N. R.G. 320/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

III Sezione Civile

VERBALE DI UDIENZA

CON DISCUSSIONE ORALE

Oggi **1 ottobre 2026**, alle ore **12:20,** innanzi al Tribunale in composizione monocratica nella persona del dott. Giacomo Rocchetti, sono comparsi:

Per *Parte_1*, l'avv. MATTEO CRISTINO.

Per *Controparte_1* e *CP_2*, l'Avv. VALERIA PIETRA in sostituzione dell'avv. CARMELO FAGONE per delega scritta.

Il Giudice

Invita le parti a precisare le conclusioni e discutere oralmente.

L'Avv. Matteo Cristino per parte ricorrente precisa le conclusioni riportandosi a quelle rassegnate nei precedenti atti difensivi e da ultimo nelle note conclusive autorizzate per l'odierna udienza, chiedendone l'integrale accoglimento. Con condanna alle spese di lite e di mediazione, oltre spese vive euro 384,32 (euro 145,50 per contributo unificato e marca da bollo, euro 190,32 di mediazione, euro 48,50 per spese di notifica).

L'Avv. Pietra la quale discute oralmente riportandosi alle conclusioni e alla memoria conclusiva, insistendo per la declaratoria di inefficacia della disdetta e in subordine per la proroga del termine di rilascio, aggiungendo che il provvedimento del collegio ha natura ordinatoria e nulla esclude la valutazione contingente della situazione familiare e di poter estendere il termine di cui all'art. 56 L. n. 392/1978, ribadendo l'impossibilità di reperire un alloggio in ragione delle condizioni reddituali delle parti. Vittoria di spese come da tariffe.

Il Giudice

Alle ore 12:26 si ritira in camera di consiglio per la decisione, autorizzando i difensori ad allontanarsi dall'aula.

Riaperto il verbale alle ore 12:43, all'esito della camera di consiglio, pronuncia sentenza *ex* art. 429 c.p.c, scritta in calce al presente verbale, dandone lettura alle parti presenti e provvedendo al contestuale deposito in cancelleria.

Pavia, 01.10.2026

Il Giudice

dott. Giacomo Rocchetti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

III Sezione Civile

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Giacomo Rocchetti,

ha pronunciato *ex* art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. **320/2026** promossa da:

Parte_1 **(C.F:** *C.F._1* **),** rappresentato e difeso dall'Avv. MATTEO CRISTINO del Foro di Pavia;

RICORRENTE

contro

Controparte_1 **(C.F:** *C.F._2* **)** e *CP_2* **(C.F:** *C.F._3* , rappresentati e difesi dall'Avv. CARMELO FAGONE del Foro di Milano;

RESISTENTI

Oggetto: Altri istituti del diritto delle locazioni.

Conclusioni:

- **parte ricorrente:** "*Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, giudicare: - rigettare l'opposizione così come proposta dagli intimati – resistenti; dichiarare cessata alla data del 27/10/2025 la locazione relativa all'unità immobiliare ad uso abitativo posta in Motta Visconti (MI), Via Annoni n. 47 – angolo Piazza della Repubblica n. 7 e per l'effetto condannare i signori* *CP_2* *e* *Controparte_1* *al rilascio immediato dell'immobile libero da persone e cose. Col favore delle spese e compenso del giudizio.";*
- **parte resistente:** "*Voglia l'Ill.mo Tribunale Ordinario di Pavia, Sezione Civile, disattesa e respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione: 1. In via principale di merito: o Accogliere l'opposizione proposta dai resistenti signori* *Controparte_1* *e* *CP_2* *; o Accertare e dichiarare la nullità, l'inefficacia e/o l'inidoneità della disdetta inviata dal locatore in data 16/04/2025; o Accertare e dichiarare la prosecuzione e la rinnovazione tacita del*

