

Rito locatizio per qualsiasi pretesa creditoria collegata ad un contratto di locazione anche se non più efficace, inesistente o nullo

Tribunale di Brindisi, 17 gennaio 2014. Estensore Antonio Ivan Natali.

Rito locatizio – ambito operativo – contratto di locazione mero antefatto storico – sufficienza

Il rito locatizio é esperibile, non solo quando vi sia un contratto valido ed efficace, venendo in rilievo un'azione ex contractu, che trova, cioè, il proprio fondamento nel regolamento negoziale, ma anche, in presenza di una qualunque pretesa creditoria, collegata ad un contratto, per quanto lo stesso - non più efficace o esistente o dichiarato nullo - ne costituisca mero antefatto storico.

1591 c.c. - mora nella restituzione della res locata - obbligo risarcitorio ex lege – configurabilità

Quello ex art. 1591 c.c., in materia di mora nella restituzione della res locata, è un obbligo ex lege, destinato ad integrare il regolamento contrattuale e il cui oggetto è il risarcimento del danno da inadempimento contrattuale

1591 c.c. - mora nella restituzione della res locata - obbligo risarcitorio ex lege – irrilevanza

La circostanza che, a norma dell'art.1591 c.c., il danno subito dal locatore venga commisurato al canone, non snatura la funzione risarcitoria della stessa indennità poiché la legge si limita a stabilire un parametro per la quantificazione del danno nel suo importo minimo.

(Massime a cura di Antonio Ivan natali - riproduzione riservata)

SENTENZA n°

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Brindisi, in persona del giudice Dott. Antonio Ivan Natali, ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. 1094/13 del Ruolo Generale promossa

D A

F.F., rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS

c o n t r o

S.D., rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS

FATTO E DIRITTO

In primis, deve accogliersi l'eccezione di inammissibilità dell'opposizione proposta da F.F. perché tardiva.

Invero, essendosi prodotta per via giudiziale, la risoluzione del contratto sin dal 2005 (anno in cui il Tribunale di Brindisi ha convalidato la licenza per finita locazione), la fattispecie concreta è riconducibile allo schema della occupazione sine titulo. Da ciò, il problema della ascrivibilità della fattispecie de qua alle ipotesi tassativamente indicate all'art. 447-bis c.p.c..

Giova premettere come, secondo l'opinione prevalente, l'art 447-bis, prevedendo una deroga al principio dell'applicabilità del rito di cognizione ordinaria, non sarebbe suscettibile di applicazione analogica a rapporti non espressamente richiamati che, pur avendo ad oggetto il godimento di un bene da parte di un terzo, non sono locatizi, quali, ad esempio, le controversie concernenti l'uso, l'usufrutto, l'abitazione o quelle aventi ad oggetto fattispecie atipiche (quali il contratto di alloggio, il contratto di residence, il contratto di affittacamere).

Con particolare riguardo alla occupazione senza titolo, autorevole dottrina ha ritenuto che le controversie concernenti ipotesi di detenzione di immobili sine titulo, ivi comprese le azioni di rilascio, non sarebbero assoggettate al procedimento di cui all'art. 447-bis c.p.c., proprio perché poste a tutela del diritto di proprietà e, non anche, del (distinto) diritto contrattuale alla riconsegna della res.

Ciò, quand'anche l'occupazione, ab origine lecita, divenga indebita a seguito del venir meno del titolo giustificativo, perché dichiarato nullo o risolto o inefficace.

E se anche, in via interpretativa, non sono mancati approcci che riconducono, con certezza e semplicisticamente, anche l'occupazione sine titulo al rito del lavoro, è chiaro che un'interpretazione, costituzionalmente orientata delle norme - ed, in particolare, rispettosa del principio di azione e difesa giudiziaria di cui all'art. 24 Cost. - deve indurre ad una riflessione giuridica più attenta.

Al riguardo, giova ricordare come secondo una recente pronuncia del Tribunale di Bari, "la controversia relativa alla detenzione sine titulo di un immobile precedentemente condotto in locazione, comportando a carico dell'occupante il pagamento dell'indennità di occupazione in favore del proprietario, a titolo di risarcimento, la cui misura può convenirsi pattiziamente, può essere decisa sia con il rito ordinario che, con il rito di cui all'art.447-bis c.p.c., laddove nella domanda proposta risulti prevalente il carattere proprio della locazione" (Trib. Bari n.2476 del 15.11.2005, in *Giurisprudenza di merito* 2006, 4, 932). Dunque, non un obbligo, ma una mera facoltà di optare per il rito speciale, quando prevalga il profilo locatizio.

