

TRIBUNALE DI PADOVA

Sez. II, ord. 27 settembre 2006.

Est. Beghini – X (avv.ti Meneghini e Zaniolo) c. Y (avv. Prete).

Procedimento di convalida di sfratto per finita locazione – Rigetto della richiesta di ordinanza di rilascio del locatore receduto alla prima scadenza di un rapporto sottoposto alla L. n. 431/98 – Necessità di ricorrere al procedimento ex art. 447 bis c.p.c. – Mancanza di prova sulla serietà dell'interesse di adibire l'immobile ad uso abitativo personale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE. – Il Giudice:

- letti gli atti del proc. n. 8767/2006 RG, a scioglimento della riserva che precede;
- premesso che il locatore di un immobile ad uso abitativo ha intimato lo sfratto per finita locazione alla prima scadenza del 31 luglio 2006, adducendo l'esigenza di destinare l'immobile ad uso abitativo personale;
- ricordato che, a norma dell'art. 665 c.p.c., se l'intimato comparisce e oppone eccezioni non fondate su prova scritta, il giudice, su istanza del locatore, se non sussistono gravi motivi in contrario, pronuncia ordinanza non impugnabile di rilascio, con riserva delle eccezioni del convenuto;
- ritenuto che l'ordinanza di rilascio non possa essere emessa. Ed infatti, anche a voler prescindere dai notevoli dubbi sull'ammissibilità del rito prescelto dal locatore (procedimento per convalida di sfratto, in luogo del procedimento ex artt. 447 bis e ss. c.p.c.), va evidenziato che il medesimo locatore è sì tempestivamente receduto alla prima scadenza, allegando l'intenzione di destinare l'immobile ad uso abitativo personale (v. doc. 2 att.); ma – allo stato degli atti – manca la prova, sia pure indiziaria, della serietà della dedotta intenzione (sulla necessità di dimostrare la serietà dell'intenzione, cfr. Cass., sez. III, 20 agosto 2003, n. 12209, in tema di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza ex art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392); ritenuto quindi che l'istanza di rilascio non possa essere accolta, mancando la prova della serietà dell'intenzione del locatore di adibire l'immobile ad uso abitativo personale. (*Omissis*).

(Pubblicata anche in Archivio delle locazioni 2007, p. 62, con commento del seguente preciso tenore: “L'ordinanza di rilascio dell'immobile con riserva delle eccezioni del convenuto di cui all'art. 665 c.p.c., non può essere concessa quando il locatore – receduto alla prima scadenza contrattuale di un rapporto sottoposto alla L. n. 431/98, allegando l'intenzione di destinare l'immobile ad uso abitativo personale – attivi un procedimento per convalida di sfratto, invece di far luogo alla procedura ex art. 447 bis c.p.c. (Fattispecie nella quale l'istanza del locatore è stata rigettata per mancanza della prova, anche solo indiziaria, della serietà della dedotta intenzione). (C.p.c., art. 447 bis, c.p.c., art. 665)”); con riportata la seguente nota: sulla necessità di dimostrare la serietà dell'intenzione cfr. Cass. 20 agosto 2003, n. 12209, in tema di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza ex art. 29 L. n. 392/78.)