



TRIBUNALE ORDINARIO PALERMO

SECONDA SEZIONE CIVILE

VERBALE D'UDIENZA del 18/01/2022

nella causa promossa da

DE GREGORIO ALFONSA

Contro

D'ANGELO GIOVANNI

All'udienza del 18/01/2022, alle ore 10:32 chiamato il procedimento indicato in epigrafe, sono comparsi davanti al Giudice dott. Stefano Sajevo:

- per parte attrice: l'Avv. [REDACTED]

- per parte convenuta: l'Avv. [REDACTED]

L'avv. [REDACTED] discute e conclude come in atti dichiarando che l'ordinanza di rilascio non è stata ancora eseguita dalla controparte che conserva dunque la detenzione dell'immobile; chiede pertanto che la stessa sia condannata anche al pagamento dei canoni e della penale maturata sino alla data odierna e comunque sino al rilascio. L'avv. [REDACTED] contesta e conclude come da atti insiste anche nelle richieste istruttorie

IL GIUDICE

Dichiara chiusa la discussione e si ritira in camera di consiglio, riservando all'esito della stessa la decisione della causa. All'esito della camera di consiglio, alle ore 12:20, pronuncia la seguente sentenza, dando lettura del dispositivo e delle ragioni della decisione nell'assenza delle parti.





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
SEZIONE SECONDA CIVILE

nella persona del Giudice Dott. Stefano Sajeve, all'udienza del
18 gennaio 2022 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

(ai sensi dell'art. 429 c.pc.)

nel procedimento iscritto al **n. 2675** dell'anno **2021** del Ruolo
Generale pendente tra

██████████ nata a Palermo in data
██████████, rappresentata e difesa dall'
Avv. ██████████ giusta procura in calce all'intimazione di
sfratto per morosità.



RICORRENTE

e

██████████ nato a Palermo il ██████████
██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████
giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta.

RESISTENTE**FATTI CONTROVERSI**

Con atto di citazione per convalida di sfratto per morosità, ritualmente notificato, l'attrice in epigrafe indicata deduceva: (i) che con contratto di locazione del 16 ottobre 1997 registrato a Palermo in data 20 novembre 1997 aveva concesso in locazione alla controparte l'immobile sito in Palermo, via ██████████ piano terra al canone mensile di lire 500.000.000 da aggiornarsi secondo l'indice ISTAT, oltre oneri condominiali; (ii) che le parti avevano pattuito una clausola penale di lire 5.000,00 per ogni giorno di ritardo nell'adempimento della suddetta obbligazione successivo al quinto; (iii) che la conduttrice aveva omesso di corrispondere il canone dal luglio 2019 sicchè al novembre 2020 restava dovuto il complessivo importo di euro € 4.946,00 (di cui € 118,00 quale canone



residuo del mese di giugno 2019); (iv) che risultava inoltre dovuto l'ulteriore somma di € 9.750,00 a titolo di penale per il ritardo.

Concludeva, pertanto, chiedendo la convalida dello sfratto, l'emissione dell'ingiunzione di pagamento dei per gli oneri condominiali accessori alla locazione scaduti e non corrisposti e in caso di opposizione l'emissione dell'ordine provvisorio di rilascio dell'immobile concesso in locazione.

Con comparsa del 23 febbraio 2021 si costituiva l'intimato, il quale eccepiva di aver corrisposto i canoni di giugno e luglio 2019, domandava fosse dichiarata la nullità della clausola penale e dunque l'inesigibilità della stessa per violazione dell'art. 79 della legge. n. 392 del 1978 e in subordine ne domandava la riduzione ad equità aggiungendo che per prassi tollerata dalla locatrice il canone era corrisposto anche in un'unica soluzione annuale.

All'udienza di convalida del 24 febbraio 2021 in ragione dell'indicata opposizione e del tenore delle eccezioni spiegate dall'intimata, era disposto il mutamento del rito ai sensi degli artt. 426 e 447 bis c.p.c e ordinato al conduttore di rilasciare l'immobile entro il 24 marzo 2021.

Una volta depositate la memorie integrative - la causa, istruita mediante produzione documentale, perveniva in decisione all'udienza in epigrafe indicata sulle conclusioni precisate oralmente dalle parti.

MERITO DELLA LITE



Le domande del ricorrente vanno accolte per le ragioni appresso indicate. Ebbene, nel caso che ci occupa, parte locatrice ha chiesto sia pronunciata la risoluzione del contratto di locazione in ragione dell'inadempimento del conduttore all'obbligazione di pagamento dei canoni maturati dal luglio 2019 al novembre 2020 per un importo complessivo pari ad euro € 4.946,00, aggiungendo nelle proprie memorie integrative (e ulteriormente precisando in quelle conclusionali) che il conduttore malgrado l'ordine disposto dal Tribunale ai sensi dell'art. 665 c.p.c. ha conservato sino ad oggi la detenzione dell'immobile senza corrispondere i canoni maturati.

