

SENTENZA

Tribunale - Massa, 04/07/2022,

Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE CIVILE

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 n. 2002/2021 del Ruolo Generale dell'anno 2021, trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 429 c.p.c. all'udienza del 04/07/2022

promossa da

E.C. (omissis) rappresentato e difeso dall'avv. MAURO TOMMASI, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore per mandato in atti

Attrice

contro

F.L. (omissis) rappresentato e difeso dall'avv. LAZZERI CLAUDIO ed elettivamente domiciliato ai fini del presente procedimento presso lo studio del difensore per procura in atti

Convenuto

OGGETTO: risoluzione contratto

CONCLUSIONI DELLE PARTI COME PRECISATE ALL'UDIENZA ODIERNA

PARTE ATTRICE: Voglia il Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, richiamate le formulate conclusioni in atti: 1. Rigettare in toto quanto formulato da controparte e così come ogni doglianza, richiesta, considerazione, eccezione, deduzione avversaria in quanto infondata, non provata ed, in ogni caso, illegittima, pretestuosa, strumentale, temeraria e dal chiaro intento defatigatorio. 2. Accertare, quindi, e dichiarare che nel contratto di locazione del 2016, sorto tra le parti in conseguenza di richieste/necessità transitorie del conduttore, la clausola relativa a "consumi delle spese, luce, gas,

utenze e la tassa rifiuti”, così come la spesa forfettaria di 50,00 euro, fossero e siano ancora oggi chiaramente previste a carico del conduttore (ex Art. 1362 c.c.); 3. accertare e dichiarare la funzione accessoria, quale mero “addendum” al primo contratto, della scrittura privata “contratto 2018”, un accordo cioè ricognitivo dei rispettivi impegni, con cui le parti hanno inteso ribadire, richiamandoli espressamente, gli accordi in essere e le rispettive volontà pro futuro, stante la richiesta e necessità del conduttore di prorogare il primo contratto oramai in scadenza; 4. accertare e dichiarare che in funzione della mera natura accessoria di tale scrittura, nessuna registrazione è (o era) ex lege prevista (art. 12 preleggi, art. 19 Tuir) vertendosi, nella fattispecie, in un accordo “riepilogativo” degli impegni presi e non in un accordo “integrativo” del canone di locazione che avrebbe dato luogo ad un ulteriore liquidazione di imposta. 5. accertare, riconoscere e dichiarare come il regolare pagamento per oltre 5 anni (dal 15/10/2016 al Marzo 2021) di ogni utenza, spesa, imposta ed ogni altra spesa accessoria prevista ex contracto, la mancanza di contestazioni nel corso degli anni, siano espressione, per facta concludentia, della chiara volontà delle parti di addebitare tali costi al conduttore oltre che espressione di un implicito riconoscimento in merito da parte dell'inquilino medesimo; 6. accertare e dichiarare che le dichiarazioni rese dal F.L. nella propria lettera 21/4/2021 - e richiamate dal legale di controparte in comparsa di costituzione in risposta- (circa la bolletta pagata due volte o i consumi condominiali pagati per 12 mesi anziché per 5...(sic!)) esprimano un evidente riconoscimento del debito di tutte le spese che oggi vengono qui - strumentalmente e temerariamente- contestate;

7. accertare e dichiarare l'avveramento della clausola risolutiva espressa (art. 10 contratto 2016/art.15 contratto scrittura 2018) ovvero, in ogni caso, il grave inadempimento del conduttore per aver omesso l'integrale pagamento dei canoni e delle utenze dal Marzo 2021 all'Ottobre 2021 e per l'effetto riconoscere l'avvenuta risoluzione di diritto (art 1456 c.c.) del contratto o dichiarare espressamente l'avvenuta risoluzione) a far data dall'inadempimento (art. 1455 c.c.); 8. riconoscere e dichiarare in ogni caso l'infondatezza e la temerarietà della formulata opposizione e, per l'effetto, accertata la legittimità dello sfratto e dichiarato il mancato rispetto delle condizioni contrattuali, per i punti sopra richiamati, pronunciare ordinanza di rilascio dell'immobile provvisoriamente esecutiva ex art. 665 c.p.c., fissando in ogni caso a breve la data per l'esecuzione, con condanna di controparte al pagamento dei canoni scaduti e da scadere sino all'effettivo soddisfo, delle utenze e di ogni altra voce dovute ex contracto ed - ad oggi - assommanti ad Euro 4.354,27 - (omissis) - (periodo marzo/settembre 2021 - Euro 550,00 mensili = Euro 3.850,00 oltre 204,27 per utenze; il tutto oltre interessi legali di mora da calcolarsi dalla domanda giudiziale ai sensi di legge ex art. 1224 e 1284 4° co. c.c. e cioè con il maggiore tasso previsto ed applicabile alle transazioni commerciali da applicarsi ad ogni singolo debito (che compone la somma complessiva suddetta) a decorrere dalla relativa scadenza, oltre il rimborso delle spese di mediazione, oneri processuali, risarcimento del danno (ex art. 96 c.p.c.) per temerarietà della lite, spese e competenze professionali parametrate ex lege con le maggiorazioni ivi previste per manifesta infondatezza della domanda attorea, oltre accessori di legge dovuti. 9. Fatta salva ogni altra azione per lo stato dell'immobile al momento della riconsegna e degli ulteriori crediti per canoni, spese, utenze, imposte dovute non corrisposte, nonché per ulteriori danni e spese necessarie per l'esecuzione forzata”. Salvis iuribus.

