Tribunale | Imperia | **Civile** | **Sentenza** | 29 luglio 2021 | **n. 92**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 3 febbraio 2021

Integrale

Locazione - Contratto orale - Valenza protettiva del conduttore - Presupposti - Presenza di un abuso del locatore - Abuso della sua posizione dominante

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Imperia, in persona del dott. Roberto De Martino, ha emesso, all'udienza di discussione del 3 febbraio 2021, la seguente

SENTENZA

a definizione del procedimento iscritto al n. 2319/2018 R. Gen., vertente

TRA

(...), rappresentata e difesa dall'avv. Lu.Fu., presso il cui studio è elettivamente domiciliata, in Sanremo (IM) - C.so (...)

- ATTRICE -

E

(...), rappresentata e difesa dall'avv. Al.Pe., presso il cui studio è elettivamente domiciliata, in Sanremo (IM) - Via (...)

- CONVENUTA -

Avente ad oggetto: sfratto per morosità.

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ex art. 658 c.p.c. notificato il 25 settembre 2018, (...) ha intimato a (...) sfratto per morosità da un immobile sito in Sanremo - Via (...), oggetto di un contratto di locazione concluso in forma verbale registrato in data 3/7/2017.

All'uopo, la locatrice imputava alla controparte un debito complessivo di Euro 3.209,30 a titolo di canoni, oneri condominiali e costi relativi all'utenza del gas.

L'intimata si è ritualmente costituita in giudizio, rassegnando le conclusioni riportate in epigrafe.

Come già esposto, l'odierna attrice ha introdotto il presente giudizio mediante la notifica di un'intimazione di sfratto per morosità, ove ha prospettato l'inadempimento di un contratto di locazione concluso oralmente in data 1 marzo 2015 - come desumibile anche dalla relativa denuncia in atti.

In seguito al mutamento del rito disposto con ordinanza 24/10/2018, la medesima parte ha tuttavia introdotto una causa petendi affatto diversa, proponendo una serie di domande basate invece su di un'asserita occupazione senza titolo - postulando così l'assenza del vincolo contrattuale.

Siffatto revirement ha comportato la formulazione di richieste dotate del carattere della novità, rispetto a quella originaria, appunto in ragione del cambiamento dei fatti posti a fondamento delle relative pretese. Non vi è dubbio, infatti, che l'inosservanza dell'obbligo di corrispondere il canone locatizio è un fatto ben diverso rispetto alla perdurante occupazione di un immobile dopo la scadenza del titolo che ne aveva giustificato l'apprensione.

In casi del genere, questo Tribunale reputa le domande proposte non ammissibili, proprio perché nuove. In tal senso depone il chiaro tenore letterale dell'art. 426 comma 1 c.p.c. che, nel consentire l'eventuale integrazione degli atti soltanto mediante il deposito di "memorie e documenti", preclude implicitamente alle parti la proposizione di domande nuove rispetto a quelle formalizzate nella fase processuale iniziale. Diversamente opinando, peraltro, l'unità del procedimento in questione risulterebbe gravemente inficiata, laddove la fase successiva all'ordinanza ex art. 426 cit. potrebbe comportare l'instaurazione di un processo del tutto svincolato dal thema decidendum introdotto dalle procedure speciali delineate dagli artt. 657 e 658 c.p.c.. Detta unità deve invece assolutamente essere preservata, siccome chiaramente disposta dallo stesso legislatore - arg. ex art. 667 c.p.c., secondo cui, dopo il mutamento del rito, il giudizio "prosegue" nelle forme del rito speciale.

In via riconvenzionale, per così dire principale, la parte convenuta ha richiesto a sua volta la riconduzione ai termini di legge del contratto di locazione concluso verbalmente in data 1 marzo 2015.

Tale domanda, ad avviso del Giudicante, non è fondata in diritto.

La Suprema Corte, a sezioni unite, ha avuto modo di chiarire in materia che la nullità del contratto di locazione dotato di forma orale assume una valenza cd. protettiva del conduttore solo in presenza di un abuso, da parte del locatore, della sua posizione "dominante", imponendosi in tal caso un intervento correttivo ex lege a tutela del contraente debole, pregiudicato dalla eccessiva asimmetria negoziale - cfr. Cass. n. 18214/2015. Sarà pertanto necessario - secondo il Giudice di legittimità - che il locatore abbia esercitato una inaccettabile pressione (una sorta di violenza morale) sul conduttore al fine di costringerlo a stipulare il contratto in forma verbale: quando, invece, detta forma sia stata concordata liberamente tra le parti (o addirittura voluta dal conduttore) torneranno ad applicarsi i principi generali in tema di nullità.

Nel caso presente, la parte interessata, pur lamentando di avere subito un abuso contrattuale, nulla ha dedotto di specifico in merito ad eventuali pressioni indebite della controparte, al fine di non formalizzare l'accordo.

Risulta anzi dagli atti che, al momento della instaurazione del rapporto in questione (cioè al 1 marzo 2015), la (...) era già nella detenzione dell'immobile, in forza di un contratto di locazione per finalità turistica, della durata di un mese, concluso in data 1 febbraio 2015. Considerando che la posizione di debolezza strutturale del conduttore deriva essenzialmente dall'esigenza dello stesso di procurarsi un'abitazione, appare davvero remota l'eventualità di un abuso a suoi danni, da parte del locatore, quando egli già abbia la materiale disponibilità dell'immobile di cui ha bisogno.

In applicazione delle regole generali, il contratto per cui è causa deve quindi ritenersi radicalmente nullo, ciò che non consente di apportarvi le modifiche richieste, in via necessariamente conservativa, dalla parte convenuta.

Le ulteriori domande riconvenzionali non sono infine suscettibili di essere delibate, perché formulate dalla conduttrice solo in via subordinata - cioè in caso di accoglimento della domanda attorea.

La soccombenza reciproca giustifica la compensazione integrale tra le parti delle spese di lite.

P. Q. M.

Il Tribunale di Imperia, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

a) dichiara inammissibili tutte le richieste di parte attrice;

b) rigetta la domanda riconvenzionale;

c) compensa le spese;

d) fissa il termine di gg. 60 per il deposito della sentenza.

Così deciso in Imperia il 3 febbraio 2021.

Depositata in Cancelleria il 29 luglio 2021.

Massima redazionale

Locazione - Contratto orale - Valenza protettiva del conduttore - Presupposti - Presenza di un abuso del locatore - Abuso della sua posizione dominante

In materia di locazione, la nullità del contratto orale assume una valenza c.d. protettiva del conduttore solo in presenza di un abuso, da parte del locatore, della sua posizione "dominante", imponendosi in tal caso un intervento correttivo ex lege a tutela del contraente debole, pregiudicato dalla eccessiva asimmetria negoziale. Sarà pertanto necessario che il locatore abbia esercitato un'inaccettabile pressione, (una sorta di violenza morale) sul conduttore al fine di costringerlo a stipulare il contratto in forma verbale: quando, invece, detta forma sia stata concordata liberamente tra le parti (o addirittura voluta dal conduttore) torneranno ad applicarsi i principi generali in tema di nullità.