



CONCILIA LEX[®]
ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Iscr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI

Sezione Unica Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Bruno Capodaglio ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g promossa da:

S. Rossi

Contro

A.Verdi

La causa è iscritta ruolo in data 10.10.2016 e trattenuta a sentenza all'udienza di discussione del 28.02.2017. La natura della questione ha consentito la discussione orale ex art.281sexies e la pronuncia immediata della sentenza con la lettura del dispositivo e della concisa enunciazione delle ragioni di fatto e diritto della decisione. Sentita l'esposizione delle parti in ordine alla posizione di tutela ed alle difese delle dedotte allegazioni, il giudice così provvede.

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità ritualmente notificato S. Rossi chiedeva ordinarsi il rilascio dell'immobile locato a A.Verdi con contratto sottoscritto in data 24.11.2010 relativamente all'immobile uso abitazione sito in M A, il quale prevedeva la corresponsione di un canone di locazione annuale di euro 6.000,000, da pagarsi in n.12 rate anticipate mensili di euro 500,00 ognuna entro il primo di ogni mese. Rilevava il locatore come la M. a partire dal marzo 2016 si fosse auto ridotta il canone di locazione ad euro 250,00 mensili, accumulando una morosità di euro 750,00.



CONCILIA LEX[®]
ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Iscr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

All'udienza di convalida del 12.07.2016 si costituiva in giudizio il conduttore eccependo di non aver mai ricevuto dal proprietario dell'immobile il certificato di agibilità dell'immobile, ciò determinando un inadempimento contrattuale ex art.1578 c.c. legittimando l'autoriduzione del canone di locazione; pur opponendosi il conduttore si dichiarava a verbale disponibili a liberare l'immobile entro il 31.10.2016 salvo il diritto di pagare il canone in misura ridotta sino all'effettivo rilascio.

Il locatore non accettata tale proposta ed il giudice con ordinanza resa in data 07.10.2016 ordinava il rilascio dell'immobile non sussistendo gravi motivi e non risultando l'opposizione fondata su prova scritta, inviando le parti ad accedere alla mediazione obbligatoria, con mutamento del rito e rinviava nel merito all'udienza del 19.01.2017 con termine per deposito di memorie integrative.

Alla prima udienza il conduttore rilevava come non fosse stata notificata al procuratore costituito o alla parte.

Il giudice ordinava alla parte ricorrente il deposito degli atti relativi alla prova della notifica dell'accesso alla mediazione entro il termine dei 15 giorni di cui all'ordinanza ex art.665 c.p.c., rinviando la causa per la verifica all'udienza del 23.02.2017. Depositato quanto richiesto il giudice rinviava la causa all'odierna udienza per essere discussa ex art.281 sexies c.p.c.

Preliminarmente circa l'eccezione sollevata da parte resistente circa la nullità della notifica, va specificato come l'Organismo di mediazione prescelto dal ricorrente ha notificato l'istanza di accesso alla mediazione a A. Verdi presso il sito di locazione, in data 25.10.2016 e la relativa raccomandata con r.r. inviata dall' Organismo di mediazione non risulta essere mai stata ritirata per "compiuta giacenza" presso il domicilio eletto.

Parte resistente si duole del fatto che, anche qualora fosse stato dimostrato che il procedimento fosse stato introdotto nei termini prescritti dalla legge e richiamati dal giudice dell'ordinanza di mutamento del rito, la notifica avrebbe dovuto essere effettuata (anche) nei confronti del procuratore costituito in sede di sfratto.

L'eccezione è infondata e deve essere respinta. L'art.4, comma 2, del D. Lgs. 28/10 aggiornato alla L. n.69/13 prevede che il contenuto dell'istanza deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa. Non è quindi prevista alcuna analogia con il codice di procedura civile circa l'eventuale onere di notificare la domanda di accesso anche al procuratore costituito, in quanto a tenore letterale della norma, è sufficiente che l'atto sia portato a conoscenza del suo diretto interessato. Cosa che nel caso di specie è avvenuta in maniera corretta e conforme al dettato normativo sopra delineato.

Circa il merito, questo giudice fa proprie le argomentazioni già trasfuse nell'ordinanza di rito nelle quali si riporta, rammentando come le ragioni esposte nella prima difesa della parte resistente non appaiano giuridicamente rilevanti ai fini dell'accoglimento delle sue istanze. Non avendo in questa fase del giudizio offerto prova di aver subito effettivamente un danno per non aver ottenuto dal proprietario il certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile a lei locato, appare non provata la diminuzione del godimento del bene ed illegittima la riduzione unilaterale del canone di locazione da parte dello stesso. Come già evidenziato infatti che: "non è consentito al conduttore di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nei casi in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, atteso che la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti " (per tutte Cass. Civ. 2099/13).

Nel caso in analisi non è stato provato che il conduttore ha potuto usufruire in maniera completa e non conforme alle prospettate caratteristiche descrittive dell'immobile contenute nel contratto di locazione, ragion per cui la domanda di parte ricorrente va accolta e definitivamente convalidato lo sfratto per morosità, con ordine di rilascio del suddetto bene entro il 28.03.2017. Le spese legali, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

In accordo con il D.M. 55/14- sulla base degli artt.4, comma 5 (scaglione fino ad euro 1.100) e 5 (determinazione della controversia in euro 750,00 al momento dell'introduzione della domanda), tenendo conto della complessità della vertenza e sulla base dell'assenza di istruttoria i compensi del presente giudizio vengono di conseguenza contenuti nei medi tariffari.

P.Q.M.

Il giudice onorario del Tribunale di Rimini, definitivamente pronunciando su atto di citazione per sfratto per morosità proposto da S. Rossi contro A. Verdi, ogni ulteriore domanda e/o eccezione disattesa, così provvede:

- Accoglie il ricorso e per l'effetto dichiara risolto il contratto di locazione sottoscritto in data 24.11.2010 convalidando lo sfratto per morosità nei confronti di A. R. M..
- Ordina ad A. Verdi il rilascio dell'immobile sito in M A (RN), entro la data del 28.03.2017 libero da cose e persone.
- Condanna A. Verdi al pagamento dei canoni di locazione per intero dal mese di marzo 2016 fino all'effettivo rilascio dell'immobile.
- Condanna A. Verdi al pagamento delle spese processuali in favore della parte ricorrente, che liquida in euro 440,00 per onorari della fase di merito, euro 340,00 per la fase di sfratto ed euro 198,50 per spese comprensivo dell'accesso alla mediazione, oltre spese generali 15%, IVA e CPA da distrarsi a favore dall'avvocato antistatario.

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata telematicamente con allegazione al verbale.

Rimini, 28 febbraio 2017

Il Giudice dott. Bruno Capodaglio