

n. 2155/2022 RG



TRIBUNALE DI PADOVA

SEZIONE SECONDA CIVILE

Oggi all'udienza del 17.1.2023 ore 11,45 sono comparsi l'avv. E. M. per parte attrice e l'avv. Prete per parte convenuta, i quali precisano le conclusioni come segue:

l'avv. D. M. richiama le conclusioni di cui al ricorso,

l'avv. Prete richiama le conclusioni riportate nelle note conclusive, insistendo per la liquidazione del compenso col patrocinio dello Stato.

I procuratori richiamano le rispettive note conclusive.

Il Giudice, preso atto della precisazione delle conclusioni e tenuto conto della breve discussione, si ritira in camera di consiglio, riservando la pronuncia della decisione all'esito delle attività di udienza.

Il Giudice

Maria Antonia Maiolino

Ad ore 19,00 il Giudice rientra in udienza dalla camera di consiglio e decide la causa come da sentenza di cui al verbale che segue. Non sono presenti le parti.

Il Giudice

Maria Antonia Maiolino





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Padova

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Maria Antonia Maiolino ha pronunciato *ex art. 429 c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **2155/2022**
promossa da:

L Y G (C.F.),
con il patrocinio dell'avv. D. M. M.,
elettivamente domiciliato in VIA T., 33 35121
PADOVA, presso il difensore avv. D. M. M.
ATTRICE

contro

D. R (C.F.), con il
patrocinio dell'avv. PRETE LUIGI ed elettivamente domiciliata
in VIA BUZZACCARINI 1/B 35124 PADOVA presso lo studio
dell'avv. PRETE LUIGI

CONVENUTA

**OGGETTO: Cessazione del contratto di locazione alla
scadenza, uso abitativo**

CONCLUSIONI



Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza del quale la presente sentenza costituisce parte integrante.

Fatto e diritto

La ricorrente, proprietaria di un immobile sito in via

n. a , ha locato l'appartamento a D R.

giusta contratto 14.3.2019 con decorrenza 14.4.2019: con raccomandata del 22.9.2021 la locatrice ai sensi dell'art. 3 l. n. 431/1998 ha inviato la comunicazione di diniego di rinnovo della locazione in vista della prima scadenza contrattuale del 14.4.2022, alla luce di esigenze residenziali e professionali che impongono di frequente la presenza in del padre ing. N G . Nel ricorso introduttivo aggiunge che l'immobile necessita anche alla madre, P Q , presidente del cda della casa di cura Villa Maria.

Chiede quindi la pronuncia del provvedimento di condanna al rilascio dell'immobile per la scadenza contrattuale del 14.4.2022.

Si è costituita la signora R , chiedendo il rigetto del ricorso ed eccependo:

- il mancato esperimento del procedimento di mediazione;
- la mancata notifica del ricorso nel termine di 10 giorni di cui agli art.li 415 c.p.c. e seguenti;
- la mancata prova del rapporto tra la ricorrente e la signora Quartapelle;
- la mancata prova delle esigenze riferite nella comunicazione di disdetta ed in ricorso;
- l'inammissibilità di esigenze nuove e diverse rispetto a quanto indicato nella disdetta;
- in via dirimente la mancata serietà delle ragioni a fondamento della disdetta: sia perché la ricorrente ha a disposizione un



ulteriore immobile, che era rimasto sfitto fino a marzo 2022, quando era stato dato in affitto a terzi con contratto semestrale., sia perché, il fatto che la ricorrente avesse posto in vendita l'intero edificio in cui insisteva l'appartamento in affitto dimostrava che non vi era alcuna intenzione di destinare alcunché all'abitazione dei genitori.

☆☆☆☆☆☆☆☆

La domanda non è fondata e va rigettata.

Va preliminarmente rilevato che il ricorso introduttivo è stato notificato in data 31.5.2022 per la data di prima udienza del 21.6.2022: sennonché la resistente si è costituita svolgendo piene difese e non chiedendo il ripristino di un integrale termine a difesa, cosicché il vizio che affligge la vocatio in jus risulta sanato.