Orbene, ritiene questo Giudice che occorra fare delle precisazioni.

A tal fine, non può sottacersi come l'art.1591 c.c., nell'ipotesi di mora nella restituzione della res, preveda l'obbligo del pagamento di un'indennità di occupazione.

Come noto, si tratta di un obbligo ex lege, destinato ad integrare il regolamento contrattuale e il cui oggetto è il risarcimento del danno da inadempimento contrattuale.

Né, la circostanza che, a norma dell'art.1591 c.c., il danno subito del locatore venga, in certa misura, commisurato al canone, snatura la funzione risarcitoria della stessa indennità poiché la legge si limita a stabilire un parametro per la quantificazione del danno nel suo importo

minimo (ex multis: Cass. n. 13404 del 27.07.2012; Cass. n. 9977 del 5.05.2011).

Orbene, ritiene questo Giudice che, quando vi sia un contratto valido ed efficace, venendo in rilievo un'azione ex contractu, che trova, cioè, il proprio fondamento nel regolamento negoziale, il rito locatizio sia l'unico esperibile.

Nondimeno, quando il titolo sia venuto meno, non esiste più alcun rimedio che trovi giustificazione in contratto non più esistente e, quindi, improduttivo di effetti.

Né, al fine di sostenere la natura contrattuale dell'azione, potrebbe invocarsi un'inverosimile ipotesi di sopravvivenza di alcuni effetti contrattuali, dovuta al trovare gli stessi il proprio fondamento in una previsione normativa.

Ciò premesso, deve ritenersi che la "materia di locazione" - cui fa riferimento il novellato art.447 bis (al comma 1°, come sostituito dall'art.87 del d. legisl. n.51/1998) c.p.c. - sia ricomprensiva di qualunque pretesa collegata ad un contratto, per quanto lo stesso - non più efficace o esistente - ne costituisca mero antefatto storico (cfr. Trib Catanzaro del 2002, secondo cui deve ritenersi che l'art. 447 bis c.p.c. "riguardi pur sempre rapporti locativi, sia in corso, che già risolti, essendo rilevante il collegamento genetico della domanda dedotta in giudizio ad un contratto di locazione immobiliare, nonché agli obblighi in questo previsti o a questo conseguenti").

In questo senso, depone il previgente art.8, secondo comma, n.3 c.p.c., che, con formulazione ampia, individuava la preesistente competenza funzionale pretorile facendo riferimento a "le cause relative a rapporti di locazione". Invero, già prima dell'entrata in vigore della legge n.431/98, si poneva il medesimo problema analogo del <sine titulo>, nel caso in cui l'attore fondasse la propria domanda di rilascio e/o di risarcimento sull'insussistenza di un contratto di locazione (o di comodato).

Per contro, il problema non si è mai posto nell'ipotesi in cui fosse il convenuto a dedurre l'inesistenza del contratto di locazione azionato dall'attore.

Ciò, in quanto è prevalsa l'opinione per la quale la situazione sostanziale determinante per la soluzione delle questioni di rito è quella risultante dalla domanda (cfr., da ultimo, Cass.3 marzo 2000 n.2368, nel senso che l'eventuale fondatezza dell'eccezione dà luogo ad una pronuncia di merito di rigetto della domanda e non di competenza).

Orbene, la soluzione cui si accedeva, nel vigore del quadro normativo previgente, era quella di ritenere applicabile il rito locatizio e, dopo la novella della norma processuale, non esistono ragioni logico-giuridiche che possano fondare una diversa soluzione.

Peraltro, l'aver l'opponente chiesto anche l'accertamento di pretese derivanti dal rapporto locativo, come la restituzione del deposito cauzionale, costituisce ulteriore elemento a supporto dell'applicazione del rito speciale.

Ne consegue che, l'opposizione, proposta dalla Sion, deve ritenersi tardivamente instaurata.

Le spese – liquidate come da dispositivo - seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da F.F., contro S.D., così provvede:

- a)** dichiara tardiva l'opposizione proposta e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo opposto;
- b)** condanna l'opponente al pagamento in favore dell'opposta delle spese e competenze del presente giudizio, liquidate in complessivi € 900,00, oltre iva e cap come per legge.