



**CONCILIA LEX<sup>®</sup>**  
**ORGANISMO DI MEDIAZIONE**

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

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

III sezione civile

Il Tribunale, in composizione monocratica nella persona del Giudice dott. F. Chiavegatti: ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di I Grado iscritta al n. XXXXXXXXXXXX r.g. promossa da,

J. P. A., C.F./P.IVA , con il patrocinio dell'avv. C. M., F. P. ( ) ;

ATTORE

Contro

D. B. S.R.L. , C.F. /P.IVA con il patrocinio dell'avv. P. P. ,

CONVENUTO

In punto a: Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Ai sensi della novella L. 69/2009, in vigore dal 4.7.2009, applicabile ai procedimenti in corso relativamente al nuovo disposto dell'art. 118 disp. att., ci si limita a richiamare gli atti di causa. Le parti hanno concluso e discusso oralmente la causa come da verbale in data odierna in questa sede da intendersi richiamato per relationem: Della sentenza non viene data contestuale lettura in udienza avendovi le parti rinunciato e disponendosene pertanto la comunicazione a cura della cancelleria;

MOTIVI DELLA DECISIONE (art. 118 disp. Att. C.p.c. rif. L. 69/2009)

- osservato che il novellato art. 132 c.p.c esonera oramai dall'esposizione del tradizionale "svolgimento del processo", essendo sufficiente, ai fini dell'apparato giustificativo della decisione, "la concisa esposizione della ragioni di fatto e di diritto della decisione";
- ritenuta la legittimità processuale della motivazione c.d. per relationem (cfr., da ultimo, Cass. 3636/07), la cui ammissibilità - così come quella delle forme di motivazione c.d. indiretta – risulta



**CONCILIA LEX<sup>®</sup>**  
**ORGANISMO DI MEDIAZIONE**

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

oramai definitivamente codificata dall'art.16 del d.lgs 5/03, recettivo degli orientamenti giurisprudenziali ricordati;

- osservato che per consolidata giurisprudenza del S.C. il giudice, nel motivare "concisamente" la sentenza secondo i dettami di cui all'art. 118 disp. att. c.p.c., non è affatto tenuto ad esaminare specificamente ed analiticamente tutte le quaestiones sollevate dalle parti ben potendosi egli limitare alla trattazione delle sole questioni -di fatto e di diritto - " rilevanti ai fini della decisione" concretamente adottata;

- che, in effetti, le restanti questioni non trattate non andranno necessariamente ritenute come "omesse" (per l'effetto dell' error in procedendo), ben potendo esse risultare semplicemente assorbite ovvero superate per incompatibilità logico-giuridica con quanto concretamente ritenuto provato dal giudicante;

- richiamata adesivamente Cass. SS.UU. 16 gennaio 2015, n. 642, secondo la quale nel processo civile ed in quello tributario, in virtù di quanto disposto dal secondo comma dell'art. 1 d.lgs. n. 546 del 1992 non può ritenersi nulla la sentenza che esponga le ragioni della decisione limitandosi a riprodurre il contenuto di un atto di parte (ovvero di altri atti processuali o provvedimenti giudiziari) eventualmente senza nulla aggiungere ad esso, sempre che in tal modo risultino comunque attribuibili al giudicante ed espone in maniera chiara, univoca ed esaustiva, le ragioni sulle quali la decisione è fondata, dovendosi anche escludere che, alla stregua delle disposizioni contenute nel codice di rito civile e nella Costituzione, possa ritenersi sintomatico di un difetto di imparzialità del giudice il fatto che la motivazione di un provvedimento giurisdizionale sia, totalmente o parzialmente, costituita dalla copia dello scritto difensivo di una delle parti,

osserva

- dato atto di come il presente giudizio, introdotto con atto di intimazione di sfratto ritualmente notificato in data 5.8.2016, abbia ad oggetto la domanda di risoluzione del contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 1.7.2005 (originariamente tra l'attrice e S. R. SRL cui succedeva per modifiche societarie S. SRL e quindi l'odierna convenuta), per inadempimento della conduttrice convenuta al pagamento dei canoni da aprile a luglio 2016 per la somma complessiva di € 41.968,00;

- rilevato come all'udienza del 27.9.2016 l'intimata avesse dedotto l'avvenuto pagamento della somma oggetto di intimazione e l'intimante avesse chiesto breve termine per verificare tali pagamenti; - rilevato come la morosità relativa ai canoni fosse stata effettivamente sanata nelle more tra la notifica dell'atto di intimazione e l'udienza di convalida del 27.9.2016, come confermato anche da parte intimante all'udienza del 18.10.2016;



