



TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Terza Civile

Causa civile R.G. n. 2384/2024

Il Giudice,

- richiamato il proprio decreto emesso in data 27/03/2026 con cui è stata disposta la sostituzione dell'udienza del 22/04/2026 mediante il deposito di note scritte;
- viste le note depositate dai procuratori delle parti ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. entro il termine del 22/04/2026;
- viste le conclusioni in esse precisate;
- provvedendo fuori udienza;
- deposita il dispositivo e le ragioni di fatto e di diritto della decisione ai sensi dell'art. 429 c.p.c.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Terza Civile

in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Sonia Andreatta, ha pronunciato ai sensi dell'art. 429 c.p.c., dandone lettura in udienza, la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta a ruolo al n. 2384 /2024 R.G. promossa

da

Parte_1 (C.F. *C.F._1*)

Parte_2 (C.F. *C.F._2*)

Parte_3 (C.F. *C.F._3*)

rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] con domicilio eletto presso il suo studio in Treviso [REDACTED] giusta procura allegata all'atto di intimazione di sfratto per finita locazione 20/03/2024

- ricorrenti/intimanti -

contro

CP_1 (C.F. C.F._4), rappresentato e difeso dagli avv.ti , con domicilio eletto presso il loro studio in Treviso Via n. giusta procura allegata alla memoria integrativa autorizzata 01/10/2024

- resistente/intimato -

Oggetto: Cessazione del contratto di locazione alla scadenza - uso abitativo

Conclusioni delle parti: come da verbale di udienza odierna

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 26/03/2024 Parte_2 , Pt_1 [...] e Parte_3 hanno intimato a CP_1 lo sfratto per finita locazione in relazione all'immobile ad uso abitativo di loro proprietà sito in Cimadolmo (TV) , lamentando che il conduttore non aveva provveduto al rilascio dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita del 31/12/2023 e ciò in forza del contratto di locazione di natura transitoria sottoscritto tra le parti in data 24/07/2023.

Gli intimanti hanno chiesto, pertanto, la convalida dello sfratto per finita locazione alla data del 31/12/2023; in caso di opposizione, la pronuncia dell'ordinanza non impugnabile di rilascio ex art. 665 c.p.c.; l'emissione del decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ex artt. 658 e 664 c.p.c per il pagamento della complessiva somma di euro 1.080,00 a titolo di canoni di locazione scaduti nonché per l'importo di euro 1.080,00 per le indennità di occupazione maturate da gennaio 2024 a marzo 2024 compreso, oltre alle ulteriori maturande sino all'effettivo rilascio dell'immobile e agli interessi legali.

Con comparsa datata 03/05/2024 si è costituito in giudizio l'intimato il quale si è opposto alla convalida dello sfratto e alla pronuncia dell'ordinanza provvisoria di rilascio eccependo: 1) in via principale, la vigenza tra le parti del contratto di locazione sottoscritto il 19/10/2020 con decorrenza 01/11/2020 e per la durata di 18 mesi, in quanto stipulato in violazione della durata legale; 2) in via subordinata, la vigenza del successivo contratto di locazione stipulato il 24/07/2023 con decorrenza 01/07/2023; in via riconvenzionale, ha chiesto di dichiarare: *“in principalità: che il contratto di locazione stipulato tra le parti in data 19/10/2020 si è rinnovato, per mancata disdetta, sino al 31.10.2028; 2) in via subordinata, che il contratto di locazione stipulato fra le parti in data 24.07.2023 è in vigore sino a 30.06. 2027 e si rinnoverà di altri quattro*

anni in difetto di regolare disdetta o di recesso”.

Con ordinanza emessa il 21/05/2024 rilevato che, avendo l'intimato proposto opposizione, non poteva essere emesso il provvedimento di convalida ex art. 663 c.p.c. e neppure poteva essere pronunciata l'ordinanza ex art. 665 c.p.c. stante la mancanza della prescritta “istanza” di parte locatrice, è stato assegnato alle parti il termine per la presentazione della domanda di mediazione ed è stato disposto il mutamento del rito ai sensi dell'art. 426 c.p.c. concedendo i termini per l'eventuale integrazione degli atti introduttivi.

All'esito della conversione del rito, l'intimante ha tempestivamente attivato avanti l'Organismo *Controparte_2* (doc. n. 3 fascicolo ricorrente) la procedura di mediazione che ha avuto esito negativo, come risulta dal verbale, in atti, relativo all'incontro tenutosi in data 01/10/2024.

