

GIURISPRUDENZA

Data udienza 16 settembre 2024

Integrale

Locazione di immobili destinati all'attività di casa vacanze e fissazione della durata della locazione in quattro anni più quattro anni - Nullità della clausola di durata ed applicazione del contratto di locazione ad uso commerciale con durata del contratto in sei anni con rinnovo automatico di anni sei

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Roma

Sezione 6A Civile

Il Tribunale di Roma, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone all'udienza del 17.09.2024, all'esito della discussione orale ha pronunciato la seguente sentenza

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. di r.g. 7406/2024 r.g.

TRA

(...) in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. (...), con sede legale in Via (...) Roma, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. (...) che la rappresenta e difende come da procura come in atti

ricorrente

contro

(...), nata a Terni il (...) elettivamente domiciliato in Roma, Via (...) presso lo studio dell'Avv. (...) che la rappresenta e difende per delega separata ed in calce alla comparsa di costituzione e risposta resistente

CONCLUSIONI: come in atti

Fatto e diritto Motivi della decisione

Con ricorso ex art. 447 (...) ha agito affinché questo Tribunale: 1) accertasse e dichiarasse che ai contratti di locazione del 28/11/2016 degli immobili siti in Roma, Viale (...) piano 5 int. 9a) e 9b) in essere tra le Parti e allegati in atti, si applichi la disciplina della locazione degli immobili adibiti ad attività commerciali alberghiere ed assimilabili; 2) accertasse e dichiarasse conseguentemente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27 c. 3 e 4 L. n. 392/78 e 1419 cod. civ., la nullità della clausola contrattuale di cui all'art. 4 dei predetti contratti di locazione nella parte in cui prevede la durata di anni quattro rinnovabili per altri quattro in quanto in violazione della disciplina imperativa che fissa per le attività commerciali alberghiere ed assimilabili la durata minima di 9 anni + 9 anni e, per l'effetto, dichiarando che la durata effettiva contrattuale è di nove anni rinnovabili per altri nove anni; 3) accertasse e dichiarasse la illegittimità, nullità ed inefficacia della comunicazione di recesso dai contratti di locazione del 28/11/2016 in essere tra le Parti inviata alla ditta ricorrente con pec del 30/1/2023 allegata in atti, 4) in subordine e nella denegata ipotesi che la comunicazione di recesso dai contratti di locazione del 28/11/2016 inviata dalla locatrice alla Ricorrente conduttrice con pec del 30/1/2023 fosse stata ritenuta valida ed efficace, accertasse e dichiarasse per i motivi di cui l'applicabilità dell'art. 34 della Legge 392 del 1978 e, pertanto, il diritto della stessa a percepire dalla locatrice l'indennità di avviamento a seguito del recesso di quest'ultima; 5) condannasse (...) (...) al pagamento delle spese e degli onorari sia del presente giudizio sia del procedimento di mediazione obbligatoria n. 91/2024, attesa l'ingiustificata mancata partecipazione della stessa Resistente nonché, ove se ne ravvisino i presupposti, applicare la condanna ai sensi dell'articolo 96 c. 2 c.p.c.

A sostegno della domanda la ditta individuale ricorrente ha dedotto: - di rivestire la qualità di conduttrice in ordine ai contratti di locazione stipulati originariamente dalla società (...) S.r.l. (precedente proprietaria degli appartamenti int. 9/a e 9/b che poi, in data 13/11/2023, ne trasferiva la proprietà alla resistente Sig.ra ...) con l'originaria conduttrice, società (...) S.r.l. che vi svolgeva attività di casa vacanze (all. 4), la quale ultima in data 30 gennaio 2017 aveva ceduto il ramo d'azienda che includeva i suddetti contratti di locazione in favore della società (...) (sempre svolgente attività di affittacamere, case e appartamenti per vacanze), la quale ultima, ancora, aveva ceduto l'azienda (con atto del notaio (...) di Roma, Rep. n. 10166, Racc. n. 9158) alla ditta Ricorrente che subentrava quindi in tutto e per tutto nei contratti di locazione stipulati ab origine dalla (...) S.r.l.; - la resistente (...) era stata posta a conoscenza di tale ultima cessione, come documentato dalla Pec con la quale la resistente aveva invitato la ditta ricorrente a versare il canone sul suo IBAN; - in data 30/1/2023 la ricorrente locataria aveva ricevuto dalla precedente proprietaria (...) Srl comunicazione a mezzo pec avente ad oggetto la disdetta dei contratti di locazione

del 28/11/2016 in essere tra le parti, atteso l'approssimarsi della scadenza del secondo quadriennio prevista per il 30/11/2024 (all. 8) - che la conduttrice con pec dell'8 febbraio 2023 aveva contestato l'inapplicabilità del termine di durata di 4+4 in quanto i contratti in essere prevedevano la destinazione dell'immobile ad attività di casa vacanze di tipo imprenditoriale, dovendosi quindi applicare il diverso termine previsto per le locazioni alberghiere e di avere esperito la procedura di mediazione conclusasi con verbale negativo.

Con comparsa di costituzione e risposta si è costituita (...), la quale ha eccepito il difetto di legittimazione attiva della ditta ricorrente che non era subentrata nel contratto in conformità delle disposizioni di legge di cui all'art. 36 L n. 392/78, non essendoci stata una cessione di azienda, ma solo l'acquisto della quota della società (...) precedente conduttrice.

La resistente ha contestato l'applicabilità del termine di durata previsto per le locazioni alberghiere ed ha insistito per il rigetto della domanda. La causa, istruita con referente documentale, è stata decisa all'udienza del 17.9.2024 ed il giudice ha dato lettura del dispositivo con contestuale motivazione.