contratto di locazione stipulato in data 26/10/2017; o Rigettare integralmente le domande di accertamento della finita locazione e di rilascio formulate dal ricorrente Parte_1 *in quanto del tutto infondate in fatto e in diritto, con conseguente revoca e caducazione dell'ordinanza provvisoria di rilascio del 29/01/2026. 2. In via subordinata di merito: o Nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle domande attore e, fissare ai sensi dell'art. 56 della Legge n. 392/1978 la data per l'esecuzione del rilascio nel termine più lungo consentito dalla legge, tenuto conto delle precarie condizioni economiche e del nucleo familiare dei conduttori, confermando ovvero prorogando la data del 01/06/2026 già provvisoriamente individuata. 3 3. In ogni caso: o Condannare la parte ricorrente al pagamento delle spese, diritti e compensi professionali del presente giudizio, oltre al rimborso forfettario delle spese generali (15%), C.P.A. ed I.V.A. come per legge.".*

Fatto e svolgimento del processo

Con atto di intimazione di sfratto ex art. 657, comma 2, c.p.c. e contestuale citazione per la convalida, notificato in data 11.11.2025, Parte_1 premettendo di avere concesso in locazione ad uso abitativo a Persona_1 e Controparte_1 l'immobile sito in Motta Visconti (MI), Via Annoni n. 47, angolo Piazza della Repubblica n. 7, in forza di contratto stipulato in data 26.10.2017 e cessato alla scadenza del 27.10.2025 per effetto della disdetta comunicata a mezzo lettera raccomandata del 16.04.2025, ricevuta dai conduttori in data 24.04.2025, intimava agli stessi lo sfratto per finita locazione, chiedendone la convalida e la condanna al rilascio dell'immobile.

Costituendosi nella fase sommaria, Persona_1 e Controparte_1 si opponevano alla convalida, sostenendo l'inefficacia della disdetta, in quanto proveniente dal solo Parte_1 qualificato quale mero nudo proprietario dell'immobile, e non anche da Persona_2 usufruttuaria del bene e parte del contratto di locazione. Chiedevano, pertanto, il rigetto della domanda e l'accertamento dell'intervenuto rinnovo del contratto per un ulteriore quadriennio, sino al 27.10.2029.

Nel corso dell'udienza del 29.01.2026, la parte intimante insisteva per la convalida dello sfratto e per l'emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio, deducendo che il contratto indicava Parte_1 quale co-locatore e che era intervenuto decesso di Persona_2 sin dal 23.10.2020, con conseguente estinzione dell'usufrutto e consolidazione della piena proprietà in capo all'intimante; gli intimati insistevano, invece, nelle eccezioni già formulate.

In data 29.01.2026, il Giudice della fase sommaria (R.G. n. 4525/2025) emetteva, su richiesta del locatore intimante, ordinanza interinale ai sensi dell'art. 665 c.p.c., disponendo il rilascio dell'immobile con riserva delle eccezioni dei convenuti, fissando la data del 30.03.2026; dava, quindi, le disposizioni di cui all'art. 667 c.p.c. per il mutamento del rito, assegnando i termini per il deposito di memorie integrative e

documenti ed ordinando alla parte intimante-ricorrente di promuovere il procedimento di mediazione obbligatoria.

Nelle more, avverso il provvedimento di rilascio, gli intimati proponevano ricorso ai sensi dell'art. 56, comma 3, l. n. 392/1978, chiedendo la sospensione dell'efficacia esecutiva dell'ordinanza e il differimento del termine per il rilascio dell'immobile. Il Tribunale di Pavia in composizione collegiale, con sentenza n. 235/2026 del 13.03.2026, accoglieva l'opposizione limitatamente alla data fissata per l'esecuzione del rilascio, differendolo al 01.06.2026.

Nel prosieguo del giudizio di merito veniva esperito il procedimento di mediazione obbligatoria, conclusosi con esito negativo per la mancata comparizione delle parti invitate.

Entrambe le parti depositavano quindi memorie integrative autorizzate, insistendo nelle rispettive domande ed eccezioni.