Nella memoria autorizzata, depositata il 16/09/2024, parte ricorrente ha dedotto:

- che in data 25/07/2022 l'intimato ha sottoscritto con la proprietà un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'immobile condotto in locazione;
- che all'art. 7 del predetto preliminare è stato stabilito che “*l'atto notarile di trasferimento della proprietà*” doveva stipularsi “*entro la data del 30/06/2023*”;
- che successivamente con scrittura privata in data 10/07/2023, su espressa richiesta dell'intimato, poiché “*ad oggi non è stato ancora possibile fissare la data del rogito per motivi non imputabili a Parte Promittente Venditrice*”, è stato convenuto che, “*in deroga a quanto previsto all'art. 7 del preliminare di compravendita, il termine ultimo essenziale entro il quale stipulare il rogito notarile* venga prorogato al 31/12/2023” (doc. n. 9 fascicolo parte intimante e doc. n. 7 fascicolo intimato);
- che, stante la proroga del termine per la stipula del definitivo, è stato sottoscritto tra le parti il contratto di locazione del 24/07/2023 per la durata di sei mesi dal 01/07/2023 al 31/12/2023;
- che il conduttore, all'art. 2, ha giustificato la transitorietà del contratto di locazione indicando la seguente esigenza: “*acquisto immobile locato*”;
- che alla scadenza del 31/12/2023 il conduttore si è reso inadempiente al pagamento dei canoni di locazione e al rilascio dell'immobile, come concordato alla cessazione del rapporto di locazione, non avendo “*dato seguito al definitivo della compravendita*” al 31/12/2023;
- che con diffida di data 06/02/2024 ha formalizzato l'avvenuta risoluzione del contratto

di locazione nonchè del contratto preliminare, chiedendo l'immediata liberazione dell'immobile, oltre il pagamento dei canoni di locazione arretrati e delle indennità di occupazione sino alla restituzione delle chiavi (doc. n. 2 fascicolo ricorrente);

- che nelle more del presente giudizio, in data 27/05/2024, l'intimato ha eseguito un bonifico di euro 1.080,00 (doc. n. 12 fascicolo ricorrente);

- che il contratto di locazione di data 19/10/2020 era stato concluso con decorrenza dal 01/11/2020 al 30/04/2022 nell'interesse del conduttore per soddisfare una sua esigenza transitoria ossia per permettergli di godere del bene ad un canone agevolato di euro 360,00 anziché di euro 750,00 mensili in modo da consentirgli di addivenire all'acquisto dell'immobile.

Tutto ciò premesso, i ricorrenti hanno svolto le seguenti domande:

-accertare e dichiarare la conclusione del rapporto di locazione del 24/07/2023 alla data del 31/12/2023;

-condannare l'intimato al pagamento delle indennità dovute dal 31/12/2023 sino all'effettivo rilascio nonché alla corresponsione dei canoni e/o delle indennità di occupazione aggiornati secondo indici Istat a decorrere dalla sottoscrizione del contratto di locazione sino al rilascio dell'immobile;

- considerata la grave inadempienza di CP_1 ai termini contrattuali, dichiarare *“risolto ex art. 1453 c.c. qualsivoglia rapporto pendente tra le parti”*;

-rigettare ogni domanda *ex adverso* proposta;

- in via subordinata, nella denegata ipotesi in cui venga dichiarata la vigenza del contratto del 01/11/2020, accertare e dichiarare che trattasi di locazione agevolata ex art. 2, comma 3, legge 431/1998 con conseguente riconoscimento dei canoni dovuti a partire da gennaio 2024; in ogni caso, dichiararsi *“risolto ex art. 1453 c.c. qualsivoglia rapporto pendente tra le parti”*.

L'intimato, nella memoria integrativa depositata in data 02/10/2024, ha contestato l'ammissibilità della domanda avversaria di risoluzione per inadempimento di *“qualsivoglia rapporto pendente tra le parti”*, trattandosi di domanda nuova e, comunque, ha eccepito la nullità di tale domanda in quanto indeterminata non riguardando uno specifico contratto; ha affermato di non essere inadempiente né in relazione al preliminare di compravendita né alla locazione, asserendo quanto al rapporto locativo, di aver pagato tutti i canoni maturati sino al 31/12/2023; quanto al preliminare, ha sostenuto che il compendio immobiliare condotto in locazione e