PARTE CONVENUTA: Affinché l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Massa, contrariis reiectis, ● accertato che il contratto transitorio con decorrenza 15/10/2016, registrato il 25/10/2016 al N. (omissis), simula un contratto di locazione di durata 4 anni + 4, a seguito della carenza dei presupposti di legge previsti per la transitorietà di cui all'art. 5, comma 1, legge 431/1998, ordina la conversione del suddetto contratto in quello previsto nell'art. 2, comma 1, legge 431/1998, disponendo l'invalidità del recesso comunicato tardivamente dal locatore in data 9/03/2021 preveda che la scadenza del contratto di locazione sia prevista per il 31/10/2024; ● accertato che il contratto di locazione stipulato in data 15/10/2016 prevede una clausola che recita testualmente “i consumi delle utenze, luce, gas e la tassa dei rifiuti sono a carico del locatore, in quanto al riscaldamento viene concordata tra le parti una quota mensile di 50,00 €”, considerato che il signor F.L. ha anticipato le suddette spese per 3.313,00 euro, voglia compensare le suddette somme con i canoni di locazione scaduti (e con scadenza fino al 30/09/2021). ● Il tutto con vittoria di spese ed onorari del presente procedimento

AI SENSI DELL'ART. 132 c.p.c. (mod. L. 69/2009) SI OMETTE L' ESPOSIZIONE DELLO SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione promossa - per quanto attiene alla morosità - è risulta infondata e deve essere respinta.

Va preliminarmente qualificato il contratto che regola il rapporto contrattuale dedotto in causa: le parti hanno dato luogo - nel 2016 - a contratto di locazione di natura transitoria ritualmente registrato, con decorrenza del rapporto dal 1.11.2016. Da allora il conduttore occupa a tutt'oggi l'immobile oggetto di causa, in virtù di successivi contratti, sempre qualificati di natura transitoria.

Per costante orientamento di legittimità (ex multis Cass. 20/02/2014 n° 4075): “Nella vigenza della legge 9 dicembre 1998, n. 431, la possibilità per le parti di stipulare un valido ed efficace contratto locatizio ad uso transitorio è subordinata all'adozione delle modalità e alla sussistenza dei presupposti stabiliti dall'art. 5 della legge n. 431 cit. e dal d.m. 30 dicembre 2002, che costituisce normativa secondaria di attuazione giusta il disposto di cui all'art. 2, comma 4, della medesima legge, con la conseguenza che, a tal fine, è necessario che l'esigenza transitoria, del conduttore o del locatore, sia specificamente individuata nel contratto, al quale deve essere allegata documentazione idonea a comprovare la stessa, e che i contraenti, prima della scadenza del termine contrattuale, ne confermino, con lettera raccomandata, la persistenza”.

Requisiti che certamente non è dato rinvenire nella fattispecie per cui è causa, ove peraltro le indicazioni sulle esigenze che giustificano la transitorietà sono riportate in contratto in maniera totalmente evanescente, tanto da non consentire di apprezzare neanche l'effettiva loro natura in cui, inoltre, la condotta delle parti depone per esigenze tutt'altro che transitorie, essendo a tutt'oggi l'immobile occupato dal F.L., ad oltre cinque anni di distanza.

Si tratta di circostanza dirimente, che peraltro affligge anche le successive pattuizioni che inoltre scontano anche l'assenza di registrazione del contratto: sotto tale profilo, pur risultando assorbente l'effettiva natura del contratto originario, appaiono del tutto non pertinenti le lunghe disamine di parte attrice, posto che - pacificamente - i contratti successivi non sono mere pattuizioni integrative ma hanno natura di vero e proprio contratto alla luce della stessa definizione che ne danno le parti (ad esempio il contratto 1.5.2018 - doc. 1 parte attrice - fase sommaria). In assenza di registrazione tali pattuizioni dovrebbero comunque ritenersi nulle (Cass. SS. UU. 2360/2017).