Al riguardo, va ricordato che nelle azioni contrattuali di adempimento, risarcimento danni da inadempimento e di risoluzione (art. 1453 c.c.), incombe all'attore esclusivamente di dimostrare il titolo e la scadenza delle obbligazioni che assume inadempite, e di allegare il fatto dell'inadempimento, incombando poi al debitore convenuto di allegare e dimostrare fatti impeditivi, modificativi od estintivi della pretesa avanzata da controparte (così per tutte, Cass. n. 15659.2011; conf. Cass. n°3373.2010; Cass. n°9351.2007; Cass. Sezioni Unite n°13533.2001).

Qualora poi, come nella specie, sia domandata la risoluzione per inadempimento, grava sull'attore l'ulteriore onere di dimostrare la sua importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c., elemento questo che assurge a condizione dell'azione e la cui sussistenza, pertanto, deve essere accertata anche d'ufficio dal giudice, sulla scorta di un



duplice ordine di criteri: il primo ha riguardo all'entità oggettiva dell'inadempimento; il secondo, invece, di carattere soggettivo, tiene in considerazione l'interesse che la parte creditrice intende realizzare con il contratto e dà rilievo alle modalità e alle circostanze dello svolgimento del rapporto al fine di verificare se l'inadempimento abbia, in concreto, generato un'alterazione notevole dell'equilibrio e della complessiva economia del contratto (così da ultimo Cass. n. 4022/2018).

Tale discrezionalità tecnica in sede di valutazione della gravità dell'inadempimento si presenta più circoscritta in taluni casi normativamente previsti, tra i quali rientra proprio la materia delle locazione di immobili urbani, dovendosi osservare che se da un lato è ben vero che alle locazioni ad uso diverso (come quella qui ricorrente) non si applica direttamente l'art. 5 della l. n. 392/1978, dall'altro è pacifico che tale norma si erga a criterio guida in sede di applicazione dell'art. 1455 c.c. (cfr. *ex plurimis* Cass. n. 30730/2019).

Va, ulteriormente, evidenziato che la valutazione di gravità dell'inadempimento tiene anche conto del comportamento della parte successivo alla proposizione della domanda, *“non operando per i contratti di durata la regola generale posta dall'art. 1453 c.c. secondo la quale la proposizione della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento comporta la cristallizzazione delle posizioni dei contraenti fino alla pronunzia giudiziale definitiva, essendo vietato al conduttore di eseguire la sua prestazione e al locatore di pretenderla: nel caso della locazione, infatti, il locatore non è in condizione di sospendere a sua volta*



l'adempimento della propria obbligazione ed ha interesse all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale rimane nella detenzione della cosa locata senza che il locatore possa impedirlo ed è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., a versare al locatore il corrispettivo fino alla riconsegna, salvo il maggior danno" (così Tribunale di Roma n. 23073/2018 ma sulla medesima questione cfr. Cass., n. 202/2007).

Tutto ciò chiarito, deve adesso rilevarsi che parte ricorrente ha soddisfatto l'onere probatorio che le incombeva producendo in giudizio: (i) il contratto di locazione stipulato fra le parti il 16 ottobre 1997 e registrato a Palermo in data 20 novembre 1997 ove si prevedeva il versamento di un corrispettivo mensile di lire 500.000.000 da aggiornarsi secondo l'indice ISTAT ed oggi pari ad euro 296,00 mensili (cfr. artt. 1 citazione); (ii) il fatto storico dell'inadempimento del conduttore all'obbligazione di pagamento dei canoni più sopra indicati per un importo complessivo pari al gennaio 2022 ad euro 8.710,00.

Il conduttore, dal canto proprio, non ha eccepito il pagamento di euro 118,00 quale quota parte del canone di giugno 2019 il pagamento dell'intero canone di luglio 2019 e la non imputabilità della restante morosità, in ragione della sua contingente condizione economica che assume essere stata aggravata dalla perdurante emergenza pandemica.

Tuttavia tanto l'eccezione di pagamento parziale, quanto quella di non imputabilità dell'inadempimento sono infondate: la prima poichè la documentazione versata a riscontro dal resistente è



del tutto generica (perché la distinta di bonifico è priva di specifica causale) ed è stata specificamente contestata dalla locatrice (la quale ha tempestivamente imputato il pagamento a debiti pregressi); la seconda perché *“pur nel quadro costituzionale del principio solidaristico, il concetto di impossibilità della prestazione non ricomprende la cosiddetta impotenza finanziaria, per quanto determinata dalla causa di forza maggiore in cui si compendia l’attuale emergenza sanitaria. Il principio non scalfito rimane quello che nega all’impotenza in questione, sebbene incolpevole, una vis liberatoria del debitore dall’obbligazione pecuniaria”* (così Relazione dell’Ufficio del Massimario, dell’08.07.2020, n.56).