Il ricorso deve essere accolto nei limiti a seguire.

Preliminamente deve essere disattesa l'eccezione sollevata dalla resistente relativa al difetto di legittimazione attiva della (...) (...) sul presupposto che tale ultima ditta non potrebbe considerarsi subentrata nel contratto di locazione, giacché tra la (...) (precedente conduttrice) e la predetta ditta non sarebbe intervenuta una cessione d'azienda, bensì solo una cessione di quote. Dalla lettura del documento riguardante tale cessione, diversamente da quanto sostenuto da parte resistente, emerge chiaramente che la (...), aveva ceduto la propria azienda e che la vendita della quota al 50% detenuta da (...) (socia della prima società) a (...) (...) rappresentava solo un passaggio intermedio, poi

seguito dall'accordo con cui sempre la società "(...)" S.R.L.S." cedeva e vendeva l'azienda alla ditta individuale (...) la quale accettava ed acquistava (cfr. doc. 6 fascicolo parte ricorrente).

E' certo, inoltre, che la locatrice (...) era stata resa edotta della cessione, posto che la medesima con pec del novembre 2023, indirizzata proprio alla ditta individuale ricorrente, faceva presente di essere subentrata nella proprietà degli immobili oggetto della locazione e che i canoni mensili sarebbero dovuti essere versati sul suo conto corrente (cfr. doc. 10 fascicolo parte ricorrente).

Tanto premesso, questo giudice osserva che i contratti di locazione dedotti hanno chiaramente come oggetto la locazione delle due unità immobiliari destinate espressamente all'attività di casa vacanze (cfr. art 3 dei citati contratti di locazione) e

ciò anche se la durata della locazione era fissata in 4 +4 anni.

In disparte la durata fissata, trattasi all'evidenza di locazione ad uso commerciale, posto che tale destinazione era stata concordata tra le parti e che le società succedutesi nella conduzione dell'immobile avevano avuto come oggetto proprio l'attività di affitto camere e casa vacanza, come desumibile anche dalla visura della Camera di Commercio di Roma. Tale attività, tuttavia, pur potendo assimilarsi a quella alberghiera, si differenzia dalla stessa per le sue modeste dimensioni e in quanto la fornitura di eventuali servizi è assai marginale rispetto all'esercizio di un albergo.

Resta comunque il fatto che l'attività di affitto di camere è una attività prettamente commerciale che si estrinseca mediante la prestazione sul mercato di alloggi ammobiliati e provvisti di dotazioni di acqua e luce dietro corrispettivo e per periodi più o meno brevi.

Ne deriva che deve farsi applicazione della normativa di cui all'art. 27 della legge 392/1978 che prevede per locazioni commerciali una durata minima di sei anni con rinnovo automatico di anni sei, mentre la clausola punitiva di cui all'art. 4 dei contratti dedotti che stabiliva la minore durata di 4 anni +4 deve essere dichiarata nulla in quanto contrastante con la norma imperativa citata.

Ne consegue che la disdetta inviata in data 30 gennaio 2023 è efficace e i contratti di locazione del 28.11.2016 dovranno considerarsi conclusi per finita locazione, ma ciò solo per la data del 29.11.2028. Preme rilevare sul punto che il giudice può accettare la cessazione del contratto di locazione anche con riferimento ad una data diversa e successiva rispetto a quella indicata nell'intimazione di licenza per finita locazione o di sfratto per morosità, e ciò senza incorrere nella violazione dell'art. 112 cpc, come già affermato dal Tribunale di Roma, sesta sezione civ., con sentenza n. 1732 del 23 gennaio 2019.

Pertanto il ricorso deve essere accolto in ragione delle motivazioni espresse.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono il principio di soccombenza e vanno poste a carico di parte resistente. Ai sensi dell'art. 12 bis del d.lvo n.28/2010 in conseguenza della ingiustificata assenza della resistente alla procedura di mediazione la stessa va condannata al versamento all'entrata del bilancio dello Stato della somma di euro 1036,00 pari al doppio del contributo unificato.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, sez. VIA civile, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da (...) nei confronti di (...) così provvede:

- Accoglie la domanda per quanto di ragione e accerta e dichiara che ai contratti di locazione del 28/11/2016 degli immobili siti in Roma, (...), 173 piano 5 int. 9a) e 9b) si applica la disciplina della locazione degli immobili adibiti ad attività commerciali:
 - accerta e dichiara conseguentemente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27 c. 1 L. n.392/78 e 1419 cod. civ., la nullità della clausola contrattuale di cui all'art. 4 dei contratti di locazione del 28/11/2016 degli immobili siti in Roma, Viale (...) piano 5 int. 9a) e 9b) in essere tra le Parti e allegati in atti, nella parte in cui è prevista una durata di anni

quattro rinnovabili per altri quattro anni e per l'effetto, dichiarare che la durata effettiva contrattuale è sei anni rinnovabili per altri sei anni;

- accerta e dichiara la efficacia della disdetta inviata alla parte Ricorrente con pec del 30/1/2023 per la data del 29.11.2028;
- condanna la resistente alla refusione in favore della parte ricorrente delle spese di lite che liquida in euro 570,00 per esborsi ed euro 3500,00 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%);

letto l'art. 12 bis del d.lvo n.28/2010 condanna (...) al versamento all'entrata del bilancio dello Stato della somma di euro 1036,00.

Fissa in giorni 60 il termine per il deposito della motivazione.

Roma 16 settembre 2024.