Ne deriva dunque che il titolo che sorregge la locazione oggetto di causa risulta il contratto stipulato nel 2016, il cui contenuto in ordine a canone e durata deve essere ricondotto alla previsione precettiva di cui all'art. 2 L. 431/1998, ossia canone libero e durata quadriennale, con prima scadenza al 31.10.2020 e successiva - in assenza di tempestiva disdetta - al 31.10.2024.

Con riguardo al canone vale invece quanto convenuto dalle parti, ossia l'importo di 500 euro mensili, salvo l'incontestato periodo di produzione convenuto per i mesi.

Il locatore ha intimato sfratto per morosità, assumendo non versati i canoni di aprile e maggio 2021, per complessivi euro 1.000 oltre ad oneri accessori per euro 192,09, somme che il conduttore non contesta, opponendo tuttavia in compensazione un maggior credito che deriverebbe, a suo, dire dal pagamento nei cinque anni antecedenti delle utenze e della somma forfettaria di euro 50 mensili per riscaldamento, che nella originaria pattuizione del 2016 vengono indicati a carico del locatore.

Si tratta di tesi totalmente inaccoglibile, posto che già dall'analisi del contratto originario, ricorrendo ai canoni ermenutici di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., emerge che si tratti di evidente lapsus calami (peraltro imputabile ad un terzo, l'agente immobiliare che ha predisposto il testo, come pacificamente risulta dalle email in atti, documenti incontestati): appare del tutto contraddittorio convenire un determinato importo per canone e poi prevedere che le utenze saranno a carico del locatore e, letteralmente, "in quanto al riscaldamento viene concordata tra le parti una quota mensile di 50 euro".

A dire di parte convenuta, pur non specificandosi nel testo negoziale la quota di cinquanta euro mensili per riscaldamento a chi dovrebbe far carico, si dovrebbe ritenere che la stessa vada accorpata alle utenze e dunque imputata al locatore: ove le effettive intenzioni delle parti fossero atte quelle di porre tali importi a carico del locatore, con maggior linearità sintattica e concettuale si sarebbe individuata ab initio un importo del canone che tenesse conto di tali parametri, eventualmente chiarendo che detto importo comprendeva una quota forfettaria di euro 50 per riscaldamento e che le utenze le avrebbe pagate il locatore (convenzione peraltro assolutamente inusuale), mentre anche solo sotto il profilo logico e letterale appare del tutto bizzarro che il conduttore versi cinquecento euro mensili e il locatore ne paghi al conduttore (in restituzione?) cinquanta per riscaldamento. Ad ulteriore conferma, sotto il profilo letterale ed anche sistematico, che le parti intendessero riferire tali importi al conduttore - pur indicando erroneamente il locatore, plausibilmente in luogo di locatario - va richiamato quanto previsto all'art. 4 della medesima pattuizione, ove si fa espressamente menzione dell'obbligo in capo al conduttore di pagare il canone e gli oneri accessori, prevedendo peraltro all'art. 10 una clausola risolutiva espressa che esime dalla valutazione circa l'importanza dell'inadempimento dedotto.

Appare elemento indicativo, per svelare la reale intenzione delle parti, la circostanza che nelle successive convenzioni - erroneamente qualificate di natura transitoria ed affette da nullità per la mancata registrazione, ma pur sempre atto proveniente dalle parti e dunque con valore di principio di prova - costoro abbiano indicato il conduttore quale soggetto tenuto al versamento di tali importi, evidentemente accorgendosi dell'errore iniziale e ponendovi rimedio.

Ma il dato che consente di chiarire con certezza l'effettiva volontà dei contraenti è quello delineato dall'art. 1362 comma II c.c., ossia la loro condotta successiva alla stipulazione: il conduttore ha dato pacifica esecuzione al proprio obbligo - aldilà del dato testuale rinvenibile nel contratto - ritenendo di eccepire un controcredito da ripetizione dell'indebito solo nel momento in cui il locatore ha inteso agire per la risoluzione del contratto, con ciò tenendo una condotta per nulla improntata alla buona fede prevista dall'art. 1366 c.c. e in improvviso aperto contrasto con quanto invece pacificamente eseguito per un quinquennio; certo è che il quadro sistematico offerto dal testo negoziale, la ragionevolezza dei contenuti, peraltro conformi a prassi applicative e alle norme di legge che imputano i diversi oneri alle parti del contratto di locazione, e la condotta pacificamente serbata dalle parti per così lungo tempo diano un quadro di coerenza al contenuto negoziale effettivo e debbano prevalere sul mero dato letterale, che - nel caso di specie - appare palesemente frutto di errore dell'estensore (né si comprenderebbe, altrimenti, per quale ragione l'odierno convenuto abbia dato corso sin dall'inizio e senza alcuna obiezione o riserva ai pagamenti degli oneri accessori e delle utenze): "A norma dell'art. 1362 c.c., il dato testuale del contratto, pur importante, non può essere ritenuto decisivo ai fini della ricostruzione della volontà delle parti, giacché il significato delle dichiarazioni negoziali può ritenersi acquisito solo al termine del processo interpretativo, che non può arrestarsi al tenore letterale delle parole, ma deve considerare tutti gli ulteriori elementi, testuali ed extratestuali, indicati dal legislatore, anche quando le espressioni appaiano di per sé chiare, atteso che un'espressione "prima facie" chiara può non risultare più tale se collegata ad altre espressioni contenute nella stessa dichiarazione o posta in relazione al comportamento complessivo delle parti; ne consegue che l'interpretazione del contratto, da un punto di vista logico, è un percorso circolare che impone all'interprete, dopo aver compiuto l'esegesi del testo, di ricostruire in base ad essa l'intenzione delle parti e quindi di verificare se quest'ultima sia coerente con le parti restanti del contratto e con la condotta delle stesse. (Cass. sez. III, 10/05/2016, n.9380, confome Cass. sez. lav., 14/09/2021, n.24699).

