

Tribunale di Modena sez. II, 24/04/2008

Fatto

rilevato che l'impugnata si è opposta alla domanda di convalida, mentre l'attore ha richiesto la pronuncia dell'ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni del convenuto (art. 665 c.p.c.);

che la richiesta misura anticipatoria è fondata e va, perciò, accolta, non avendo la convenuta sollevato eccezioni fondate su prova scritta, né sussistendo gravi motivi in contrario;

che, in particolare, sul presupposto dell'avvenuta conclusione di un contratto di locazione concernente un capannone di mq 1600 posto a Mirandola, avente decorrenza dal 15 agosto 2006 e scadenza al 31 ottobre 2006 la cui durata iniziale è stata successivamente prorogata al 31 dicembre 2007, (omissis) s.p.a., in qualità di locatrice, ha richiesto la convalida dello sfratto per finita locazione e, in subordine, per morosità della conduttrice, la quale ha omesso il versamento del primo trimestre 2008 e, a fronte dell'opposizione, l'ordinanza di rilascio;

che la questione preliminarmente sollevata dalla difesa della convenuta concerne l'ammissibilità del cumulo nella citazione per intimazione delle due domande tipiche, di convalida di sfratto per finita locazione e per morosità ;

che, in assenza di precedenti editi e per quanto la ricorrenza del cumulo sia riscontabile nella prassi giudiziaria, va dato atto della sussistenza di sporadiche voci dottrinali che ammettono;

che l'impostazione deve ritenersi corretta; il cumulo pare consentito in presenza di una compatibilità logico-giuridica tra le due domande; in altre parole, solo a condizione che entrambe le richieste siano state formulate in via subordinata, l'una rispetto all'altra; in tal caso, la convalida di sfratto per finita locazione in principaliter e quella per morosità solo se la prima venga rigettata, in tale ipotesi subentrando quest'ulteriore causa pretendi di risoluzione del rapporto contrattuale;

che si è insegnato che il diritto al rilascio ha natura autodeterminata (Cass. 5 agosto 2004, n. 15.021), cosicché il rilascio dell'immobile è sempre il medesimo e non muta, per quanto la richiesta sia fondata sulla finita locazione, ovvero, sulla morosità ; pertanto, il passaggio dall'una all'altra richiesta, nel corso del procedimento, non implica mutatio libelli, ma mera emendatio, consentita (Trib. Modena 28 dicembre 2005, in Rass.loc. cond., 2005, 326)

che, nella specie, la pronuncia di rilascio per finita locazione non può evidentemente pronunciarsi dal momento che la durata del presente contratto ad uso non abitativo collide con la

disciplina imperativa di durata minima dodicennale del rapporto (art. 28 l. n. 392/78);

che appare fondata la richiesta di rilascio basata, in via subordinata, sulla causa petendi della pacifica morosità, protrattasi per il primo trimestre 2008;

che subentra all'uso la clausola risolutiva espressa (sub. 9.1.1), di cui l'intimante ha dichiarato volersi valere, a tenore della quale: «il mancato pagamento delle rate di canone, nel termine previsto, costituisce motivo di risoluzione ipso iure del contratto»;

che irrilevanti le ulteriori eccezioni dedotte, di non agibilità, non usabilità e viziosità dei locali per infiltrazioni di acqua piovana, che non sono state minimamente documentate;

che va, quindi, ordinato alla convenuta-intimata di rilasciare l'immobile in oggetto (art. 56 l. 392/78), disponendo, poi, il mutamento del rito;

visti gli artt. 665, 667, 426 e 447 bis c.p.c e 56 l. 392/78,

1. ordina al convenuto-intimato di rilasciare l'immobile in questione il giorno 27 giugno 2008;

2. dispone il passaggio dal rito speciale a quello a cognizione piena per decidere sulle eccezioni riservate sollevate dal convenuto

3. rimette le parti innanzi a s, quale giudice istruttore, in quanto tabellarmente preposto alla trattazione delle controversie di cui all'art. 447 bis c.p.c.;

4. fissa per il giorno 13 novembre 2008, h. 10.00 l'udienza di discussione alla quale le parti devono comparire personalmente o farsi rappresentare da un procuratore generale o speciale munito di procura conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata;

5. concede a parte attrice termine perentorio fino al 16 settembre 2008 ed al convenuto fino al 16 ottobre 2008 per depositare in cancelleria memorie integrative degli atti introduttivi e per produrre documenti.