All'udienza del 16.09.2026, ritenuta la causa matura per la decisione, il Giudice disponeva l'acquisizione della documentazione agli atti e rinviava per la discussione orale ai sensi dell'art. 429 c.p.c., assegnando termine per il deposito di brevi note conclusive autorizzate.

All'udienza del 01.10.2026 le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe e discutevano oralmente la causa; all'esito della camera di consiglio, il giudice pronunciava sentenza contestuale a verbale.

Ragioni giuridiche della decisione

§1. Giova premettere che l'ordinanza ex artt. 665 e 667 c.p.c., che dispone la prosecuzione del giudizio di merito, determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di un autonomo procedimento di cognizione, nel quale le parti possono esercitare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni, e in cui non è più consentito alle stesse di discutere sull'accoglimento o sul rigetto della domanda di convalida, essendo tale nuovo procedimento destinato a concludersi con la pronuncia di una normale sentenza, dovendo il locatore dimostrare che sussiste il fatto costitutivo della sua pretesa, non desumibile dalla sola circostanza che in sede di convalida il conduttore non abbia proposto una valida sua opposizione (cfr. Cass. n. 15525/2006).

1.1 In sostanza, l'ordinanza concessiva del rilascio provvisorio chiude la fase speciale del procedimento per convalida, della quale non è ipotizzatale una protrazione che renda possibile un riesame del provvedimento emesso o, ancor meno, l'emissione del provvedimento definitivo di convalida, di cui all'art. 663 c.p.c., dal momento che il giudizio di merito cui si perviene a seguito di ordinanza ex art. 667 c.p.c., non costituisce impugnazione del provvedimento emesso nella fase del procedimento per convalida, né consente, allo stesso tempo, la definitiva convalidazione dell'intimata licenza (cfr. Cass. n. 58/1996; Cass. n. 1223/2006). Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, l'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. non è impugnabile né è idonea al giudicato poiché non ha carattere

irrevocabile e non statuisce in via definitiva sui diritti e sulle eccezioni delle parti, la cui risoluzione è riservata invece alla successiva fase di merito, in cui intimante ed intimato cristallizzano il *thema decidendum* (v. Cass. n. 13956/2022; Cass. n. 19606/2019; Cass. n. 12846/2014).

1.2 Di conseguenza, lungi dall'entrare nel merito sulla sussistenza o meno dei presupposti per l'emissione dell'ordinanza "non impugnabile" di rilascio ex art. 665 c.p.c., questo giudice è ora chiamato a stabilire la fondatezza o meno della domanda di cessazione della locazione alla data indicata sulla scorta dell'esame delle questioni devolute dall'intimante-ricorrente e dagli intimati-resistenti, in particolare esaminando le eccezioni sollevate sulla dedotta inefficacia della disdetta, ai fini della rinnovazione del contratto di locazione abitativa.

1.3 Tanto chiarito, risulta documentalmente provato che l'immobile sito in Motta Visconti (MI), Via Annoni n. 47, angolo Piazza della Repubblica n. 7, oggetto del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 26.10.2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Milano 5, il 16.11.2017 al n. 012360, serie 3T, è stato concesso in godimento da *Parte_1* e *Persona_2* a *Persona_1* e *Controparte_1* dietro corresponsione di un canone annuo di € 6.000,00, oltre oneri accessori, per la durata di quattro anni, con rinnovo tacito alla scadenza per un ulteriore quadriennio (doc. 1 fasc. ric.). Il rapporto ha avuto inizio in data 27.10.2017 e si è rinnovato tacitamente alla prima scadenza del 27.10.2021 per ulteriori quattro anni.

