

DeJure

BANCHE DATI EDITORIALI GFL

SENTENZA

Tribunale - Massa, 05/10/2020, n. 484

Intestazione

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO N.1420 /2019

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
1420/2019 del Ruolo

Generale dell'anno 2019, posta in deliberazione ai
sensi dell'art.

429 c.p.c.

promossa da

DO. DE AN. (c.f. -omissis--) e MA. DO. (c.f. -omissis--
rappresentati

e difesi dagli avvocati Gianluca Craia e Paola De Ferrari,
elettivamente domiciliati presso lo studio del difensore
in Massa Via
Petrarca 1, per mandato allegato alla comparsa 25.2.2020
Attori

contro

RO. BA. (c.f. -omissis--) rappresentata e difesa
dall'avv. BRONDI
GIUSEPPE RIZIERI ed elettivamente domiciliato ai fini
del presente
procedimento in Massa Piazza Aranci 6 presso lo studio
del difensore
per delega allegata alla comparsa di costituzione
Convenuto

CONCLUSIONI DI PARTE ATTRICE: Voglia l'Ill.mo
Tribunale adito,
contrariis reiectis: 1) dichiarare risolto per grave
inadempimento
della conduttrice, Sig.ra Ba. Ro., il contratto
stipulato tra le
parti ed avente ad oggetto l'immobile ad uso abitativo
sito in Massa
vicolo Arozzo n. 6, piano terra, identificato al NCEU
Comune di Massa
al foglio 66 mapp. 221 sub. 5 cat A/4;
2) per l'effetto, preso atto del già avvenuto rilascio
dell'immobile
in data 20/01/20, condannare la Signora Ba. Ro. al
pagamento della

somma di E 1.400,00 a titolo di canoni di locazione scaduti e non pagati alla data d'udienza fissata per la convalida dello sfratto oltre ai canoni successivi, ove non già corrisposti, sino al rilascio dell'immobile, ed E 61,00 per le utenze di luce e acqua rimaste impagate, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo; 3) respingere qualsivoglia domanda avanzata dalla Sig.ra Ba. Ro. in quanto infondata in fatto ed in diritto e comunque non provata 3.

Vittoria di spese CONCLUSIONI DI PARTE CONVENUTA "piaccia al Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis: in via istruttoria: - qualora il Giudicante non ritenesse sufficiente la documentazione versata in atti dalle parti, rimettere la causa in lettura per la nomina di CTU al fine di verificare le condizioni dell'immobile oggetto di locazione, la sua individuazione anche sotto il profilo della superficie utile nonché le caratteristiche dello stesso sotto il profilo dell'idoneità al godimento a titolo locativo. Nel merito: 1)

Rigettare ogni domanda avversaria in quanto infondata in fatto ed in diritto dichiarando che nulla è dovuto ai locatori per i titoli per cui è causa.

In via riconvenzionale:

2) Accertare e dichiarare che le condizioni dei locali oggetto di locazione non consentivano il normale godimento del bene in relazione alla destinazione contrattuale.

3) Accertare e dichiarare legittimo e giustificato il rifiuto della conduttrice di adempiere al pagamento del canone della locazione, in tutto o in parte, dall'inadempimento dei locatori o quantomeno dalla oggettiva mancanza, totale o parziale, della prestazione di quest'ultima.

4) Accertare e dichiarare la nullità del contratto per mancanza della superficie utile minima prevista dal PRG vigente

5) Accertare e dichiarare che la società conduttrice in conseguenza dei fatti per cui è causa, della nullità del contratto di locazione nonché per i vizi riscontrati nell'immobile e per l'impossibilità di suo corretto utilizzo ai fini abitativi senza disagio del conduttore,

ha subito danni e, conseguentemente, condannare i locatori alle restituzioni ed al risarcimento dei danni a favore della conduttrice sia per lucro cessante sia per danno emergente nella misura che risulterà provata e di giustizia e, in ogni caso, secondo equità e che fin d'ora si indicano, salvo miglior determinazione al definitivo, in E 6.000,00 salva la somma maggiore o minore che risulterà di giustizia. Il tutto oltre la rivalutazione monetaria a titolo di maggior danno e gli interessi sulla somma d'anno in anno rivalutata fino all'effettivo soddisfo. Condannare gli attori alla totale rifusione delle spese, diritti ed onorari dell'intero giudizio ivi compreso C.T.U., C.T.P., art.14 T.P., I.V.A. e C.N.P.A. con sentenza provvisoriamente eseguibile." ai sensi dell'art. 132 comma 1 n. 4 c.p.c. come modificato dalla l.69/2009 n. 69 si omette l'esposizione dello svolgimento del processo

MOTIVI DELLA DECISIONE

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

Parte attrice ha assolto all'onere che alla medesima incombeva ex art. 2697 I comma cod. civ., fornendo prova della sussistenza di una legittima fonte di obbligazione (rappresentata dal contratto di locazione ritualmente stipulato e registrato) e adducendo l'inadempimento grave - alla luce delle condizioni contrattuali convenute - della conduttrice che, al momento della notifica dell'atto introduttivo, risultava morosa nel versamento di tre canoni ed ha successivamente ommesso di versare gli ulteriori sino al rilascio, eseguito in via coattiva in data 20.1.2020.