promesso in vendita essendo interessato da gravi irregolarità urbanistiche e da abusi edilizi, che erano stati sottaciuti dai locatori, non può essere commerciabile, con conseguente legittimo esercizio del diritto di recesso e del relativo diritto alla restituzione della somma di euro 56.000,00 pari al doppio della caparra confirmatoria versata ex art. 1385 c.c.; ha eccepito la mancanza dei presupposti per ritenere verificata una risoluzione automatica ex art. 1457 c.c. alla data del 31/12/2023 per violazione del termine essenziale, come invece *ex adverso* sostenuto, non risultando espressa chiaramente e in modo inequivoco la volontà delle parti di attribuire al decorso del termine pattuito effetti risolutivi automatici; che il termine per la stipula del definitivo non era essenziale.

L'intimato ha chiesto, pertanto, il rigetto di tutte le domande *ex adverso* formulate siccome inammissibili, improcedibili e infondate; in via riconvenzionale, ha riproposto le domande formulate nella fase sommaria; ha chiesto, altresì, previo accertamento della legittimità del recesso dal contratto preliminare di compravendita, di dichiararne lo scioglimento, condannando parte intimante al pagamento in suo favore della somma di euro 56.000,00 pari al doppio della caparra confirmatoria, oltre interessi e rivalutazione monetaria; in via subordinata, nella denegata ipotesi sia dichiarato per ragioni diverse dal recesso, lo scioglimento o l'annullamento del contratto preliminare di compravendita, la condanna degli intimanti al pagamento della somma di euro 28.000,00, con interessi e rivalutazione, oltre al risarcimento dei danni da liquidarsi in via equitativa; in ogni caso, la compensazione parziale tra i maggiori crediti dedotti in causa con i minori crediti degli intimanti.

In considerazione delle domande riconvenzionali proposte dall'intimato e della richiesta di differimento dell'udienza del 17/10/2024, conformemente a quanto disposto dall'art. 418 c.p.c., con decreto di data 10/10/2024 è stata fissata per la comparizione delle parti la nuova udienza del 09/01/2025.

Parte ricorrente-intimante in data 23/12/2024 ha depositato memoria di replica (alla domanda riconvenzionale avversaria) nella quale ha rilevato che, avendo posto a fondamento dell'azione di rilascio per finita locazione il contratto transitorio del 24/07/2023 e l'intimato anche il precedente contratto di locazione del 19/10/2020, in sede di memoria integrativa aveva chiesto di "*dichiararsi risolto ex art. 1453 c.c. qualsivoglia rapporto pendente tra le parti*" intendendo riferirsi esclusivamente ai rapporti di locazione intercorsi; l'intimato del tutto arbitrariamente aveva, invece, ricompreso nella locuzione "*qualsivoglia rapporto*" anche il contratto preliminare di

compravendita.

Ciò precisato, ha eccepito in via preliminare e pregiudiziale l'inammissibilità, l'improcedibilità nonché l'improponibilità della domanda riconvenzionale avversaria diretta ad ottenere la risoluzione del preliminare di compravendita del 25/07/2022, così come integrato dalla scrittura del 10/07/2023, per effetto del recesso del promissario acquirente.

Nello specifico ha rilevato che tale domanda sarebbe:

-inammissibile non essendo stata tempestivamente proposta nella comparsa di costituzione 03/05/2024 depositata nella fase sommaria e non sussistendo, comunque, alcun collegamento della predetta domanda con la domanda principale di parte intimante di *“finita locazione del contratto del 24/07/2023 e condanna del conduttore al rilascio dell’immobile”*;

-improcedibile ex art. 4 D.L. n. 132/2014 stante il mancato esperimento della negoziazione assistita obbligatoria prevista quale condizione di procedibilità della domanda;

-improponibile in quanto *“il contratto preliminare di compravendita del 25/07/2022 integrato da scrittura del 10/01/2023 è già risolto automaticamente di diritto alla data del 31/12/2023 ai sensi e termini dell’art. 1457 c.c.”*, con la conseguenza che all'intimato non è concessa la facoltà di *“recedere dal contratto preliminare di compravendita”*.

Nel merito, ha ribadito le domande svolte nella memoria integrativa ex art. 426 c.p.c.; ha chiesto il rigetto della domanda riconvenzionale avversaria siccome infondata in fatto ed in diritto; in via subordinata, qualora venga ritenuta validamente introdotta la domanda riconvenzionale avversaria, preso atto che il contratto preliminare di compravendita si è risolto automaticamente ex art. 1457 c.c., confermarsi per l'effetto in favore dei ricorrenti *“il diritto ex art. 1385 c.c. al trattenimento della caparra confirmatoria”* nonché rigettarsi *“tutte le ulteriori domande avversarie di recesso, scioglimento, annullamento del contratto preliminare di compravendita del 25/07/2022...”* e di compensazione.

