

**Archivio selezionato: Sentenze Tribunale**

**Autorità:** Tribunale Massa

**Data:** 06/07/2018

**n.** 496

**Classificazioni:** LOCAZIONE DI COSE - Inadempimento del conduttore - - morosità

R E P U B B L I C A I T A L I A N A  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI MASSA  
Sezione civile unica

Il Tribunale di Massa in composizione monocratica in persona del Giudice on. Massimo Ginesi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al 1063 2017 del Ruolo Generale dell'anno 2017, posta in deliberazione ai sensi dell'art. 429 c.p.c. promossa da OMNIA CONSUL SRL (c.f. -omissis-) rappresentata e difesa dall'avv. DONATO BUBNICH, elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in Via Marina Vecchia 188 Massa, per mandato a margine dell'atto di citazione

Attrice

contro

An. Re. (c.f. -omissis-) rappresentato e difeso dall'avv. SOLERI MICHELE ed elettivamente domiciliato in via G. Pascoli 57 54100 Massa presso lo studio del difensore per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

Convenuto

CONCLUSIONI DELLE PARTI PRECISATE ALLA ODIERNA UDIENZA  
AI SENSI DELL'ART. 45118.6.2009 N. 69 SI OMETTE LA ESPOSIZIONE DELLO SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

**Fatto**

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

La domanda di risoluzione del contratto di locazione risulta fondata e deve essere accolta.

Va preliminarmente risolta la questione della procedibilità della domanda riconvenzionale, così come sollevata da parte convenuta.

Ammesso che parte convenuta abbia interesse giuridico a sollevare tale eccezione con riferimento ad una propria domanda, laddove il giudice non ne rilevi d ufficio la sussistenza, va comunque rilevato che si tratta di eccezione priva di fondamento. L'avveramento della condizione di procedibilità deve, ad avviso di questo giudice, essere oggi inteso in maniera dinamica e costituzionalmente orientata (Trib.Massa 29.5.2018 n. 398 e Trib. Massa 29 giugno 2018 n. 470), sì che dovrà contemperare le esigenze deflattive sottese al D.Lgs 28/2010 con il diritto ad un giusto e rapido processo, in attuazione del precetto costituzionale di cui all'art. 24 Cost.

Ne consegue che il giudice dovrà apprezzare se alle parti sia stata concessa l'opportunità di svolgere dinanzi al mediatore ogni aspetto relativo alla materia del contendere che giunge al suo esame, con adeguate garanzie volte a permettere la partecipazione personale delle parti, onde poter appieno sollecitare quei distretti metagiuridici che consentono al mediatore di sondare la volontà conciliativa delle parti. Dalla domanda di mediazione, prodotta da parte attrice in questo giudizio in data 27.10.2017, appare evidente che è stato sottoposto al mediatore l'intero contenuto della controversia introdotta con rito sommario e rubricata al n. 761/17 RG, dunque anche le eccezioni del convenuto, già ampiamente svolte in quella sede, anche se non ancora formalizzate in espressa domanda riconvenzionale, poi avanzata dal Re. solo nella memoria integrativa.

Si deve dunque ritenere che la mediazione abbia avuto portata estesa alla natura e alla durata della locazione dell'immobile, a prescindere dal contratto espressamente richiamato in sede di intimazione di sfratto, consentendo alle parti - ove lo avessero voluto - di comporre la lite su tutti gli aspetti già ampiamente delineati nella fase sommaria, al momento del mutamento del rito.

Tale lettura consente dunque di ritenere compiutamente svolto - senza successo - il preliminare adempimento deflattivo previsto dall'art. 5 comma 1 bis D.lgs 28/2010, con piena procedibilità di tutte le domande connesse al rapporto locativo (inteso quale rapporto di godimento e detenzione del bene dietro corrispettivo) dedotto in causa, a prescindere dal titolo formale concretamente dedotto dalle parti.

Opinando diversamente, con una lettura drasticamente formale, si sarebbe raggiunto l'unico scopo di duplicare inutilmente un adempimento cui le parti avevano già mostrato di non voler attendere con animo e soluzione positiva riguardo alla stessa fattispecie concreta, senza alcun vantaggio sotto il profilo di risoluzione alternativa voluto dal legislatore e con, invece, una evidente compressione del diritto dell'attore a vedere esaminata la propria domanda in tempi ragionevoli e senza inutili dilazioni.

