplicemente, l'esistenza del contenuto, e dunque della missiva, nella raccomandata ricevuta. Peraltro, come correttamente sostiene l'impugnata sentenza, in tema di locazione di immobili ad uso abitativo, è la legge stessa a prevedere che la disdetta debba essere comunicata con lettera raccomandata. Se la legge avesse inteso porre a carico del mittente l'onere della prova del contenuto della raccomandata, avrebbe imposto la notificazione dell'atto.

E', dunque, onere del destinatario della raccomandata, quindi nella specie del convenuto, dimostrare che la raccomandata conteneva un atto diverso. Tanto ha stabilito anche il tribunale di Milano nella sentenza del 22.9.2011: "Su tale questione questo Giudice condivide l'orientamento giurisprudenziale evidenziato dalla difesa di parte attrice secondo cui "La disdetta del contratto di locazione deve considerarsi comunicata nel momento in cui la raccomandata giunge a conoscenza del destinatario, essendo onere della parte che ne contesta il contenuto fornire la prova che la raccomandata non conteneva alcun atto o conteneva un atto diverso" (si veda la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 6024 del 28 maggio 1991): in tema di onere della prova circa il contenuto del plico spedito con raccomandata spetta al destinatario dello stesso, e cioè nella presente fattispecie alla [redacted] S.p.A. odierna

Firmato Da: BELLIZZI MARIA ANTONELLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7d6 - Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9dd25

convenuta, provare l'eventuale mancato recapito della disdetta o l'eventuale recapito, per il tramite del plico ricevuto, di altra documentazione e/o dichiarazione dal contenuto diverso dalla predetta disdetta (si veda altresì sullo specifico punto quanto asserito dal Supremo Collegio con sentenza numero 20144 del 18 ottobre 2005), pena, in mancanza, l'operatività della presunzione di conoscenza - rectius di conoscibilità - ex art. 1335del codice civile. "

E' vero che si trova qualche pronuncia contraria nella giurisprudenza,ma solo con riguardo a rapporti diversi da quelli di locazione. In materia di locazione di immobili urbani è la legge che, espressamente, si ripete, prevede la raccomandata come forma di comunicazione della disdetta del contratto.

Il convenuto, invece, non ha rilasciato l'immobile de quo, nonostante l'ordinanza di rilascio emessa dal tribunale di Roma in data 29.12.2014, nemmeno dopo la notifica del precetto e del preavviso di rilascio (doc. 1 e 2), né ha corrisposto alcuna somma all'attore per l'occupazione dell'immobile. Il M[redacted] non riceve alcuna somma dal F[redacted] da Gennaio 2015, per cui con il presente atto, ai sensi dell'art.1591 c.c., chiede la condanna del convenuto al pagamento della somma di €. 2.416,68 per ogni mese di occupazione dell'immobile a far data dal mese di Gennaio 2015 e fino al rilascio dello stesso. Omissis...."

Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis:

NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE: *accertare e dichiarare che il contratto di locazione stipulato tra le parti del presente giudizio in data 01/01/2003 registrato il 16/01/2003 presso l'Ufficio del Registro di Roma 4 (doc. 1 del fascicolo del rito sommario), è cessato alla data del 31/12/2014, a seguito di disdetta comunicata dall'istante al conduttore con lettera raccomandata a./r. inviata in data 01/02/2013 e ricevuta da questo il 12/02/2013 (doc. 2) e, per l'effetto, condannare il convenuto al suo rilascio immediato e al pagamento, ex art. 1591 c.c., di una somma pari al canone*

Firmato Da: BELLIZZI MARIA ANTONELLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7d6 - Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9dd25

di locazione mensilmente dovuto di €. 2.416,68 a far data da Gennaio 2015 e fino al rilascio dell'immobile, oltre rivalutazione monetaria e interessi moratori dalle singole scadenze.
Alla luce delle esposte considerazioni, la domando di parte attrice merita accoglimento.

Infatti, secondo la ormai consolidata giurisprudenza di legittimità "*l'intimazione di licenza per finita locazione rappresenta l'effettiva manifestazione della volontà del locatore di recedere dal contratto e produce i medesimi effetti della disdetta, a partire dalla successiva scadenza contrattuale. Infatti la disdetta del contratto di locazione costituisce atto negoziale unilaterale recettizio concretantesi in una manifestazione di volontà che può essere comunicata sia per iscritto che verbalmente, purchè inequivocabilmente idonea a manifestare alla controparte la volontà di non rinnovare il contratto alla scadenza. Essa può quindi, essere contenuta anche in un atto processuale (quale ad esempio l'atto di intimazione di licenza per finita locazione) che tale volontà presuppone (Cass. civ. sez. III 3.10.1997 n. 9666). Pur prevedendo l'art. 3 L. 392 del 1978 che la fattispecie debba essere comunicata con lettera raccomandata, tuttavia tale forma non è prescritta a pena di nullità, ragion per cui può essere comunicata in una forma*

Firmato Da: BELLIZZI MARIA ANTONELLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7d6 - Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9dd25

qualsiasi, purchè idonea a portare a conoscenza del conduttore l'inequivoca volontà del locatore di non rinnovare il rapporto alla scadenza (Cass. Civ. Sez. III, 12.01.2006 n. 409). Dunque nel caso di specie, anche se la disdetta è stata ritenuta tardiva dal giudicante, essa esprime comunque una inequivoca volontà del locatore di impedire la rinnovazione del contratto e di ottenere il rilascio dell'immobile alla scadenza successiva".

Per Questi Motivi

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da C[redacted] M[redacted] nei confronti di [redacted] F[redacted], così decide:

accertato l'avvenuto esperimento nei termini di legge della mediazione tra le parti, accoglie la domanda di licenza per finita locazione proposta da parte attrice in ordine all'immobile ad uso commerciale sito in Roma, [redacted] dichiarando altresì che nelle more del giudizio il contratto di locazione è scaduto alla data del 31.12.2014 a seguito di disdetta comunicata dall'istante al conduttore con lettera raccomandata a./r. inviata in data 01/02/2013 e ricevuta da questo il 12/02/2013 (doc. 2) e, per l'effetto, confermando a tal fine l'ordinanza di rilascio emessa in corso di causa, condanna il convenuto al suo rilascio immediato entro la data del 12.04.2016;

Firmato Da: BELLIZZI MARIA ANTONELLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7d6 - Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9dd25

Verificatosi il grave inadempimento del conduttore respinge la domanda volta all'ottenimento dell'avviamento commerciale, così come del deposito cauzionale, la cui natura risarcitoria è volta a compensare anche i danni da ritardata riconsegna.

Condanna parte convenuta al pagamento delle spese legali nella misura complessiva di euro 5.000,00 dei quali 1.000,00 di spese e 4.000,00 di compensi , oltre oneri di legge.

Così deciso, Roma lì 7.04.2016

Il giudice
Dott.ssa Manuela Scoppetta

Firmato Da: BELLIZZI MARIA ANTONELLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7d6 - Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9dd25