**CONCILIA LEX<sup>®</sup>**  
**ORGANISMO DI MEDIAZIONE**

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

- rilevato come, nonostante l'avvenuto pagamento, parte intimante abbia insistito per l'accoglimento della domanda di risoluzione anche a fronte del mancato pagamento dei canoni scaduti successivamente e abbia chiesto l'emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c.; - dato atto di come, a seguito di opposizione di parte intimata, il Giudice abbia rigettato l'istanza ex art. 665 c.p.c., disponendo il mutamento del rito e assegnando alle parti il termine di 15 giorni per esperire il tentativo di media conciliazione;
- rilevato come con la memoria integrativa parte attrice abbia dato atto della mancata partecipazione della conduttrice al procedimento di mediazione e dell'avvenuto pagamento dei canoni da agosto a dicembre 2016 solo nel dicembre 2016;
- rilevato come parte attrice insista quindi per l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'intimata, attesi i continui ritardi nel pagamento dei canoni non corrisposti nei termini pattuiti contrattualmente;
- rilevato come, con memoria integrativa, parte convenuta-intimata abbia dedotto la tolleranza del locatore nel ricevere il canone oltre il termine stabilito e che la corresponsione, seppur in ritardo, di tutti i canoni medio tempore maturati non consentirebbe la risoluzione contrattuale;
- ritenuto, per contro, che costituisca grave inadempimento, rilevante ai fini della risoluzione, anche la sola mancata corresponsione del canone ex art. 1455 e 1587 c.c. e art. 5 L. 392/78;
- ritenuto come "qualora l'inadempimento sia accertato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in ipotesi di locazione, quella di pagamento dei canoni dovuti, la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento, ai sensi ed agli effetti dell'art. 1455 c.c., che è valutazione riservata al giudice di merito, deve ritenersi implicita" (cfr. Cass. civ., Sez. III, 28/07/2004, n. 14234 conforme Cass. civ. Sez. III, 17-09-2013, n. 21156);
- rilevato, inoltre, come anche in seguito alla corresponsione delle somme oggetto di intimazione, la morosità si sia protratta, avendo l'intimata corrisposto i canoni di agosto, settembre, ottobre, novembre e dicembre 2016 solo nel dicembre 2016 (cfr. circostanza non contestata) quale comportamento ulteriormente rilevante (cfr. Cass. civ. Sez. III, 30-09-2014, n. 20551);
- rilevato come la conduttrice abbia accumulato rilevanti ritardi nei pagamenti dei canoni e nell'ultimo anno si sia resa destinataria di due diverse intimazioni per sfratto risultando inadempiente agli obblighi contrattualmente previsti (cfr. circostanza non contestata);
- ritenuto che pur non avendo parte attrice azionato la clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto di locazione (punto 9 doc. 2 fasc. attrice) essa non possa non fungere, secondo la volontà comune delle parti tradottasi nel rispettivo specifico regolamento contrattuale, da



**CONCILIA LEX<sup>®</sup>**  
**ORGANISMO DI MEDIAZIONE**

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

parametro per la determinazione della gravità della violazione di parte conduttrice (cfr. al riguardo ex multis Cass. civ. Sez. III, 18-092015, n. 18320 "la rinuncia ad avvalersi della clausola risolutiva espressa non osta a che il mancato adempimento dell'obbligazione ivi contemplata assuma rilievo preponderante – in occasione del giudizio sulle reciproche inadempienze da compiersi ai sensi dell'art. 1453 c.c. – nella valutazione comparativa della loro gravità, stante l'originaria importanza che le parti attribuiscono a quella specifica obbligazione, includendola nella clausola medesima ");

- rilevato come tale violazione sia stata posta in essere ripetutamente e reiteratamente da parte della conduttrice e che, pertanto, anche un inadempimento in sé di lieve importanza possa assurgere a grave violazione, come nel caso di specie, in caso di ripetuta e sistematica violazione da parte della parte inadempiente;

- ritenuta, pertanto, nel caso di specie, provata la pretesa oggetto di domanda di parte attrice e l'inadempimento della convenuta;

- ritenuto che a ciò segua la pronuncia di risoluzione del contratto per inadempimento ex art. 1453 c.c. e la condanna della convenuta al rilascio dell'immobile locato sito in Verona, piazza e dell'unità immobiliare sita al piano ammezzato dell'immobile sito in Verona;

- ritenuto come in assenza di motivi specifici la data del rilascio possa essere fissata come in dispositivo; - ritenuto come, per contro, a fronte del già intervenuto, seppur tardivo, pagamento dei canoni - almeno sino a dicembre 2016 (cfr., circostanza non contestata e di cui da atto lo stesso locatore) non sussistano i presupposti per l'accoglimento della domanda di condanna al pagamento dei canoni originariamente proposta;