La causa è stata istruita mediante produzioni documentali essendo stati ritenuti inammissibili e/o irrilevanti i mezzi istruttori chiesti dalle parti per i motivi esposti nell'ordinanza emessa il 24/09/2025 il cui contenuto viene integralmente richiamato in questa sede.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Sulla natura transitoria del contratto di locazione

L'intimato ha contestato la validità del contratto di locazione transitorio stipulato il 24/07/2023 in quanto il vero rapporto locativo tra le parti trae origine dal contratto del 19/10/2020, con decorrenza dal 01/11/2020 al 30/04/2022, che si è rinnovato automaticamente per la durata legale quadriennale ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 431/1998 e andrà a scadere il 31/10/2028 non avendo parte locatrice comunicato valida disdetta per la prima scadenza naturale.

Tale assunto non può essere condiviso.

Il contratto di locazione stipulato il 19/10/2020 deve ritenersi risolto per mutuo dissenso dalle parti le quali con la sottoscrizione del successivo contratto 24/07/2023 hanno inteso sostituire e superare il primo contratto.

Inoltre, il contratto di locazione del 24/07/2023 deve considerarsi novativo avendo le parti dato un nuovo assetto ai loro reciproci interessi in quanto hanno inserito la clausola di transitorietà del rapporto individuando tale esigenza nell'acquisto dell'immobile locato.

Peraltro, non vi è successione temporale tra i due contratti di locazione del 19/10/2020 e del 24/07/2023 essendo stato concluso tra le parti il 30/07/2022 un ulteriore contratto di locazione con decorrenza dal 01/05/2022, richiamato nella lettera datata 10/06/2024 inviata a mezzo raccomandata (doc. n. 13 fascicolo ricorrenti) al conduttore il quale nella memoria integrativa ha confermato l'esistenza del predetto rapporto, documentato anche dallo scambio di comunicazioni tra le parti (doc. n. 10 fascicolo ricorrenti).

L'intimato ha, altresì, eccepito la nullità del contratto di locazione 24/07/2023, qualificato dalle parti come locazione transitoria difettando i requisiti previsti dalla legge per ritenerlo un valido contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria e chiedendo la sua conversione in un contratto di durata quadriennale.

Nella vigenza della legge 9/12/1998 n. 431 l'ammissibilità della stipulazione di un contratto di locazione ad uso transitorio di durata inferiore a quella minima stabilita in via ordinaria non è incondizionata, ma deve rispettare il disposto dell'art. 5 della legge stessa, il quale demanda alla normazione secondaria di cui al comma 2 dell'art. 4 della stessa legge la definizione delle condizioni e delle modalità necessarie per la conclusione di un valido ed efficace contratto di locazione di natura transitoria.

Le parti non possono, quindi, decidere se e quando poter ricorrere alla tipologia del

contratto transitorio, ma è il decreto ministeriale emanato ai sensi della predetta legge a fissare le modalità ed i presupposti, sussistendo i quali è consentito ai contraenti il ricorso al contratto di durata più breve rispetto alla disciplina ordinaria (Cass. 20/02/2014 n. 4075).

A norma del combinato disposto di cui all'art. 5 della predetta legge n. 431/1998 e del D.M. 16/01/2017, che ha sostituito il D.M. 30/12/2002, affinché il contratto di locazione ad uso transitorio sia legittimo occorre la sussistenza delle seguenti condizioni: 1) la previsione di una specifica clausola contrattuale che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore; 2) l'allegazione, al contratto, di idonea documentazione atta a provare la suddetta esigenza.

Se non vengono soddisfatte tali modalità, il contratto di locazione non può avere una durata inferiore a quella ordinaria con l'ulteriore conseguenza che, in difetto di prova dei requisiti richiesti, va ricondotto nell'ambito dei contratti di cui all'art.2, comma 1, della legge n. 431/1998.

Nell caso di specie il contratto è stato stipulato in data 24/07/2023 con decorrenza dal 01/07/2023 al 31/12/2023; all'art. 2 il conduttore ha dichiarato la seguente esigenza di transitorietà del rapporto contrattuale: "*acquisto immobile locato*" (doc. n. 1 fascicolo ricorrente).