1.4 È altresì pacifico e documentalmente dimostrato che, con lettera raccomandata spedita il 16.04.2025 e ricevuta dai conduttori il 24.04.2025, *Parte_1* ha comunicato ai resistenti la disdetta del contratto alla scadenza del 27.10.2025, sottoscrivendo la comunicazione anche per "ratifica e adesione" (cfr. doc. 2 fasc. ric.). La comunicazione è stata effettuata nel rispetto dell'art. 3 del contratto ("Disdetta alla seconda scadenza"), il quale prevede che "*ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza*".

1.5 L'unica contestazione formulata dai resistenti attiene all'efficacia della disdetta, con conseguente rinnovo del rapporto fino al 2029. Secondo la loro prospettazione, infatti, la comunicazione sarebbe invalida e senza effetto in quanto proveniente dal solo *Parte_1* qualificato (anche nel contratto) quale mero nudo proprietario dell'immobile, e non anche da *Persona_2* usufruttuaria del bene.

1.6 L'eccezione è manifestamente infondata.

In primo luogo, risulta documentalmente provato che la sig.ra *Persona_2* vedova di *Persona_3* è deceduta a Besate (MI) in data 23.10.2020, come emerge dall'estratto per riassunto dell'atto di morte prodotto in giudizio. La prospettazione difensiva dei resistenti si fonda pertanto su un presupposto fattuale erroneo, poiché assume che il decesso dell'usufruttuaria e la conseguente estinzione del diritto

di usufrutto ai sensi dell'art. 1014 c.c. costituiscano eventi sopravvenuti alla comunicazione di disdetta del 16.04.2025, laddove essi si erano già verificati da oltre quattro anni.

Deve vieppiù osservarsi che il decesso della sig.ra *Per_2* è intervenuto anteriormente alla prima scadenza contrattuale del 27.10.2021. Venuta meno, per tale causa, la pluralità soggettiva della parte locatrice, il contratto si era già tacitamente rinnovato, alla predetta scadenza, tra i conduttori e il solo *Parte_1* rimasto unico titolare della posizione contrattuale di locatore.

L'eccezione non è comunque fondata neppure sotto il profilo giuridico.

Ai fini dell'azione di rilascio per finita locazione, l'intimante non è tenuto a dimostrare la titolarità del diritto di proprietà sull'immobile, ma esclusivamente la titolarità della posizione attiva derivante dal rapporto locatizio. Al pari dell'azione di risoluzione del contratto, anche l'esercizio della facoltà di impedire il rinnovo del rapporto alla scadenza trova il proprio fondamento nel contratto e non nel diritto dominicale sul bene; parimenti, l'azione di rilascio conseguente alla cessazione della locazione ha natura personale e non reale. Ne consegue l'irrilevanza delle questioni prospettate dai resistenti in ordine alla distinzione tra nuda proprietà e usufrutto dell'immobile.

La domanda è dunque meritevole di accoglimento e, per l'effetto, deve essere accertata la cessazione del contratto di locazione ad uso abitativo alla data del 27.10.2025.

1.7 Dal momento che gli intimati-resistenti non hanno rilasciato l'immobile né alla predetta scadenza né entro il termine del 01.06.2026 fissato dal Tribunale di Pavia in composizione collegiale in sede di opposizione proposta ai sensi dell'art. 56, comma 3, della l. n. 392/1978, deve essere ordinato a *Per_1 [...]* e *Controparte_1* l'immediato rilascio dell'immobile sito in Motta Visconti (MI), Via Annoni n. 47, angolo Piazza della Repubblica n. 7, libero da persone e cose, anche interposte, in favore di *Parte_1* Le ragioni dedotte dalla difesa dei resistenti non giustificano la concessione di un nuovo termine.

Le condizioni economiche e familiari prospettate nel corso del giudizio di merito coincidono, infatti, con quelle già sottoposte al vaglio del Tribunale in composizione collegiale nell'ambito del procedimento promosso ai sensi dell'art. 56, comma 3, della l. n. 392/1978 avverso l'ordinanza interinale del 29.01.2026. Come emerge dalla motivazione della decisione n. 235/2026 (R.G. n. 427/2026), tali elementi sono stati già espressamente esaminati e bilanciati con le contrapposte esigenze del locatore, reputandosi meritevoli di tutela mediante il differimento del termine (più breve) originariamente concesso fino al 01.06.2026.

