

N. R.G. 657/2015



Sent. n. 862/15
Dep. 28/05/15
Pub. 5/06/15
Cron. 1976/15
Rep. 1846/15

TRIBUNALE DI REGGIO EMILA
SECONDA SEZIONE CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 657/2015

tra

[REDACTED]

RICORRENTE

e

[REDACTED]

RESISTENTE

Oggi **28 maggio 2015** ad ore **13,37** innanzi al dott. Simona Boiardi, sono comparsi:

Per [REDACTED] atto introduttivo regolarmente notificato

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

[REDACTED] precisa le conclusioni come in atti.

Il giudice verificata la regolarità della notifica dichiara la contumacia di [REDACTED]

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

Il Giudice

dott. Simona Boiardi



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Reggio nell'Emilia
SEZIONE SECONDA CIVILE

REGGIO NELL'EMILIA
TRIBUNALE ORDINARIO
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. **657/2015** promossa da:

[redacted] .F. [redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted]
[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] presso il difensore avv. [redacted]
[redacted]

RICORRENTE

contro

[redacted]

RESISTENTE CONTUMACE

Oggetto: risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso abitativo

Conclusioni: come in atti

BREVE SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione, regolarmente notificato il ricorrente promuoveva, nei confronti del sig. [redacted] procedimento per convalida di sfratto per morosità, stante il mancato pagamento dei canoni di locazione relativamente all'immobile sito in [redacted] rispettivamente ai mesi da settembre 2014 sino alla data di intimazione di sfratto per un ammontare complessivo di euro 1916,00.

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

COINCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Deve premettersi che il contratto di cui è causa è regolato dall'art.11 2° comma legge agosto 1992 n.359 in deroga alla legge 27 luglio 1978 n.392.

Nel contratto si indica la durata di anni uno senza indicare in alcun modo il motivo di transitorietà.

Ne consegue che si deve applicare la durata di cui all'art.1 legge 27 luglio 1978 n.392.

Il contratto ha, quindi, durata quattro più quattro anni.

Nel sistema in vigore all'epoca dei fatti esistevano due tipi di contratti: quelli c.d. equo canone, aventi durata 4 anni (art 1 L. 392/78), soggetti a rinnovazione tacita per uguale periodo in mancanza di disdetta (art. 3 l. cit.); e quelli c.d. patti in deroga, in cui il locatore rinunciava alla facoltà di disdetta alla prima scadenza (se non per particolari casi), che avevano durata efficacemente denominata "4 +4".

Deve subito evidenziarsi la differente disciplina dei due tipi di contratti: nel primo caso il rinnovo è "tacito", e deriva da una manifestazione di volontà implicita nella mancata comunicazione della disdetta; nel secondo caso, il rinnovo alla prima scadenza non deriva da una nuova manifestazione di volontà, nemmeno implicita, ma va ricondotto all'originaria pattuizione di rinuncia alla disdetta; in tal caso, quindi, non può parlarsi di "rinnovo" (derivante da nuova manifestazione di volontà) ma di prosecuzione automatica del rapporto o, al più, di rinnovo "automatico" (salvo disdetta in casi particolari); di vero e proprio rinnovo tacito, in tutto uguale a quello dei contratti della prima categoria, può parlarsi solo alla scadenza del termine ottennale, in cui effettivamente la prosecuzione del rapporto è sottoposta ad una nuova manifestazione, ancorché implicita, di volontà.

Può ben dirsi, pertanto, tenuto conto delle definizioni di cui sopra, che la scadenza naturale (rectius: durata) del contratto equo canone è quella di anni 4 mentre la scadenza naturale (rectius: durata) dei contratti patti in deroga è quella di anni 8 (salvo particolari casi, non rilevanti nel caso di specie).

Ciò comporta importanti conseguenze di diritto intertemporale in quanto la legge 431/98, intervenuta nel corso del rapporto, regola espressamente e compiutamente i problemi di diritto transitorio.

L'art. 1 comma 1, prevede che i contratti di locazione siano stipulati "o rinnovati", successivamente all'entrata in vigore della legge, ai sensi dell'art 2 commi 1 e 3; accedendo all'interpretazione di cui sopra, deve concludersi che il contratto cd equo canone, come quello di specie, si "rinnovi" secondo la nuova legge alla scadenza dei 4 anni.

L'art 2 comma 6, prevede che i contratti stipulati prima dell'entrata in vigore della legge 431/98 che si rinnovino tacitamente (e tale è il caso dei contratti a equo canone al termine dei 4 anni) sono disciplinati dal comma 1 del medesimo art. 2, cioè dalla nuova legge.

L'art 14 comma 5, prevede che *"ai contratti per la loro intera durata... continuano ad applicarsi ad*

ogni effetto le disposizioni normative...vigenti prima [dell'entrata in vigore della presente legge]"; se per "durata" deve intendersi "naturale scadenza", come sopra ritenuto, non può che concludersi che i contratti equo canone sono regolati dalla normativa anteriore solo fino alla scadenza dei 4 anni dalla stipulazione.

Dall'analisi complessiva delle norme di cui sopra si evince che l'intenzione del legislatore, proprio per evitare di "imporre" ai contratti in corso una nuova regolamentazione non gradita ad alcuna delle parti, era quella di "traghetare" detti contratti nella nuova disciplina solo laddove alle parti fosse riconosciuta una effettiva possibilità di disdetta.

Nel caso di specie, non avendo il locatore esercitato tale facoltà per la scadenza del 2002, ne deriva che da tale data il contratto si è rinnovato "tacitamente" (ossia in virtù di nuova, ancorché implicita, manifestazione di volontà), secondo i dettami della nuova normativa; in sostanza, dal 2002 il contratto in corso si è rinnovato secondo le regole di cui all'art 2 comma 1 L. 431/98, ossia per 4 anni rinnovabili per altri 4.

Ciò premesso si ritiene che 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 né ha contestato la non corrispondenza del canone corrisposto a quello equo di cui alla legge 27 luglio 1978 n.392..


Il mancato pagamento dei canoni locativi dal mese di settembre 2014 alla data odierna fa ritenere l'inadempimento di non scarsa importanza tenuto conto del chiaro dettato dell'art.55 l.392/1978.

Stante la contumacia del resistente, deve disporsi che l'esecuzione non avvenga prima del 28 agosto 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  lasciare nella