Modena, l'24 aprile 2008

Si comunichi

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *In un procedimento di sfratto, Ã" ammissibile il cumulo di domande di convalida per finita locazione e per morositÃ , purchÃ© proposte in via subordinata. Il diritto al rilascio Ã" autodeterminato e la variazione della causa petendi non costituisce mutatio libelli, ma mera emendatio. In caso di locazione ad uso non abitativo, la durata contrattuale inferiore al minimo legale comporta il rigetto della domanda di rilascio per finita locazione. La morositÃ del conduttore, accertata e supportata da clausola risolutiva espressa, legittima l'ordinanza di rilascio, anche in presenza di eccezioni non documentate, con conseguente passaggio al rito ordinario per la discussione delle ulteriori eccezioni.*

Supporto Alla Lettura :

SFRATTO

Lo sfratto Ã" un provvedimento previsto dalla legge per tutelare i proprietari di immobili in affitto. Si distinguono quindi quattro tipologie di sfratto:

- **sfratto per morositÃ** : quando lâ?inquilino ritarda il pagamento anche di un solo mese di canone di locazione, per piÃ¹ di 20 giorni dalla data stabilita (lo stesso vale se non versa gli oneri accessori, es. le spese condominiali, accumulando un debito superiore a due mensilitÃ del canone). Eâ? lâ?unica tipologia in cui lâ?inquilino moroso puÃ² presentarsi allâ?udienza e chiedere al giudice il c.d. *termine di grazia*, cioÃ" un periodo di tempo aggiuntivo (90 giorni, estesi a 120 giorni in caso di dimostrate condizioni precarie a livello economico o di salute) che il giudice concede allâ?inquilino moroso per pagare al proprietario lâ?affitto arretrato, gli interessi e le spese legali;
- **sfratto per finita locazione:** quando lâ?inquilino rifiuta di lasciare lâ?abitazione al termine del contratto. La normativa prevede la possibilitÃ di richiedere lo sfratto per finita locazione in forma preventiva, c.d. *intimazione di licenza per finita locazione**, funge da disdetta (sempre entro 6 mesi dalla scadenza del contratto per evitare il rinnovo automatico). Se lâ?inquilino non dovesse liberare lâ?immobile al termine della locazione, lâ?intimazione rappresenta un vero e proprio titolo esecutivo e diventa utilizzabile;
- **sfratto per necessitÃ** : a livello giuridico non si tratta di un vero e proprio sfratto, ma di un diniego di rinnovo del contratto di affitto. A seconda del tipo di contratto di affitto, cambiano le tempistiche per il rinnovo della locazione alla prima scadenza (4 anni in caso di canone libero e 3 anni per gli affitti a canone concordato). I motivi che consentono questa tipologia di sfratto (sempre inviando un preavviso scritto di almeno 6 mesi) sono tutti quei casi in cui il proprietario vuole destinare lâ?immobile a uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale per se stesso o per un familiare fino al secondo grado. Se entro lâ?anno successivo alla riconsegna dellâ?immobile i motivi della disdetta non vengono rispettati, lâ?inquilino ha diritto di riattivare il precedente contratto di affitto, o, in alternativa, puÃ² richiedere un risarcimento non inferiore a 36 mensilitÃ di canone;
- **sfratto per inadempienza contrattuale:** quando lâ?inquilino commetta violazioni al contratto tali da richiedere una risoluzione dellâ?accordo (es. il cambio di destinazione dâ?uso dellâ?appartamento, attivitÃ illegali condotte nellâ?immobile, disturbo dei vicini, o sublocazione non autorizzata). Anche la grave inadempienza non rientra tecnicamente nelle tipologie di sfratto in senso stretto, infatti in questo caso si parla di *risoluzione del contratto*, anche se il procedimento giudiziario Ã" il medesimo dello sfratto.

Qualora dovesse presentarsi il caso in cui si cumulino le domande di sfratto per morositÃ e finita

Giurispedia.it