Nel corso del presente giudizio non sono state dedotte né dimostrate sopravvenienze rilevanti ovvero imprevedibili rispetto a quelle già considerate, tali da rendere concretamente inadeguato anche il più ampio termine allora concesso. Invero, le condizioni di difficoltà economica del nucleo familiare, la

stessa presenza della figlia minore in età scolare e le difficoltà nel reperire una diversa sistemazione abitativa costituiscono i medesimi elementi già valorizzati nella decisione collegiale.

Non può trascurarsi che, alla data della presente decisione, risultano decorsi oltre diciassette mesi dalla comunicazione della disdetta, quasi dodici mesi dalla cessazione del rapporto locatizio, oltre nove mesi dall'ordinanza provvisoria ex art. 665 c.p.c. e più di quattro mesi dalla scadenza del termine del 01.06.2026 successivamente rideterminato dal Tribunale in composizione collegiale, senza che l'immobile sia stato ancora restituito, nemmeno in parte, all'avente diritto.

Né risulta offerto alcun principio di prova circa l'adozione, da parte dei resistenti, di tutte le iniziative ragionevolmente esigibili per adempiere, in buona fede e con spirito collaborativo, all'obbligo di rilascio entro il termine loro accordato. Al contrario, dagli atti emerge che le parti non si sono presentate nel procedimento di mediazione (ove pure avrebbero potuto trovare un accordo) ed il locatore è stato costretto ad intraprendere l'esecuzione forzata per ottenere il recupero dell'immobile, essendo stato fissato un primo accesso dell'ufficiale giudiziario per il 14.10.2026.

In tale contesto, la concessione di un nuovo termine per il rilascio esecutivo si risolverebbe in una sostanziale rinnovazione della valutazione (benché inidonea al giudicato) già compiuta dal Collegio e che si condivide a fronte di circostanze rimaste immutate, determinando un sacrificio delle ragioni del locatore che, nel necessario contemperamento degli interessi contrapposti sotteso all'art. 56 L. n. 392/1978, non trova più adeguata giustificazione.

§2. Alla soccombenza ex art. 91 c.p.c. segue la condanna dei resistenti al pagamento, in favore del ricorrente, delle spese del giudizio, liquidate come da dispositivo secondo i parametri di cui al D.M. n. 55/2014, come aggiornati al D.M. n. 147/2022.

2.1 Il valore della controversia risulta indeterminato. Ai fini della liquidazione non può tuttavia farsi applicazione del criterio previsto dall'art. 5, comma 6, del D.M. n. 55/2014, che per tali controversie considera a questi fini le cause di valore non inferiore a € 26.000,00 e non superiore a € 260.000,00, in poiché, secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, la disposizione, anche nel testo risultante dalle modifiche del 2022, non preclude al giudice di fare riferimento allo scaglione immediatamente inferiore quando il valore effettivo della controversia non corrisponda ai parametri ordinariamente considerati dal legislatore e le concrete caratteristiche della lite giustificano il ricorso ad uno scaglione più basso in rapporto "all'oggetto e alla complessità della controversia" (cfr. *ex multis* Cass. n. 968/2022; Cass. n. 25540/2025). Nel caso di specie, il ricorso allo scaglione immediatamente inferiore, compreso tra € 5.200,00 ed € 26.000,00, appare pienamente giustificato, avuto riguardo alla natura della controversia, nonché al limitato numero e alla modesta complessità delle questioni di fatto e di diritto sottoposte all'esame del Tribunale.