Ritenuta la procedibilità di tutte le domande, deve rilevarsi l'infondatezza anche nel merito delle tesi e domande di parte convenuta.

Va osservato che la stipulazione delle locazioni ad uso transitorio deve rispondere a determinati parametri di forma - secondo la disciplina vincolante in materia - affinché siano garantite le esigenze sostanziali che la disciplina vincolistica intende garantire, ovvero che la natura transitoria e temporanea della locazione non sia strumentalmente utilizzata per eludere i limiti obbligatori di durata, relativi ad esigenze di abitazione ordinaria.

Ne deriva che non potrà ritenersi sic et simpliciter nulla la pattuizione laddove - pur non utilizzando la modulistica prevista ex lege - contenga analoghe disposizioni e raggiunga comunque lo scopo di tutela imposto dalla legge, mentre - pur a fronte di una non totale linearità della disciplina vigente - si deve ritenere che la mancata allegazione dell'APE comporti eventuali sanzioni per le parti ma non nullità della pattuizione. Con riguardo al periodo 2015/2016 la natura temporanea delle esigenze del conduttore appare adeguatamente giustificata dalle dichiarazioni dallo stesso sottoscritte in data 1.9.2015 e 20.7.2016, richiamate seppur genericamente nel contratto, che peraltro l'odierno convenuto non contesta né riguardo alla sottoscrizione né riguardo al contenuto sostanziale delle stesse, di talché diventa assolutamente ininfluyente - in assenza di ulteriori elementi di prova - la circostanza che possano essere state materialmente predisposte dal locatore.

Né parte convenuta ha fornito adeguata prova (se non mediante capitolazione generica su asseriti versamenti in contanti, come tale inammissibile e comunque contraria al disposto di cui agli artt. 2721 e 2726 c.c.) circa la pretesa di parte attrice di instaurare locazioni di fatto, né in tal senso possono deporre in maniera inequivoca le ricevute di versamento prodotte che, tranne quella di febbraio 2015 (che è comunque immediatamente prodromica), appaiono tutte relative a mesi per i quali ben può ipotizzarsi - ad esempio - la prosecuzione di comune volontà del rapporto di cui all'originario contratto del marzo 2015, per il protrarsi delle esigenze del conduttore. Né peraltro vi è contestazione circa il fatto che il Re. in quei mesi abbia goduto del bene, sì che - comunque - non avrebbe titolo a vedersi restituite, quantomeno integralmente, le somme versate (Cass. 25503/2016; Trib. Taranto d 12 novembre 2015, n. 3546).

Il fatto poi che solo oggi - che gli viene contestata una innegata sospensione totale dei pagamenti - il Re. sollevi questioni circa le somme corrisposte oltre tre anni fa, pur avendo nel frattempo dato luogo ad ulteriori pattuizioni - relative allo stesso bene e per analoghe esigenze - fa ritenere che l'assetto di interessi convenuto all'epoca dalle parti fosse oggetto di consenso reciproco, quale che fosse l'assetto da dare alla fattispecie in concreto posta in essere anche con riguardo alla eventuale

nullità delle pattuizioni. Quanto al contratto ritualmente registrato per il periodo 2016/2017 e posto a fondamento della domanda introdotta con rito sommario, da cui origina l'attuale fase di merito, anche a non voler ritenere sussistenti le ragioni di transitorietà attestate nella dichiarazione 20.7.2016 e non disconosciute sotto il profilo sostanziale dal convenuto, con effetto ex art 115 c.p.c., non si comprende per quale ragione dalla eventuale nullità della clausola sulla durata dovrebbe derivare l'applicazione della normativa sul canone vincolato, come preteso dal convenuto (ed oggetto della sua domanda riconvenzionale). Posto che è pacifico e non contestato che il Re. dal gennaio 2017 abbia interrotto ogni pagamento (peraltro trattenendo quanto versato a tal fine dal Comune di Massa in suo ausilio, come dichiarato da parte attrice nella memoria integrativa e non contestato), e che dunque sia ampiamente moroso, certamente in misura significativa ex art. 1455 c.c., va rilevato che l'incidenza della sua condotta sul rapporto sinallagmatico non può che avere valenza risolutiva, sia che si tratti di legittima opzione transitoria sia che si debba intendere tale pattuizione, per violazione della disciplina sul punto, quale contratto abitativo tout court.