La specifica indicazione del motivo della transitorietà dell'esigenza abitativa soddisfa, quindi, la condizione richiesta dall'art. 2, comma 4, del citato D.M. 16/01/2017.

Parte intimante ha, altresì, documentato la ragione di transitorietà producendo il contratto preliminare di compravendita del 25/07/2022, integrato dalla scrittura privata datata 10/07/2023 (doc. n. 8 n. 9 fascicolo ricorrente).

Tale documentazione, anche se non allegata al contratto, deve ritenersi comunque idonea a dimostrare l'esigenza di transitorietà.

Risulta, infatti, documentalmente provato che l'esigenza di transitorietà di cui al contratto di locazione è funzionalmente collegata al contratto preliminare e alla successiva scrittura privata del 10/07/2023: nel preliminare, all'art. 7, è stato pattuito che la stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà doveva effettuarsi entro il 30/06/2023; successivamente in data 10/07/2023, su richiesta di CP_I "in deroga a quanto previsto" al citato art. 7 il termine entro il quale stipulare il rogito notarile è stato "*prorogato al 31/12/2023*".

La proroga del termine al 31/12/2023 per la stipula del contratto definitivo di

compravendita giustifica, quindi, la conclusione del contratto di locazione del 24/07/2023 con scadenza 31/12/2023.

La sottoscrizione del preliminare e della successiva scrittura privata integrativa sono circostanze pacifiche tra le parti in quanto documentali (doc. n. 6 e n. 7 fascicolo resistente) e, comunque, non contestate tant'è che il resistente ha svolto alcune domande riconvenzionali chiedendo tra l'altro la declaratoria di risoluzione del contratto preliminare di compravendita per effetto del suo legittimo recesso e la condanna di parte intimante alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria.

Il collegamento negoziale tra il contratto di locazione e il contratto preliminare di compravendita trova ulteriore conferma nel fatto che il conduttore aveva avviato la procedura per ottenere un finanziamento al fine di acquistare l'immobile in oggetto (doc. n. 17 fascicolo ricorrenti).

L'asserita simulazione della transitorietà è, quindi, circostanza non dimostrata ed in contrasto con la destinazione transitoria stabilita nel contratto e comprovata dalla documentazione in atti.

Del tutto irrilevante è anche la circostanza che il contratto di locazione non sia stato stipulato utilizzando il modello approvato dal D.M. 16/01/2017 (Allegato B) in quanto il contratto *de quo* contiene, comunque, i requisiti richiesti dalla legge per la sua validità.

Il contratto in esame non può pertanto ricondursi alla locazione ordinaria quadriennale poiché è stata indicata in maniera specifica la causa della transitorietà ed è stata prodotta la "*documentazione*" comprovante tale esigenza di transitorietà.

Il contratto è, quindi, cessato alla scadenza contrattualmente convenuta del 31/12/2023 senza necessità di disdetta ed a tale data va dichiarata la cessazione del rapporto di locazione.

Sul punto, il modello allegato al D.M. 16/01/2017 prevede che il contratto di locazione transitoria cessa alla scadenza pattuita senza bisogno di disdetta.

E ciò è quanto prevede il contratto in oggetto all'art. 1 (Durata).

All'accertamento dell'avvenuta cessazione della locazione consegue la condanna del resistente CP_1 alla restituzione dell'immobile.

In merito alla fissazione della data per il rilascio, tenuto conto del tempo trascorso dalla scadenza del contratto (31/12/2023), appare congruo il termine di cui in dispositivo.

Sulla domanda di pagamento dell'indennità di occupazione

Parte ricorrente ha chiesto il pagamento delle indennità di occupazione e/o dei canoni maturati dalla scadenza (31/12/2023) del contratto sino al rilascio dell'immobile.

E' circostanza pacifica in quanto non contestata che l'intimato, pur continuando a detenere l'immobile, a decorrere dal mese di gennaio 2024 non ha corrisposto alcunchè a titolo di canone di locazione o di indennità di occupazione e ciò pur sostenendo la vigenza del rapporto di locazione tra le parti.

Sul punto, la giurisprudenza di legittimità ha affermato che l'art. 1591 c.c., il quale pone l'obbligo del versamento del corrispettivo convenuto sino all'effettiva riconsegna dell'immobile, assicura al locatore danneggiato dalla ritardata restituzione una liquidazione automatica del danno, incentrata sulla presunzione secondo cui esso deve essere almeno pari al canone precedentemente pagato.