Per tutte queste ragioni, dunque, deve qualificarsi come grave l’inadempimento del conduttore all’obbligazione di pagamento dei canoni indicati supra avendosi riguardo ad un contegno illecito che ha determinato una significativa alterazione del sinallagma contrattuale e una irragionevole compressione della sfera giuridica del locatore, il quale, pur avendo perso, in ragione della esecuzione del contratto, la disponibilità materiale e giuridica del proprio immobile, non ha potuto godere di una rilevante quota dei frutti civili dallo stesso prodotti nel periodo in esame.

A ciò consegue: (i) l’accoglimento della domanda di risoluzione del contratto per cui è causa per inadempimento del resistente; (ii) la conferma del provvedimento di rilascio dell’immobile emesso in data 24 febbraio 2021; (iii) la condanna del resistente al pagamento di euro 8.710,00 quali canoni scaduti e non corrisposti alla data del gennaio 2022 oltre al pagamento dei canoni



maturati successivamente e sino all'effettivo rilascio dell'immobile, dovendosi sul punto soltanto segnalare che laddove, come nella specie, si abbia riguardo a obbligazioni periodiche che trovano titolo in un rapporto negoziale di durata, la richiesta di pagamento della quota parte del debito maturata dopo la litispendenza (nella specie dal dicembre 2020 al gennaio 2022) proposta in seno alle memorie integrative non integra una domanda nuova, ma si risolve in un ampliamento quantitativo della somma originariamente richiesta che, mantenendo inalterati i termini della contestazione, incide solo sul petitum mediato, relativo alla entità del bene da attribuire, e determina, quindi, solo una modifica (piuttosto che il mutamento) della originaria domanda, ammessa dal codice di rito (in tal senso Cass. n. 17977/2007 la quale rileva che le variazioni puramente quantitative del petitum non comportano alcuna violazione del principio del contraddittorio, né menomazione del diritto di difesa dell'altra parte, ove non alterino i termini sostanziali della controversia e non introducano nuovi temi di indagine, e con riferimento ai rapporti di locazione cfr. Cass, n. 11491/2000; Cass., n. 7546/2002 nonché Tribunale Bari, n.2650/2015).

A tali somme vanno aggiunte quelle dovute a titolo di penale per il ritardo nella corresponsione dei singoli canoni maturati dal luglio 2019 al gennaio 2022 per come pattuito all'art 2 del contratto di locazione di cui supra, essendo: (i) infondata la domanda di nullità della suddetta clausola penale per violazione dell'art. 79 della l. n. 392/78 (applicabile *ratione temporis* al contratto in esame),



avendosi riguardo ad una pattuizione (assai diffusa nella prassi) estranea al perimetro applicativo della norma: la stessa infatti non accorda al locatore un corrispettivo per il godimento del bene in aggiunta al canone che non trova giustificazione nel sinallagma contrattuale, né un vantaggio in contrasto con le disposizioni della suddetta legge, consente una predeterminazione convenzionale anticipata e forfettaria del danno subito dal locatore in ragione dell'inadempimento (o del ritardo) del conduttore; (ii) infondata l'eccezione di inesigibilità della clausola penale in ragione della tolleranza del locatore rispetto al tardivo adempimento del conduttore, dovendosi osservare che la rinuncia ad esigere la penale per il ritardo nell'adempimento di taluni canoni riferiti a pregressi periodi del rapporto non implica affatto la sopravvenuta inoperatività della stessa per i periodi successivi (sul punto si segnala già Cass., n. 158/1986 secondo la quale *"Il ritardo tollerato dal creditore nell'adempimento della prestazione da parte del debitore non importa una modificazione delle condizioni contrattuali atteso che tale tolleranza può in qualunque momento cessare con la conseguenza di rendere immediatamente esigibile la prestazione per la quale è trascorso il termine contrattuale di adempimento. Pertanto, dopo la dichiarazione con la quale il creditore recede dalla precedente tolleranza e trascorso il tempo materialmente necessario per l'esecuzione della prestazione, ogni ulteriore ritardo del debitore costituisce inadempimento colpevole"*); (iii) infondata l'istanza di riduzione della penale non avendo il debitore introdotto in giudizio neanche un principio di prova sulla sua eccessiva



onerosità in rapporto alla specifica natura dell'interesse creditorio al tempo della stipulazione del contratto principale (sulla questione si rimanda a Cass., n. 34021/2019 *"Il potere di riduzione della penale ad equità, attribuito al giudice dall'art. 1384 c.c., a tutela dell'interesse generale dell'ordinamento, può essere esercitato d'ufficio, ma l'esercizio di tale potere è subordinato all'assolvimento degli oneri di allegazione e prova, incombenti sulla parte, circa le circostanze rilevanti per la valutazione dell'eccessività della penale, che deve risultare "ex actis", ossia dal materiale probatorio legittimamente acquisito al processo, senza che il giudice possa ricercarlo d'ufficio"*).