Va a tal proposito rilevato che la violazione delle norme in tema di disciplina transitoria, per costante giurisprudenza, non comporta affatto nullità della intera pattuizione ma riconduce la fattispecie ai parametri ordinari di cui all art. 5 comma 1 L. 431/1998, con effetti sulla durata ma non -necessariamente sulla misura del canone. E' la stessa giurisprudenza citata da parte convenuta (Cass. 4075/2014) a prevedere tali conseguenze ove difettino i presupposti per riconoscere la transitorietà indicata dalle parti "In definitiva, o ricorrono tali condizioni e si soddisfano le dette modalità, volte a giustificare obbiettivamente la deroga alla disciplina ordinaria oppure, quali che siano le cause del mancato soddisfacimento dei presupposti contemplati, il contratto locativo non può avere una durata inferiore a quella ordinaria con l'ulteriore conseguenza che, in difetto di prova dei requisiti richiesti, va ricondotto nell'alveo dei contratti di cui alla L. n. 431 del 1998, art. 2, commi 2 e 3."

Ne deriva che la fattispecie a canone vincolato con durata 3+2 di cui al terzo comma dell art. 2 L. 431/1998 è una mera opzione rimessa alla volontà delle parti e non un vincolo che - anche ove fosse riconosciuta la durata ordinaria e non transitoria del contratto - abbia incidenza necessaria sulle obbligazione delle parti che, quanto alla misura del corrispettivo, devono ritenersi libere ex art 2 comma 2 L. 431/1998.

L'accertata e non contestata omissione dei versamenti dal gennaio 2017 e l'insussistenza di ragioni che comportino la necessaria applicazione di canoni calmierati con diritto alla ripetizione in capo al convenuto, comportano che sussista la sua inadempienza rilevante a fini risolutivi e che - in virtù della ragione più liquida - divenga ininfluyente statuire in ordine alla effettiva natura e durata del rapporto, essendo del tutto sufficiente tali presupposti, da un lato, ad accogliere la domanda di parte attrice e - dall'altro - a respingere le eccezioni e la domanda riconvenzionale del convenuto.

Ciò, ai fini delle spese, non può non rilevare che nel senso disposto dall'art. 91 c.p.c.; tali spese, avuto riguardo alla modestia del contendere, alla sostanziale assenza di rilevanti questioni in fatto e diritto, alla natura, qualità e importanza dell'opera prestata, possono essere liquidate in misura prossima ai minimi in rapporto allo scaglione di valore della causa.

**PQM**  
P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe

Dichiara risolto per inadempimento grave del conduttore il contratto di locazione 20.7.2016 stipulato dalle parti e condanna An. Re. a versare a OMNIA CONSUL SRL la somma di E 800 per canoni scaduti sino alla data di intimazione, oltre a canoni scaduti successivamente ed a scadere sino all'effettivo rilascio e interessi legali dalle singole scadenze

Condanna An. Re. a rilasciare immediatamente l'immobile sito in -omissis- Via -omissis- (NCEU F. -omissis-, part. -omissis-, sub -omissis-) in favore di OMNIA CONSUL SRL

Respinge ogni altra domanda delle parti

Condanna parte convenuta An. Re. refusione delle spese di lite in favore di OMNIA CONSUL SRL che liquida, per l'intero giudizio in E 28,50 per esborsi ed E 2.000 per competenze oltre rimb. forf. 15%, iva e cnpa di legge, spese così determinate in forza dei DD.MM. 55/2014 e 37/2018

Così deciso dal Tribunale di Massa il 06/07/2018.

Depositata in cancelleria il 06/07/2018.

**Utente:** MASSIMO GINESI

[www.iusexplorer.it](http://www.iusexplorer.it) - 17.09.2018

---

© Copyright Giuffrè 2018. Tutti i diritti riservati. P.IVA 00829840156