La liquidazione dei compensi professionali è stata effettuata tenendo conto dell'attività difensiva concretamente svolta (applicando il valore minimo per la fase di studio, in considerazione della semplicità e dell'esiguo numero delle questioni di fatto e diritto trattate; valore medio per la fase introduttiva; valore minimo per le fasi istruttoria/trattazione e decisionale, avuto riguardo all'istruttoria esclusivamente documentale e in proporzione alla limitata attività difensiva espletata nelle memorie integrative e in sede di discussione).

2.2 Poiché la controversia attiene a un contratto di locazione, essa rientra tra le materie per le quali l'esperimento del procedimento di mediazione, dopo il mutamento del rito ex art. 667 c.p.c., costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale, ai sensi dell'art. 5, commi 1 e 6, lett. b), del d.lgs. n. 28/2010 (come sostituito dal d.lgs. n. 149/2022); ne consegue che l'attività professionale svolta dal difensore dell'intimante-ricorrente per l'attivazione della procedura non può qualificarsi come meramente eventuale o facoltativa, ma integra attività necessaria e imposta dall'ordinamento quale presupposto per l'accesso alla tutela giurisdizionale (cfr. Cass. n. 11076/2026; Cass. n. 24285/2026). Accertato l'effettivo svolgimento della procedura, spetta pertanto al difensore la liquidazione del compenso per la relativa attività, secondo i parametri previsti dalla tabella 25-*bis* allegata al D.M. n. 55/2014 (fase di attivazione), oltre al rimborso delle spese di avvio anticipate (i.e. € 190,32).

2.3 Ricorrono altresì i presupposti per l'applicazione dell'art. 12-*bis*, comma 2, del d.lgs. n. 28/2010. Dagli atti risulta infatti che *Persona_1* e *Controparte_1* benché regolarmente convocati (v. domanda e verbale di mediazione, nota di dep. del 15.06.2026), non hanno partecipato senza giustificato motivo al primo incontro del procedimento di mediazione obbligatoria promosso da *Parte_1* dinanzi all'Organismo di Mediazione del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Pavia (prot. n. 57/2026, procedimento n. 43/2026), conclusosi con verbale negativo del 15.04.2026. Deve pertanto disporsi la loro condanna al versamento, in favore dell'entrata del bilancio dello Stato, di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- accerta e dichiara la cessazione alla data del 27.10.2025 del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra le parti in data 26.10.2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 5 il 16.11.2017 al n. 012360 serie 3T, avente ad oggetto l'immobile sito in Motta Visconti (MI), Via Annoni n. 47, angolo Piazza della Repubblica n. 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Motta Visconti al foglio 8, mappale 372, subalterno 32, cat. A/3, classe 3, vani 5;
- per l'effetto, condanna *Persona_1* e *Controparte_1* al rilascio dell'immobile sito in

Motta Visconti (MI), Via Annoni n. 47, angolo Piazza della Repubblica n. 7, libero da persone e cose, in favore di *Parte_1*

- condanna le parti soccombenti *Persona_1* e *Controparte_1* in solido tra loro, al pagamento, in favore della parte vittoriosa *Parte_1* delle spese di lite, che liquida in € 145,50 per spese esenti, € 48,50 per spese di notifica, € 190,32 per esborsi ed € 441,00 per compensi del procedimento di mediazione obbligatoria, € 3.083,00 per compensi di giudizio (così determinati: € 911,00 fase studio, € 777,00 fase intr,; € 586,00 fase istr./tratt., € 809,00 fase dec.), oltre 15% rimb.forf. spese generali, IVA e CPA come per legge;
- condanna *Persona_1* e *Controparte_1* ai sensi dell'art. 12-*bis*, comma 2, d.lgs. n. 28/2010, al versamento in favore dell'entrata del bilancio dello Stato di una somma pari al doppio del contributo unificato dovuto per il presente giudizio.

Sentenza resa ex art. 429 c.p.c., scritta in calce al processo verbale, pubblicata mediante lettura alle parti presenti con contestuale deposito in cancelleria.

Così è deciso in Pavia, lì 01 ottobre 2026

Il Giudice

dott. Giacomo Rocchetti