Il conduttore è dunque obbligato a corrispondere l'ulteriore importo di euro 29.587,50 a titolo di penale per il ritardo sino all'ottobre 2021 oltre a corrispondere gli importi al medesimo titolo dovuti da quella data e sino all' effettivo adempimento, dovendosi qui soltanto ribadire che per la determinazione del quantum di tale voce risarcitoria deve farsi applicazione del metodo contabile indicato dalla ricorrente nel prospetto allegato alle proprie memorie integrative (e richiamato in quelle conclusionali), poichè la penale va considerata per ogni giorni di ritardo successivo al quinto nella corresponsione di ciascun canone maturato.

In ragione dell'esito del giudizio, le spese dell'odierno procedimento - liquidate ex DM 55/14, sulla base del valore della



causa e applicando per ciascuna fase i parametri minimi in ragione della spiccata semplicità della questione in € 145,50 per esborsi ed € 3.284,00 per onorari oltre IVA, CPA e rimborso delle spese generali pari al 15% del compenso totale sono poste a carico del resistente soccombente.

Il resistente, infine, deve essere condannato a versare all'entrata di bilancio dello Stato l'importo del contributo unificato nella misura versata dal ricorrente atteso: (i) che il ricorrente ha incoato innanzi all'organismo di mediazione "████████ SRL" il procedimento di mediazione (come noto condizione di procedibilità una volta emessi i provvedimenti di cui all'art. 426 447 e 665 cpc.); che al primo incontro svoltosi in 10 giugno 2021 presso i locali del suddetto organismo il mediatore designato ha attestato la partecipazione di parte istante all'incontro, rilevando al contempo l'assenza della parte invitata, regolarmente avvisata; (ii) che l'art. 8 del d.lgs. n.28/2010 prevede espressamente che "...al primo incontro e agli incontri successivi fino al termine della procedura le parti devono partecipare con l'assistenza dell'avvocato" e che al comma 4 bis che "il giudice condanna la parte costituita che (...) non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio"; (iii) che il tenore di tale disposizione di legge non sembra lasciare margini di discrezionalità al giudice, il



quale è dunque tenuto – una volta ravvisata la mancanza di un motivo che giustifichi l'assenza di una parte al procedimento di mediazione laddove esso sia previsto, come nel caso di specie, quale condizione di procedibilità – ad applicare la sanzione di cui al citato comma 4 bis; (iv) che nel caso di specie la mancata partecipazione del resistente, regolarmente avvisato, al primo incontro di mediazione non è stata giustificata dalla presenza di motivi oggettivi.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione collegiale, definitivamente pronunciando nella causa indicata in epigrafe, disattesa ogni diversa domanda, eccezione e difesa, così provvede:

RISOLVE per grave inadempimento del conduttore il contratto del 16 ottobre 1997 registrato a Palermo in data 20 novembre 1997 a mezzo del quale [REDACTED] ha concesso in locazione [REDACTED] l'immobile sito in Palermo, via [REDACTED] [REDACTED] piano terra e per l'effetto

ORDINA a [REDACTED] il definitivo rilascio in favore di [REDACTED] dell'immobile sito in Palermo, via [REDACTED] [REDACTED] piano terra.



CONDANNA [REDACTED] a pagare in favore di [REDACTED] [REDACTED] la somma di euro 8.710,00 per canoni scaduti e non corrisposti alla data del gennaio 2022 oltre a quelli maturandi sino all'effettivo rilascio.

CONDANNA [REDACTED] a pagare in favore di [REDACTED] [REDACTED] la somma di euro 29.587,50 a titolo di penale per il ritardo maturata sino all'ottobre 2021 oltre a quella maturata sino all'effettivo adempimento dell'obbligazione di cui al precedente capo.

CONDANNA [REDACTED] a rifondere in favore di [REDACTED] [REDACTED] le spese di lite che liquida in € 145,50 per esborsi ed € 3.284,00 per onorari oltre IVA, CPA e rimborso delle spese generali pari al 15% del compenso totale.

CONDANNA [REDACTED] a versare all'entrata di bilancio dello Stato l'importo del contributo unificato nella misura versata dall'attore ai sensi dell'art 8 co. 4 bis d.lgs. n.28/2010.

Così deciso a Palermo, lì 18 gennaio 2022.

Il Giudice

Dott. Stefano Sajeva