Il canone pattuito costituisce, quindi, il parametro di riferimento per la quantificazione del risarcimento minimo spettante (Cass. 03/01/2025 n. 78; Cass. 06/04/2021 n. 9256; Cass. 16/07/2019 n. 18946).

Quanto al maggior danno previsto dall'art. 1591 c.c., il locatore deve dimostrare l'esistenza e l'ammontare del maggior danno rispetto al canone convenuto.

La responsabilità del conduttore a norma dell'art. 1591 c.c. per ritardata restituzione dell'immobile ha, infatti, natura contrattuale con la conseguenza che il locatore, in applicazione del principio dettato dall'art. 1218 c.c., deve provare il danno derivante dalla ritardata restituzione con l'ulteriore effetto che per il cosiddetto "*maggior danno*" è il locatore a dovere fornire la prova del concreto pregiudizio subito.

Il diritto al risarcimento del maggior danno di cui all'art. 1591 c.c. richiede, quindi, la specifica dimostrazione di un'effettiva lesione del patrimonio del locatore, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato, nel non averlo potuto utilizzare direttamente e tempestivamente, nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente od in altre analoghe situazioni pregiudizievoli, non essendo sufficiente l'astratta configurabilità di ipotesi di locazione o di vendita del bene a condizioni più vantaggiose, gravando sul locatore l'onere di provare l'esistenza di concrete proposte contrattuali o trattative (Cass. 05/04/2016 n. 6545; Cass. 31/01/2012 n. 1372; Cass. 12/12/2008 n. 29202).

Il locatore è tenuto, pertanto, a provare che se avesse tempestivamente ricevuto la restituzione dell'immobile, lo avrebbe subito impiegato ottenendo in cambio un'utilità maggiore della sola indennità di occupazione dovuta dal conduttore.

Nel caso specifico gli intimanti, asserendo di aver subito un “*maggior danno da mancato guadagno*” per non aver potuto locare a terzi l’immobile “*anche a condizioni differenti e migliorative*” né procedere alla vendita del medesimo (doc. n. 13 e n. 16 fascicolo ricorrente), hanno chiesto per la mancata disponibilità dell’immobile il pagamento della somma mensile di euro 500,00, anziché di euro 360,00 pari al valore locativo dell’immobile.

Tale richiesta non può, tuttavia, essere accolta atteso che parte ricorrente non ha provato concretamente l’esistenza del maggior danno derivante dall’impossibilità di disporre dell’immobile a seguito dell’avvenuta cessazione del contratto di locazione non avendo allegato specifiche proposte di locazione e/o di compravendita relative all’immobile *de quo* successive alla scadenza del rapporto né altre concrete offerte di utilizzazione dello stesso ad un prezzo più vantaggioso, non potendosi considerare una concreta proposta la mera e generica dichiarazione di un terzo di essere interessato all’acquisto dell’immobile (doc. n. 14 fascicolo ricorrenti).

Il resistente CP_I è tenuto, quindi, al versamento della somma mensile di euro 360,00 pari al canone contrattualmente pattuito (art. 4); ne consegue che lo stesso deve essere condannato al pagamento in favore dei ricorrenti-intimanti della complessiva somma di euro 10.080,00 a titolo di indennità di occupazione maturata dal mese di gennaio 2024 sino al mese di aprile 2026 compreso, nonché al pagamento dell’importo di euro 360,00 per ogni mensilità successiva e sino all’effettivo rilascio dell’immobile.

Sulle somme di cui sopra vanno applicati gli interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Non può neppure essere riconosciuta la “*rivalutazione ISTAT*” non essendo stata espressamente prevista nel contratto di locazione per cui è causa.

Nei contratti di locazione la rivalutazione non è, infatti, automatica, ma deve essere oggetto di specifica clausola contrattuale; in ogni caso, il locatore ha optato per il regime di tassazione (agevolato) della “*cedolare secca*” (art. 4 del contratto di locazione) per cui non può pretendere l’aggiornamento ISTAT del canone (Cass. 07/05/2024 n. 12395).

Sulla domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento

L’accertamento dell’avvenuta cessazione del contratto di locazione al 31/12/2023 assorbe e rende superfluo l’esame, anche sotto il profilo della sua ammissibilità, della domanda, svolta in via subordinata dagli intimanti, di declaratoria di risoluzione ai sensi dell’art. 1453 c.c. del contratto di locazione 24/07/2023 per grave inadempimento del conduttore.

