TRIBUNALE DI MESSINA – sez. I Civile –

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Nella persona del Giudice Unico Onorario GOT Avv. Onofrio Natoli, ha emesso come di seguito *ex* art. 429/281 *sexies* cpc con contestuale concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione (cfr. in generale art. 132 n. 4 cpc), la seguente

SENTENZA

NELLA CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. R.G. 3207/2024 (fase successiva al giudizio n. 2925\24)

TRA

Parte_1 (cod. fisc. *C.F._1*), nato/a [redacted] rappresentato/a e difeso/a dall'Avv. ARENA BARTOLO, giusta procura in atti, ricorrente-attore;

CONTRO

Controparte_1 (cod. fisc. *C.F._2*), nato/a [redacted] , rappresentato/a e difeso/a dall'Avv. LA ROSA GIUSEPPE DAVIDE , giusta procura in atti, resistente-convenuta;

OGGETTO: Intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione (uso diverso) – fase successiva;

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

I procuratori presenti attraverso note di trattazione scritta discutono la causa illustrando brevemente le conclusioni, con recepimento al verbale

dell'odierna udienza odierna di cui la presente sentenza costituisce parte integrante, richiamandosi a quelle già rassegnate in atti. Quindi

IL G.O.T.

letti gli atti e verbali di causa;

pronuncia

In nome del Popolo Italiano

SENTENZA

IN FATTO ED IN DIRITTO

&&&&&&

Con l'"atto di sfratto per finita locazione e contestuale atto di citazione per la convalida" datato 26.6.24, parte istante premetteva e documentava: di essere proprietaria dell'immobile specificato in narrativa, concesso in locazione alla resistente n.q. (titolare omonima impresa individuale) giusto contratto di locazione del 8.6.12, ritualmente registrato; di aver manifestato nelle forme e nei tempi di legge in data 30.5.23, la propria volontà di non volere rinnovare il contratto, senza ottenere risposta, e non rilasciandosi l'immobile. Proseguiva quindi l'intimato sfratto, con il quale si chiedeva volersi convalidare l'intimato sfratto per finita locazione, e in caso di opposizione l'emissione di ordinanza non impugnabile di rilascio. Con riserva di agire in separata sede per eventuali danni all'immobile o per ritardata restituzione.

La resistente si costituiva con comparsa del 14.6.24, richiamando quanto svolto nel fascicolo rg n.2856\24, osservando il mancato espletamento della procedura di mediazione obbligatoria e l'omessa corresponsione delle 18 mensilità previste dalla legge. In particolare con la costituzione in codesto altro giudizio, invocava il combinato disposto degli artt. 34 e 64 L, 392\78, secondo cui era condizione di

procedibilità dell'azione esecutiva dello sfratto la corresponsione delle 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, non avversata alla data del 28.7.24.

In esito all'udienza del 31.7.24, il magistrato pro tempore con ordinanza di pari data rilevava e motivava: la ritualità della manifestata volontà di non rinnovare il contratto di locazione di che trattavasi; le posizioni della resistente; l'insussistenza dei presupposti per procedere alla convalida stante la proposta opposizione; la prova della fondatezza della domanda stante la dedotta e documentata fonte negoziale del rapporto; la in ogni caso validità ed efficacia della manifestazione di volontà di voler porre di voler porre termine al rapporto stesso; che le eccezione dell'intimata non risultavano fondate su prova scritta; che non si ravvisavano gravi motivi in contrario. Pronunziava quindi ordinanza non impugnabile di rilascio ex art. 665 cpc fisando la data di esecuzione del provvedimento, con mutamento del rito, con il conseguenziale invito alle parti di provvedere all'integrazione degli atti e rimettendo le stesse in mediazione.

L'attore produceva memoria del 11.9.24 e nota di deposito di dimostrazione dell'espletata mediazione, con verbale negativo del 17.9.24 per l'assenza ingiustificata della convenuta. Quindi, si teneva l'udienza del 23.9.25 dinanzi a questo GOT, nuovo assegnatario del fascicolo. Nel corso di questa l'attore chiedeva fisarsi l'udienza di precisazione conclusioni stante la natura documentale del giudizio, istanza assecondata dalla convenuta, la quale rilevava altresì l'intervenuto rilascio dell'immobile dopo la corresponsione dell'importo relativo alle mensilità per la perdita dell'avviamento commerciale. Con ordinanza del giorno successivo, veniva -motivatamente- fissata l'odierna udienza di precisazione conclusioni,

discussione orale e decisione del giudizio, ex art. 281 sexies cpc. Con le prodotte note a trattazione scrita da parte di entrambe le parti.

In punto di decisione, richiamato e dato atto di quanto sopra, si richiama e fa propria in questa sede la citata ordinanza del 31.7.24, che sostanzialmente definisce la questione, quale motivazione quindi in parte a qua. Dovendosi poi dare atto di quanto risultante in atti, e della dichiarazione dettata dalla convenuta all'udienza del 23.9.25 in ordine all'intervenuto rilascio dell'immobile successivamente al versamento delle 18 mensilità, del che consegue la declaratoria di cessazione della meria del contendere al riguardo. Tenendosi conto delle dedotte evenienze a riguardo la corresponsione dell'indennità ex art. 34 l. 392\78 e dell'ininfluenza\non trattazione a riguardo la corresponsione del deposito cauzionale.

In ordine alla regolamentazione delle spese di lite, si ritiene giusto ed equo compensarle per un mezzo (legg. dichiarato rilascio come in atti dell'immobile successivamente alla corresponsione dell'indennità ex art. 34 l.c.), liquidandole in tale proporzione a favore dell'attore come in dispositivo, oltre all'importo ex lege stante l'ingiustificata mancata partecipazione alla procedura di mediazione, espletatasi a cura del ricorrente successivamente all'emissione del provvedimento conclusivo della fase sommaria.

PQM

Il GOT, definitivamente pronunciando e sentiti i procuratori delle parti nel procedimento RG n. 3207/2024 vertente tra *Parte_1* *[...]* e *Controparte_1* , disattesa o assorbita ogni diversa istanza e difesa, così provvede:

-dichiara cessata la materia del contendere in ordine al rilascio dell'immobile, intervenuto nelle more del giudizio;

-condanna parte convenuta alla rifusione in favore di dell'attore di metà delle spese di lite, che liquida in tale proporzione in € 180,00 per spese vive ed € 700,00 per compensi (compresa la fase di mediazione), oltre iva e cpa come per legge e se dovute, e spese generali, nonché al doppio dell'importo di iscrizione a ruolo della causa per la ingiustificata mancata comparizione in mediazione.

Così deciso in Messina in data 23.1.26, all'esito delle note a trattazione scritta delle parti .

IL GOT