

N. R.G. 5938/2013

Sentenza n. 1775/2013 pubbl. il 18/11/2013

RG n. 5938/2013

Repert. n. 4859/2013 del 18/11/2013



TRIBUNALE DI REGGIO EMILA

SECONDA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 5938/2013

tra

D. **ROSAS DI DAZZI LIVIO & C.**

RICORRENTE

e

H. **IZHO QI**

RESISTENTE

Oggi 18 novembre 2013 ad ore 9,41 innanzi al dott. Simona Boiardi, sono comparsi:

Per D. **ROSAS DI DAZZI LIVIO & C.** l'avv. B. **ASSI CLAUDIO**

Per H. **IZHO QI** l'avv. N. **POLITANO MARI**

I procuratori delle parti danno atto che non è controverso il mancato pagamento dei canoni di agosto, settembre, ottobre, novembre 2013. L'Avv. N. **POLITANO** rappresenta che occorrono almeno due mesi per il rilascio dei locali tenuto conto che è un negozio di mq 1000.

L'avv. N. **POLITANO** insiste nelle proprie istanze istruttorie.

pagina 1 di 7



Sentenza n. 1775/2013 pubbl. il 18/11/2013

RG n. 5938/2013

L'Avv. B. chiede venga dichiarata la risoluzione del contratto per quanto non contestato in ordine alle quattro mensilità.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come in atti.

L'Avv. B. deposita nota spese.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 429 c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice

dott. Simona Boiardi



Sentenza n. 1775/2013 pubbl. il 18/11/2013

RG n. 5938/2013

Repert. n. 4859/2013 del 18/11/2013



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Reggio nell'Emilia

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simona Boiardi ha pronunciato *ex art. 429 c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **5938/2013** promossa da:

DABO SAS DI DAZZI LIVIO & C. (C.F. **0142768015**), con il patrocinio dell'avv. **BASSI CLAUDIO**, elettivamente domiciliato in **VIA SESSI N° 4700 REGGIO EMILIA**, presso il difensore avv. **BASSI CLAUDIO**

RICORRENTE

contro

HIZIUCI (C.F. **046670359**), con il patrocinio dell'avv. **NAPOLITANO MARIA** e dell'avv. **NAPOLITANO MARIA**, elettivamente domiciliato in **VIA MONTE SAN MICHELE 1 42121 REGGIO EMILIA** presso il difensore avv. **NAPOLITANO MARIA**

RESISTENTE

CONCLUSIONI: come in atti

Oggetto: Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso

pagina 3 di 7



La ricorrente, con atto di intimazione di sfratto per morosità, regolarmente notificato -premessi di avere stipulato con la resistente contratto di locazione ad uso non abitativo relativo all'immobile sito in **Reggio Emilia Via F.lli Cervi, 43** - la conveniva in giudizio deducendo la morosità dei canoni da maggio a luglio 2013 oltre ad oneri condominiali e spese di tinteggio.

Si costituiva in giudizio la resistente che si opponeva allo sfratto producendo copia di assegni bancari rilasciati a favore dell'intimante che proverebbero l'avvenuto pagamento dei canoni con la sola eccezione del mese di luglio 2013 per il quale era stato rilasciato un assegno post-datato.

Veniva disposto il mutamento del rito.

All'udienza del 18-11-2013 parte ricorrente chiedeva la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore deducendo morosità pregresse nonché il non contestato mancato pagamento dei canoni dei mesi di agosto, settembre, ottobre e novembre 2013 maturate in corso di causa.

Occorre preliminarmente evidenziare che questo giudice condivide l'opinione di quella giurisprudenza (Cass.21242/2006; Cass.5356/2009; 15399/2010) che ritiene che nel procedimento per convalida di sfratto l'opposizione dell'intimato ex art. 665 c.p.c. determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di un procedimento nuovo ed autonomo con rito ordinario, nel quale le parti possono esercitare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni (v. Cass., 23/5/2006, n. 12121), ivi compresa per il locatore la possibilità di proporre a fondamento della domanda una causa petendi diversa da quella originariamente formulata, e per il conduttore la possibilità di dedurre nuove eccezioni e di spiegare domande riconvenzionali (v. Cass., 30/6/2005, n. 13963; Cass., 5/7/2004, n. 12228; Cass., 3/5/2004, n. 8336; Cass., 18/6/1993, n. 6806).