Sulla domanda riconvenzionale svolta dal resistente-intimato

Nella memoria integrativa ex art. 426 c.p.c. parte intimante ha chiesto di pronunciare la risoluzione ai sensi dell'art. 1453 c.c. di "*qualsivoglia rapporto pendente tra le parti*".

L'intimato, nella propria memoria integrativa, ha eccepito l'inammissibilità, l'improcedibilità e, comunque, l'indeterminatezza di tale domanda di risoluzione per inadempimento e, ritenendo che la stessa riguardasse anche il contratto preliminare di compravendita, in via riconvenzionale ha chiesto, previo accertamento delle legittimità del suo recesso dal predetto preliminare, la condanna di parte ricorrente alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c.

Nella memoria di replica 23/12/2024 parte intimante ha precisato che siffatta domanda di risoluzione concerne solo il rapporto di locazione intercorso tra le parti con conseguente inammissibilità della domanda riconvenzionale avversaria non sussistendo alcun collegamento con la domanda principale di "*finita locazione del contratto del 24/07/2023 e condanna del conduttore al rilascio dell'immobile*".

Al riguardo, si ritiene che la domanda di risoluzione ex art. 1453 c.c., così come formulata dagli intimanti, si riferisca esclusivamente al rapporto di locazione intercorso tra le parti.

Poiché parte intimante ha intimato lo sfratto per finita locazione azionando il contratto di locazione del 24/07/2023 e l'intimato ha introdotto già nel procedimento sommario anche il precedente contratto del 19/10/2020, parte intimante nel chiedere "*in ogni caso*" (oltre all'accertamento della cessazione al 31/12/2023 del contratto 24/07/2023) anche la risoluzione di ogni rapporto intercorso tra le parti, ha voluto riferirsi solo al rapporto di locazione.

Tale volontà si desume espressamente dal contenuto della diffida del 10/06/2024 (doc. n. 13 fascicolo ricorrenti), inviata prima del deposito della memoria autorizzata 16/09/2024, laddove i locatori hanno formalizzato la loro intenzione di recedere da "*qualsivoglia rapporto locativo sussistente tanto in virtù del contratto del 19/10/2020, quanto di quelli siglati nelle date del 30/07/2022 e del 24/07/2023*".

Il contratto preliminare di compravendita è stato richiamato e prodotto nel presente giudizio solo a fini probatori ossia per dimostrare la validità della clausola di transitorietà contenuta nel contratto di locazione del 24/07/2023 tant'è che dall'esame complessivo della memoria integrativa 16/09/2024, alla luce di quanto espressamente allegato e dedotto, non può desumersi che parte ricorrente abbia inteso estendere la sua domanda di risoluzione per inadempimento anche al contratto preliminare di cui si

discute.

Ne deriva che la domanda riconvenzionale proposta dall'intimato deve ritenersi inammissibile non essendo collegata oggettivamente con la domanda principale avente ad oggetto l'accertamento dell'avvenuta cessazione del contratto di locazione (del 24/07/2023) al 31/12/2023 con conseguente condanna di CP_I al rilascio dell'immobile.

La domanda riconvenzionale non dipende, infatti, dallo stesso titolo dedotto in giudizio da parte intimante né tra le due domande è ravvisabile un collegamento obiettivo: la domanda riconvenzionale si fonda su un rapporto giuridico (preliminare di compravendita) del tutto distinto e non collegato a quello che ha dato origine alla presente causa.

Sulle istanze istruttorie

Nelle note conclusive autorizzate e nelle note scritte ex art. 127 ter c.p.c. entrambe le parti hanno reiterato la richiesta di ammissione delle istanze istruttorie formulate nelle rispettive memorie.

Al riguardo, come già rilevato nell'ordinanza datata 24/09/2025 il cui contenuto viene integralmente richiamato, i capitoli di prova testimoniale dedotti dai ricorrenti-intimanti non sono ammessi in quanto ritenuti inammissibili e/o irrilevanti ai fini della decisione; parimenti è non è stata disposta la consulenza tecnica chiesta dal resistente-intimato poiché ritenuta irrilevante.