Il procedimento di mediazione è stato nel frattempo esperito e la questione di inammissibilità svolta dalla resistente non risulta fondata: ritiene infatti il Tribunale – in estrema sintesi - che la procura al difensore legittimi anche la sua partecipazione al procedimento di mediazione invece della parte personalmente.

La questione risulta peraltro assorbita dall'infondatezza nel merito nell'iniziativa giudiziale.

Va in primo luogo osservato al riguardo che il locatore ha l'obbligo di dedurre gli specifici gravi motivi a sostegno del diniego di rinnovo e non può integrare in un secondo momento le ragioni indicate nella comunicazione tempestivamente inviata al conduttore: la fattispecie odierna è infatti analoga a quella disciplinata dall'art. 29, lett. A), legge n. 392/1978, per la quale la Giurisprudenza ha chiaramente espresso detto principio (Cass. n. 15547/2002).



In secondo luogo, va evidenziato che, a fronte della contestazione delle circostanze addotte dalla locatrice quali gravi motivi a sostegno del diniego di rinnovo, non vi sia in effetti prova in giudizio delle esigenze residenziali e lavorative dell'ing. G in violazione dell'onere della prova gravante sul locatore (Cass. n. 977/2010: "in tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, il locatore che agisce per far valere la facoltà di diniego di rinnovo del contratto di cui all'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 ha l'onere di provare la serietà della dedotta intenzione di disporre dell'immobile per uno degli usi previsti dalla norma citata"; in termini si legga anche Cass. n. 36/2013, Cass. n. 19523/2019).

La ricorrente infatti non ha formulato istanze istruttorie funzionali a dimostrare l'intenzione dichiarata, la cui credibilità specificamente contestata dalla conduttrice ed è messa in discussione da due autonome circostanze, non contestate: la signora G ha la disponibilità di un ulteriore immobile libero (non molto più grande di quello di cui si discute e comunque non eccessivamente ampio: 80mq), che ha locato solo per un breve periodo; inoltre, l'immobile oggetto di locazione sarebbe stato posto in vendita, come preannunciato alla conduttrice dalla visita di un agente immobiliare (doc. n. 5 resistente): difficile quindi potesse essere destinato ad ospitare il padre.

Deve pertanto concludersi nel senso che non vi è prova della ricorrenza delle specifiche circostanze rilevanti ai sensi dell'art. 3 citato: il fatto che il Legislatore abbia elaborato un articolato sistema sanzionatorio quale reazione all'illegittimo diniego non toglie che la condanna al rilascio, chiesta oggi al Tribunale,



debba fondarsi su circostanze di fatto specifiche, che vanno dimostrate in giudizio.

In conclusione, la domanda attorea va rigettata.

Per effetto della soccombenza le spese processuali vanno poste a carico della locatrice; poiché la resistente è stata ammessa a patrocinio a spese dello Stato, giusta delibera del Consiglio dell'Ordine del 20.6.2022, la signora G va condannata a versare gli oneri a favore dello Stato ai sensi dell'art. 133 dpr n. 115/2002, come liquidati in dispositivo sulla base dello scaglione per le cause di valore indeterminabile, riconoscendo un compenso tra minimo e medio per tre fasi di attività (esclusa l'istruttoria), attesa la semplicità delle questioni trattate.

Non ricorrono i presupposti per la condanna ex art. 96 c.p.c., atteso che è stata accertata la mancata prova delle circostanze a sostegno della domanda, senza che sia emersa una insistenza specifica della ricorrente, come risulta confermato dall'iter spedito della causa.

Dall'art. 282 c.p.c. discende la provvisoria esecuzione della presente decisione.

P.Q.M.

Il Tribunale di Padova, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe indicata (n. 2155/2022 r.g.), ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta la domanda attorea;
- Condanna parte attrice a versare allo Stato le spese di lite, che liquida in € 4.400 per compensi, oltre spese generali pari al 15%, i.v.a. e c.p.a. come per legge;
- Rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c.



Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura ed allegazione al verbale. Non sono presenti le parti.

Padova, 17/01/2023

Il Giudice

Maria Antonia Maiolino