- ritenuto come la domanda riconvenzionale di risarcimento danni proposta da parte convenuta, soltanto e per la prima volta nella memoria integrativa, costituisca domanda nuova rispetto a quanto richiesto e dedotto nella comparsa di costituzione (essendosi ivi il conduttore limitato a dedurre l'avvenuto pagamento);

- dato atto di come questo Giudice aderisca all'orientamento giurisprudenziale prevalente e preferibile secondo cui il procedimento introdotto con citazione per la convalida, all'esito dell'udienza e dell'ordinanza che dispone il mutamento di rito, abbia natura unitaria e nell'ambito dello stesso sia vietato introdurre domande nuove che non siano mera modificazione di quelle già introdotte negli atti introduttivi;

- ritenuto che tale assunto sia conforme al principio di diritto per cui "in tema di controversie in materia di locazione, come disciplinata dalla legge n. 353 del 1990, in base al combinato disposto di cui agli artt. 667 e 426 cod. proc. civ., dopo che il giudice ha disposto il mutamento del rito, è alle parti consentito solamente il deposito di memorie integrative, che non possono contenere



**CONCILIA LEX<sup>®</sup>**  
**ORGANISMO DI MEDIAZIONE**

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

domande nuove, a pena di inammissibilità rilevabile anche d'ufficio dal giudice, non sanata neppure dall'accettazione del contraddittorio sul punto, con il solo limite della formazione del giudicato" (cfr. Cass. civ., Sez. III, 29/10/2001, n. 13419 ma anche Cass. civ., Sez. III, 19/06/2008, n. 16635, Cass. civ. Sez. III, 31-05-2005, n. 11596, Cass. civ., Sez. III, 05/08/2004, n. 15021 e Cass. civ., Sez. III, 27/05/2003, n. 8411);

- ritenuto come tale orientamento sia da preferirsi ad orientamento contrario (di cui lo scrivente è consapevole e postulante l'autonomia del giudizio di convalida rispetto a quello derivante dal mutamento di rito) in ragione, in particolare, del fatto che: a) la fase ordinaria segua ad una fase sommaria necessaria ed ineliminabile; b) il disposto letterale dell'art. 667 c.p.c. prevede che "il giudizio prosegue..."; c) la regolamentazione delle spese di lite è unitaria e segue alla sola sentenza definitiva che decide sull'opposizione e riguarda anche la fase della convalida; d) la norma citata sancisce un mutamento di rito del processo mediante il richiamo all'art. 426 c.p.c. che dispone espressamente la sola, peraltro "eventuale..", ".. integrazione" degli atti introduttivi già depositati;

- ritenuto come a tali premesse segua, in particolare, la declaratoria di inammissibilità della domanda riconvenzionale di parte convenuta-intimata;

- ritenuto come a tali premesse segua quindi,

1) la pronuncia di risoluzione del contratto per inadempimento della convenuta;

2) la declaratoria di inammissibilità della domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta;

3) la condanna, in ragione della prevalente soccombenza, della convenuta al pagamento delle spese di lite liquidate come in dispositivo ex DM 55/14 tenuto conto dell'assenza di istruttoria in senso stretto e della brevità del giudizio;

- dato atto che alla mancata comparizione della convenuta in sede di tentativo obbligatorio di media conciliazione segua altresì la condanna della stessa a corrispondere direttamente in favore dello Stato la somma pari al contributo unificato ex art. 8 d.lgs. 28/10;



**CONCILIA LEX<sup>®</sup>**  
**ORGANISMO DI MEDIAZIONE**

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

P.Q.M.

Il Tribunale di Verona, definitivamente pronunciando nella causa civile iscritta al N. XXXXXXXXXXXX R.G. ogni contraria istanza, eccezione, deduzione disattesa e assorbita, così provvede:

1. Dichiara risolto il contratto di locazione stipulato in data 1.7.2005 per inadempimento della convenuta;
2. Dichiara tenuta e condanna D. B. s.r.l. al rilascio dell'immobile locato meglio descritto in motivazione in favore di parte attrice;
3. Fissa per l'esecuzione la data del 31.7.2017;
4. Dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale proposta da parte convenuta nella memoria integrativa;
5. Condanna parte convenuta alla refusione delle spese di lite in favore di parte attrice e che si liquidano in € 87,50 per esborsi ed in € 5.800 per compensi difensivi (di cui € 3000 per fase di studio, € 1100 per fase introduttiva, € 1000 per fase di trattazione e istruttoria ed € 700 per fase decisoria); oltre IVA, CPA ove dovute come per legge e rimborso forfettario al 15 %.
6. Condanna D. B. S.R.L. al pagamento in favore dell'Entrate del Bilancio dello Stato della somma corrispondente al contributo uni/2017.

Il Giudice Dott. F. Chiavegatti