Sulle spese

In ragione della soccombenza del resistente, le spese di lite vanno poste a suo carico e si liquidano come da dispositivo, sulla base del D.M. n. 55/2014, come modificato dal D.M. n. 147/2022, avuto riguardo al valore della controversia e all'attività difensiva effettivamente prestata. Non si ravvisano specifici elementi che giustifichino il discostarsi dai valori medi dello scaglione (individuato tenendo conto dell'ammontare del canone pattuito per la durata della locazione) di riferimento (da euro 1.100,01 ad euro 5.200,00) previsti per le fasi di studio, introduttiva e di trattazione del procedimento sommario; quanto al presente giudizio di merito, si liquidano per la fase di studio, per quella introduttiva e per la fase decisionale i compensi medi dello scaglione di riferimento (da euro 5.200,01 ad euro 26.000,01), mentre per la fase istruttoria e/o di trattazione viene riconosciuto il compenso minimo previsto in considerazione dell'assenza di attività di istruzione probatoria.

Parte ricorrente ha chiesto, altresì, la rifusione delle spese e dei compensi relativi alla procedura di mediazione che è stata attivata a seguito della conversione del rito.

Al riguardo, la giurisprudenza di merito è pressochè unanime nel riconoscere che i costi ed i compensi relativi al procedimento di mediazione devono essere liquidati all'esito del successivo giudizio di merito, secondo le regole stabilite dagli artt. 91 e ss. c.p.c. (sul punto, *inter alia*, Tribunale di Catanzaro sentenza n. 464 del 22/03/2023; Tribunale di Trieste sentenza 01/03/2021; Tribunale di Mantova 09/04/2018; Tribunale di Massa sentenza n. 1030 del 09/11/2016; Tribunale di Milano 21/07/2016; Tribunale di Modena 09/03/2012). La Suprema Corte, sul punto, ha recentemente statuito che le spese di mediazione sono da ritenersi assimilabili alle spese del processo e sono regolate sulla base del principio della soccombenza, “*soluzione che è, peraltro, in linea con la ratio dell’istituto avente funzione deflattiva*” (Cass. 20/02/2024 n. 5389; Cass. 21/11/2023 n. 32306).

Nel caso di specie, trattandosi di controversia soggetta alla mediazione obbligatoria, dove peraltro è necessaria l’assistenza di un legale, l’istante ha dovuto affrontare delle spese per attivare la procedura di mediazione che è stata demandata dal giudice a seguito del mutamento del rito.

Si deve, quindi, liquidare in favore di **Parte_1** **Parte_2** e **Parte_3** anche l’importo di euro 237,90 quale spesa sostenuta per dare avvio e per partecipare alla mediazione, oltre alla somma di euro 851,00 a titolo di compenso per l’attività prestata nella fase di mediazione, tenuto conto del valore del procedimento (euro 3.240,00) indicato nella domanda di mediazione (doc. n. 3 fascicolo ricorrente) e dei parametri di cui alla Tabella allegata al D.M. n. 147/2022.

P.Q.M.

Il Tribunale Ordinario di Treviso, Sezione Terza Civile, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra domanda, istanza ed eccezione, così provvede:

- 1) dichiara cessato alla data del 31/12/2023 il contratto di locazione stipulato *inter partes* il 24/07/2023 e registrato telematicamente presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Treviso il 30/01/2024 al n. 000987 – serie 3T;
- 2) condanna il resistente-intimato **CP_1** al rilascio in favore di **Parte_4** **[...]** e di **Parte_3** dell’unità immobiliare ad uso abitativo sita in Cimadolmo (TV) vicolo **[...]** n. **[...]**
- 3) fissa ex art. 56 della legge n. 392/1978 la data dell’esecuzione per il 19/06/2026;
- 4) condanna il resistente-intimato **CP_1** al pagamento in favore di **Pt_1** **[...]** **Parte_2** e **Parte_3** della complessiva somma di euro 10.080,00 a

titolo di indennità di occupazione maturate dal mese di gennaio 2024 al mese di aprile 2026 compreso nonché al pagamento dell'importo mensile di euro 360,00 per ogni mensilità successiva e sino all'effettivo rilascio dell'immobile, con gli interessi legali dalle singole scadenze al saldo;

5) dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale formulata dal resistente-intimato *CP_I* ;

6) condanna il resistente-intimato *CP_I* alla rifusione in favore di parte ricorrente-intimante delle spese processuali, comprensive della fase sommaria e della mediazione, che si liquidano nell'importo di euro 6.254,00 a titolo di compenso, di euro 237,21 per anticipazioni e di euro 237,90 per spese di mediazione, oltre spese generali al 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Treviso, 19/05/2026

Il G.O.P.

dott.ssa Sonia Andreatta