Non si condivide in particolare, l'osservazione secondo cui l'art. 667 c.p.c., come modificato dalla L. n. 353 del 1990, art. 73, è da intendersi come norma contemplante la previsione innovativa di un "unico procedimento" (quello iniziato con la citazione per la convalida), rispetto alla previgente



trasformazione - a seguito della opposizione dell'intimato - del giudizio speciale di convalida in un

nuovo e autonomo giudizio di cognizione", sicché il nuovo testo dell'art. 667 c.p.c. avrebbe introdotto una modifica strutturale nel procedimento speciale di convalida di sfratto che, "iniziatosi con l'esercizio, da parte del locatore, di un'azione di condanna nella forma speciale della citazione per convalida", proseguirebbe "con cognizione ordinaria ma con rito speciale" (così la citata Cass., 27/5/2003, n. 8411).

Al riguardo si ritiene che le modifiche subite dall'art. 667 c.p.c. sono sul piano storico meramente consequenziali all'attribuzione al solo pretore della competenza per le cause indicate nell'art. 657 c.p.c. (disposta dal nuovo testo dell'art. 8 c.p.c., come modificato dalla L. n. 353 del 1990, art. 3), la concentrazione della competenza in un solo organo giudiziario avendo reso inapplicabili le previgenti disposizioni contenute nel testo originario dell'art. 667 c.p.c., trovanti fondamento nella previsione della ripartizione tra diversi organi giudiziari della competenza per la definizione del giudizio a cognizione piena all'esito dell'opposizione dell'intimato.

Nel prevedere che a seguito dell'opposizione di quest'ultimo il giudizio di convalida "prosegue nelle forme del rito speciale" delle controversie di lavoro (art. 447 bis, introdotto dalla L. n. 353 del 1990, art. 70), l'attuale disposto dell'art. 667 c.p.c. non ha infatti escluso l'effetto dalla giurisprudenza tradizionalmente attribuito all'opposizione dell'intimato, consistente nella trasformazione del procedimento di convalida in un normale processo a cognizione piena nel quale il locatore, anziché giovare delle disposizioni previste dagli artt. 663-666 c.p.c., deve dare la prova del proprio diritto. Trasformazione non esclusa per il fatto che il processo di cognizione che si innesta sul procedimento speciale di convalida risulta ora disciplinato secondo il cd. rito del lavoro, giacché anche quest'ultimo concerne comunque un giudizio di cognizione piena, che è ben diverso dal procedimento speciale di convalida (v. Cass., 30/6/2005, n. 13963). Sono, quindi, ammissibili le domande nuove formulate dalle parti dopo il mutamento del rito.

La domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore è fondata e merita accoglimento.



La ricorrente, attraverso la produzione del contratto di locazione da cui risulta l'obbligazione di pagamento del corrispettivo nei termini indicati nell'atto introduttivo, ha dato la prova del fatto costitutivo della pretesa azionata.

La parte conduttrice non ha contestato il mancato pagamento dei canoni relativi ai mesi di agosto, settembre, ottobre e novembre 2013.

Tale morosità (non contestata) di per sé legittima la risoluzione del contratto per inadempimento e rende superfluo l'accertamento in ordine agli altri crediti dedotti e contestati.

In diritto, il mancato pagamento del canone di locazione, protrattosi per diversi mesi, costituisce senza dubbio inadempimento di non scarsa importanza, trattandosi di inadempimento dell'obbligazione principale del conduttore, ovvero quella di pagare il canone alle scadenze stabilite.

Si ritiene equo fissare per l'esecuzione del presente provvedimento la data del 28 febbraio 2014 tenuto conto della necessità di sgombero dei locali di ampia metratura.

Le spese, che seguono la soccombenza, si liquidano come da dispositivo, per la fase sommaria e per quella di merito.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni altra contraria istanza disattesa:

- 1) dichiara risolto per inadempimento del conduttore il contratto di locazione in corso tra le parti e per l'effetto ordina alla resistente di rilasciare nella disponibilità della ricorrente l'immobile sito in [redacted] [redacted] Via E.lli Cervi, 47 fissando per l'esecuzione la data del 28 febbraio 2014;
- 2) condanna parte resistente alla rifusione delle spese di lite a favore della ricorrente che si liquidano in complessivi euro 1800.00 per compenso professionale, euro 169,58 per esborsi oltre CPA e IVA.



11/11/2011 11:11:11

11/11/2011 11:11:11