Già all'atto della intimazione era dunque rinvenibile, avuto riguardo alla complessiva valenza economica del contratto e all'assetto economico che le parti hanno inteso regolare, un inadempimento grave ai sensi dell'art. 1455 cod. civ., che comporta risoluzione del vincolo contrattuale. Risultano invece destituiti di ogni prova gli elementi addotti dalla convenuta, che sono rimasti a livello di mera enunciazione.

L'opponente non ha provato in alcun modo che l'immobile risultasse insalubre, né che lo stesso non fosse conforme alle pattuizioni contrattuali, nelle quali peraltro la stessa conduttrice dava atto (all'art. 9 del contratto) di aver visionato il bene e di non aver rinvenuto ragioni di alcuna doglianza (né parte opponente ha addotto alcuna consulenza di parte in proposito o documenti che attestino le asserite spese sostenute per rendere il bene abitabile).

Parte convenuta, peraltro, nulla ha prodotto circa le condizioni di salubrità del bene, la sussistenza di infiltrazioni e la asserita incidenza delle stesse sulle sue condizioni di salute, posto che l'unica documentazione medica addotta con la comparsa attiene alla sua degenza per le cure relative ad una frattura, elemento dal quale costei vorrebbe dedurre una del tutto infondata

diminuzione delle proprie obbligazioni di conduttrice (posto che comunque per quel periodo è rimasta nella disponibilità del bene).

Del tutto infondate appaiono anche le doglianze relative alla natura del bene locato: con riguardo alla circostanza che si tratti di porzione di bene di più ampie dimensioni, privo di autonoma identificazione catastale, non pare sussistere alcuna norma che vieti la conclusione di simili convenzioni - trattandosi comunque di locali che mantengono una propria autonomia funzionale e sono idonei a soddisfare le esigenze sottese al contratto di locazione - né, tantomeno, pare fondata la censura sotto il profilo della superficie utile abitativa, tenuto conto che parte convenuta non produce la norma regolamentare che tale previsione conterrebbe e - soprattutto - che in ogni caso della legittimità di tale norma è più che lecito dubitare, alla luce di una condivisibile e ricorrente giurisprudenza amministrativa (Tar Abruzzo 27/2005, Tar Lombardia 301/2005).

A fronte della assoluta carenza di prova in ordine alle istanze della convenuta, che peraltro sul punto non ha neanche dedotto alcun mezzo istruttorio e all'udienza del 13.7.2020 ha chiesto fissarsi udienza di discussione, sì che le sue tesi sono rimaste allo stadio di meri postulati, appare vieppiù inammissibile (e tardiva) la richiesta di CTU, che si configurerebbe a carattere meramente esplorativo (Cass. 26839/2019).

La condotta processuale della convenuta si profila dunque come meramente dilatoria e come mero abuso del processo, tenuto conto che - a fronte di alcuna produzione documentale e di alcuna istanza istruttoria - ha addirittura inteso avanzare una temeraria domanda riconvenzionale, sì che da un canto appare fondata condanna ex art. 96 comma III c.p.c. (in misura prossima a quella delle spese liquidate) e dall'altro appare legittimo revocare ex art. 136 DPR 115/2020 il beneficio del gratuito patrocinio che dovesse essere stato medio tempore accordato, sussistendo colpa grave nella sua azione.

Le spese seguono la soccombenza e, tenuto conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare, delle condizioni soggettive del cliente, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate, possono essere liquidate in misura prossima ai minimi di scaglione previsto dal D.M. 55/2014

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe
Dichiara risolto per inadempimento grave del conduttore il contratto di locazione 18.4.2018 stipulato dalle parti e condanna Ba. Ro. a versare agli attori la somma di E 1.111,00 per canoni e spese scadute scaduti alla data di intimazione oltre a successivi sino al 20.1.2020, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo

Dichiara non luogo a provvedere sul rilascio, essendo già stato riconsegnato l'immobile oggetto di causa Condanna Ba. Ro. alla refusione delle spese di lite in favore degli attori che liquida in E 76,00 per esborsi e E 1.601 per competenze ex dm 55/2014 (423 studio, 300 introduttiva, 378 istruttoria, 500 decisionale, rito lavoro, scaglione sino a 5200), oltre spese generali 15% e accessori di legge.

Condanna Ba. Ro. a pagare agli attori l'importo di euro 1500 ex art. 96 comma III c.p.c. e revoca nei confronti della stessa ex art. 136 DPR 115/2020 l'eventuale beneficio del gratuito patrocinio cui fosse stata ammessa

Così deciso dal Tribunale di Massa il 5 ottobre 2020

Depositata in cancelleria il 05/10/2020

MASSIMO GINESI

© Copyright Giuffrè Francis Lefebvre S.p.A. 2020

29/10/2020