Ne deriva che, non sussistendo il dedotto controcredito eccepito dal conduttore in compensazione, debba essere apprezzata la morosità, che comporta risoluzione del vincolo sia ex art. 10 contratto che ai sensi dell'art. 1455 c.c. Quanto agli importi dovuti, giova rilevare che l'importo di euro 4.354,27 indicato dal locatore nelle conclusioni rese nelle note 23.5.2022 non è stato oggetto di specifica contestazione da parte del convenuto (che ha eccepito solo una generica e non meglio precisata modifica delle conclusioni) e dovrà dunque ritenersi provato ex art 115.c.p.c.

Su tale importi dovranno essere riconosciuti gli interessi di legge dalle singole scadenze, e al diverso tasso previsto dall'art. 1284 comma IV c.c. dalla domanda giudiziale (non avendo la parte dimostrato la sussistenza di maggior danno ex art 1224 c.c. per i periodi antecedenti)

Le spese seguono la soccombenza (avuto riguardo alla domanda di risoluzione, apparendo la riconvenzionale relativa alla qualificazione del contratto irrilevante rispetto all'oggetto del contendere) 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, vengono liquidate in misura intermedia fra minimi e medi di scaglione avuto riguardo al decisum.

La palese condotta ostativa del convenuto che ha resistito e agito in giudizio sulla scorta di una interpretazione di evidente malafede costituisce abuso del processo e legittima condanna ex art 96 c.p.c. in misura prossima alle spese liquidate, per le stesse ragioni comporta revoca del gratuito patrocinio - ove concesso - ai sensi dell'art 136 comma II DPR 115/2002 (Cass. Sez. 6 - 2, 10/04/2020, n. 7785: "la revoca dell'ammissione al patrocinio a spese dello Stato, in sè, non comporta alcuna statuizione nel merito, ma postula la verifica della sussistenza della colpa grave (Cass. 20270/17, 21610/18); la colpa grave, d'altra parte, si risolve nella infondatezza manifesta delle ragioni della pretesa (Cass. 26060/18)

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe

Dato atto che il contratto stipulato dalle parti in data 15.10.2016 e ritualmente registrato va ascritto alla fattispecie di cui all'art. 2 L. 431/1998, con scadenza al 31.10.2024, lo dichiara risolto per inadempimento del conduttore e condanna F.L. a versare a E.C. la somma di € 4.354,27 per canoni scaduti e oneri accessori al 22.5.2022, oltre canoni successivi sino all'effettivo rilascio e interessi legali dalle singole scadenze alla domanda giudiziale e nella misura di cui all'art. 1284 comma IV c.c. dalla notifica della citazione al saldo

Condanna F.L. a rilasciare immediatamente l'immobile sito in Marina di Carrara Via (omissis) (NCEU F. (omissis), part. (omissis), sub 9) in favore di E.C., fissando per l'esecuzione la data del 11 luglio 2022

Respinge ogni altra domanda delle parti

Condanna parte convenuta F.L. alla refusione delle spese di lite in favore di E.C. che liquida, per la fase sommaria, in € 76,00 per esborsi ed € 1.700,00 per onorari (rito lavoro, 500 studio, 300 introduttiva, 400 trattazione, 500 decisionale) oltre spese generali 15%, iva e cnpa di legge

Condanna parte convenuta F.L. a pagare all'attore, ai sensi dell'art. 96 comma III comma c.p.c., l'importo di € 1.500,00 e dispone la revoca del beneficio del gratuito patrocinio ai sensi dell'art. 136 comma II DPR 115/2002, ove ne sia beneficiario.

Così deciso dal Tribunale di Massa il 04/07/2022