

Centro Studi

Diritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Sfratto per finita locazione, domanda riconvenzionale: inammissibile se manca la richiesta di spostamento dell'udienza di discussione

Con riferimento al giudizio introdotto con atto di intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per la convalida, la domanda riconvenzionale di parte convenuta è inammissibile qualora, pur essendo stata avanzata nella memoria di replica, depositata nei termini, non venga formulata la richiesta di spostamento dell'udienza di discussione ex art. 418 c.p.c., a pena di decadenza.

Tribunale di Roma, sentenza del 22.1.2020

...omissis...

In limine litis va osservato che la recente riforma del processo civile, intervenuta con legge 18 giugno 2009, n. 69, ha modificato l'art. 132 c.p.c. ed il correlato art. 118 disp. att. c.p.c. escludendo dal contenuto della sentenza (art. 132, n. 4, c.p.c.) lo svolgimento del processo. La novella dell'art. 132 c.p.c. è applicabile ai giudizi

pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della legge, ossia dal 4 luglio 2009 (v. art. 58 L. n. 69 del 2009). Ne deriva che può procedersi all'immediata stesura delle ragioni della decisione.

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per la convalida *omissis* ha convenuto in giudizio *omissis* per sentire convalidare lo sfratto per finita locazione e fissare la data del rilascio.

Iscritto il procedimento ex art. 657 c.p.c. al *omissis* instauratosi il contraddittorio, si è costituito l'opposto contestando in fatto ed in diritto la domanda; non convalidato lo sfratto, il G.U., con provvedimento del 19.6.2019, ha ordinato il rilascio dell'immobile *omissis*, con riserva delle eccezioni del convenuto, nel termine di esecuzione del 30.7.2019. Disposta la prosecuzione del giudizio nelle forme speciali del rito locatizio, con rinvio della causa all'udienza di discussione del 15.01.2020, con concessione rispettivamente a parte attrice ed a parte resistente del termine perentorio sino a 30 e 10 giorni prima per integrare le proprie difese.

Nelle memoria integrativa l'attrice ha precisato le seguenti conclusioni: *omissis*.

Nella memoria con costituzione di nuovo avvocato è stato domandato, in via riconvenzionale, che le somme ex adverso percepite in eccesso rispetto alla misura contrattuale fossero imputate ai canoni locatizi futuri.

Verificato il corretto assolvimento della condizione di procedibilità in ordine alla domanda principale; disposta l'acquisizione della documentazione prodotta, non ammessi i mezzi istruttori, all'udienza del 22.1.2020, le parti hanno discusso la causa, decisa al termine della camera di consiglio con la lettura del dispositivo e della contestuale motivazione.

La domanda di risoluzione del contratto per finita locazione è fondata e merita accoglimento, per le ragioni di seguito esposte.

Le emergenze documentali danno conto che: tra le parti, in data 3.9.2012, sia stato concluso un contratto di locazione ad uso abitativo a canone convenzionato, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, avente ad oggetto l'immobile *omissis*. Alla prima scadenza il suddetto contratto è stato rinnovato, indi, con lettera raccomandata a.r. invitata il 13.2.2017 e ricevuta in data 14.2.2017 è stata comunicata, alla conduttrice, la disdetta del contratto di locazione scaduto in data 3.9.2017. La conduttrice non ha contestato la durata di tre più due del contratto nè la ricezione della disdetta da parte dal locatore, opponendosi sulla base dell'assunto che, piuttosto, il contratto si sarebbe rinnovato per *facta concludentia*, avendo la locatrice altresì incamerato i canoni, puntualmente versati.

Tali argomentazioni sono state ritenute recessive in applicazione al caso concreto del principio dettato dalla S.C. di Cassazione, sezione terza civile, n. 10963, del 6.5.2010, secondo cui ai fini della rinnovazione tacita del contratto di locazione occorre che dall'univoco comportamento tenuto da entrambe le parti, dopo la scadenza del contratto medesimo, possa desumersi la loro implicita ma inequivoca volontà di mantenere in vita il rapporto locativo. Ne consegue che detta rinnovazione non può dedursi dal totale silenzio serbato dal conduttore dopo la disdetta o dalla permanenza del conduttore nell'immobile oltre la scadenza del termine contrattuale o, ancora, dall'accettazione dei canoni da parte del locatore (v. Sezione III, sent. 10963 del 6.5.2010; v. Massime successivi, n. 13886 del 2011).

