

Sentenza n. 409/2015 pubbl. il 16/03/2015

RG n. 8299/2014

Repert. n. 891/2015 del 17/03/2015

N. R.G. 8299/2014



TRIBUNALE DI REGGIO EMILA  
SECONDA SEZIONE CIVILE  
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 8299/2014

tra

A [redacted] R [redacted]

RICORRENTE

e

G [redacted] R [redacted]

RESISTENTE

CURT  
C  
E  
R  
T  
I  
F  
I  
C  
A  
T  
O

Oggi 16 marzo 2015 ad ore 10,30 innanzi al dott. Simona Boiardi, sono comparsi:

Per A [redacted] R [redacted] l'avv. [redacted]

E' presente G [redacted] R [redacted] personalmente che rappresenta di avere trovato un nuovo immobile ma di non avere i soldi per pagare la caparra e di avere un figlio di anni 7

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

L'Avv. [redacted] precisa le conclusioni come in atti.

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

Il Giudice

dott. Simona Boiardi



Sentenza n. 409/2015 pubbl. il 16/03/2015

RG n. 8299/2014

Repert. n. 891/2015 del 17/03/2015



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. 8299/2014 promossa da:

A [redacted] R. [redacted] (C.F. [redacted]), con il patrocinio dell'avv. [redacted]  
[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] presso il  
difensore avv. [redacted]

RICORRENTE

contro:

G. [redacted] R. [redacted]

RESISTENTE CONTUMACE

**CONCLUSIONI:** come in atti

**Oggetto:** Risoluzione del contratto di locazione

**BREVE SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di intimazione, regolarmente notificato il ricorrente promuoveva, nei confronti del sig. R. [redacted] G. [redacted] procedimento per convalida di sfratto per morosità, stante il mancato pagamento dei canoni di locazione relativamente all'immobile sito in [redacted] [redacted] relativamente ai mesi da maggio a ottobre 2014 per un ammontare complessivo di euro 2210,00.

GIURETT



All'udienza fissata per la convalida questo Giudice rilevava che il contratto, posto alla base della domanda qualificata di natura transitoria mancava di ogni riferimento alle esigenze di tale natura e rigettava la domanda di convalida mutando il rito.

Va innanzitutto dichiarata la contumacia del resistente

## COINCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Deve premettersi che il contratto di cui è causa (che, prevede una durata di 1 anno), è regolato dall'art 5 della legge 431/98.

Detta disposizione prevede che, con decreto del Ministro dei Lavori Pubblici (oggi delle Infrastrutture), siano definite le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria conclusi per soddisfare particolari esigenze delle parti.

Con decreto ministeriale del 30 dicembre 2002 si prevede che i contratti devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore - da provare con apposita documentazione da allegare al contratto - e che le parti dovranno confermare il permanere della esigenza transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto.

La previsione dell'individuazione della necessità del conduttore costituisce una novità che si pone in contrasto con l'affermazione giurisprudenziale secondo cui, nel regime previgente, detta necessità potesse semplicemente essere enunciata al momento della stipula (cfr. Cass. 1288/01).

Occorre, inoltre, che l'esigenza transitoria sia specificata nel corpo del contratto e che ne sia dato un riscontro documentale al momento della conclusione dello stesso.

Il DM 30 dicembre 2002, in vigore al momento del fatto, prescrive espressamente, all'art. 2 comma 5, che i contratti transitori di cui all'art 5 comma 1 della legge 431/98, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto allegati al decreto stesso *"sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.*

Nel caso di specie il contratto non indica in alcun modo il motivo di transitorietà.

Non risulta, inoltre, che al contratto fosse allegata alcuna documentazione che attestasse l'esigenza transitoria peraltro genericamente indicata.

Non vi è dubbio, pertanto, che si applichi, così come previsto dal decreto ministeriale citato la durata prevista dall'art.2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998 n.431.



Occorre, a questo punto esaminare la domanda introdotta dal ricorrente con la memoria integrativa di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore.

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

Il 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.

Il resistente, che aveva l'onere di provare di aver pagato, rimanendo contumace non ha assolto al proprio onere probatorio.

Il mancato pagamento dei canoni locativi per diversi mesi fa ritenere l'inadempimento di non scarsa importanza tenuto conto del chiaro dettato dell'art.55 l.392/1978.

Tenuto conto del periodo intercorso dall'udienza di convalida e del protrarsi della morosità anche per i mesi successivi deve disporsi che l'esecuzione non avvenga prima del 16 maggio 2015.

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 e/o assorbita:

- 1) dichiara risolto per inadempimento del conduttore il contratto di locazione in corso tra le parti (modificato nella durata come da parte motiva) e per l'effetto ordina a R. [REDACTED] G. [REDACTED] di rilasciare nella disponibilità della ricorrente l'immobile sito in [REDACTED] fissando che l'esecuzione avvenga non prima del 16 maggio 2015;
- 2) condanna parte resistente alla rifusione delle spese di lite a favore della ricorrente che liquida forfettariamente in complessivi euro 1600,00 a titolo di compenso professionale, euro 49,00 per esborsi oltre CPA e IVA e spese generali del 15%.

Reggio Emilia, 16/03/2015

Il Giudice  
dott. Simona Boiardi

GIURE.IT