Pertanto la domanda principale di risoluzione per finita locazione – da giudicarsi ammissibile e procedibile – nel merito va accolta "poichè l'intimazione di sfratto per finita locazione rappresenta l'effettiva manifestazione della volontà del locatore di recedere dal contratto a conferma degli effetti già prodottisi con la disdetta regolarmente inviata, la quale 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..." (v. Cass. Civ. Sez. III, 12.01.2006 n. 409).

Per l'esecuzione si conferma l'ordinanza già emessa in corso di giudizio.

Tutte le domande formulate in sede di mutamento del rito da parte attrice (pagamento dei canoni maturati successivamente, degli oneri nonché a titolo di risarcimento del danno) sono inammissibili poichè nuove in quanto gli elementi dedotti comportano il mutamento dei fatti costitutivi del diritto azionato, integrando una pretesa diversa, per la sua intrinseca essenza, da quella fatta valere in precedenza (da ultimo Cass. 14 gennaio 2005 n.674, Pres. Duva, Rel. Trifone e in senso conforme Cass. sez. un., n. 15408 del 2002, diverso è il caso della domanda di pagamento dei canoni maturati successivamente alla intimazione di sfratto per morosità da ritenersi ammissibile, secondo Cass. Civ., Sez. 3 - , Ordinanza n. 7430 del 23/03/2017). Inoltre esse non sono state trattate in sede di mediazione *omissis*.

La domanda riconvenzionale di parte convenuta è inammissibile poichè pur essendo stata avanzata nella memoria di replica, depositata nei termini di dieci giorni prima dell'udienza prescritti con l'ordinanza del 19.6.2019, non è stata formulata la richiesta di spostamento dell'udienza di discussione del 15.1.2020 ex art. 418 c.p.c., a pena di decadenza.

In tali valutazioni "più liquide" resta assorbita qualsivoglia considerazione in ordine alle altre questioni comprimarie e/o subordinate, anche logicamente, sollevate dalle parti (v. in ogni caso, per i principi di economia processuale e di celerità costituzionalmente protette che fondano il criterio della "ragione più liquida", S.U. Civili 29523/08 e S.U. Civili 24882/2008).

Si ravvisano "gravi ed eccezionali ragioni" per compensare le spese e le competenze di giudizio, secondo quanto previsto dall'art. 92 c.p.c., nel testo aggiornato con le modifiche introdotte dalla Legge n. 69/2009, in considerazioni dell'esito del giudizio, della reciproca soccombenza, delle ragioni della decisione, dei rilievi di ufficio, della peculiarità delle questioni e della qualità delle parti.

Relativamente al capo di condanna, la presente sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge (art. 282 c.p.c.) e di tanto non occorre farne menzione nel dispositivo.

PQM

Il Tribunale di Roma, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da *omissis* nei confronti di *omissis*, ogni contraria istanza, domanda, deduzione, eccezione disattesa, nel contraddittorio delle parti, così decide: accoglie la domanda, per le ragioni di cui in motivazione, e, per l'effetto, dichiara la cessazione del contratto di locazione, avente ad oggetto l'immobile *omissis* per finita locazione alla data del 2.9.2017; conferma il provvedimento emesso nella fase sommaria del giudizio, in data 19.6.2019, come rettificato in data 2.10.2019; dichiara l'inammissibilità di tutte le domande attrici contenute nella memoria integrativa, nuove rispetto a quelle formulate in sede di intimazione; dichiara l'inammissibilità della domanda riconvenzionale di parte convenuta, non preceduta dalla richiesta ex art. 418 c.p.c.; dichiara integralmente compensate le spese e le competenze di lite tra tutte le parti costituite. La presente sentenza si intende pubblicata con la sottoscrizione da parte del Giudice del verbale d'udienza che la contiene, ai sensi e per gli effetti dell'art. 281 sexies, comma secondo, e 429 c.p.c.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: *Edizioni DuePuntoZero*

