

ORIGINAL



N. 536/2007 R.Gen.
N. 1098/2007 Sent.
N. 1133 Cronologico
N. 2128 Repertorio

REPUBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI ROSSANO

Il Tribunale di Rossano in composizione monocratica, in persona del Giudice Unico dott. Massimiliano Sacchi, ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 536 R.G.A.C. dell'anno 2007, avente ad oggetto: **domanda di accertamento della nullità del contratto di locazione e di rilascio immobile**, decisa all'udienza del 18.12.2007, vertente:

TRA

Felicetti Achille, elettivamente domiciliato in Rossano, presso lo studio dell'avv. Antonio Campilongo, dal quale è rappresentato e difeso come da procura a margine del ricorso;

RICORRENTE

E

[redacted] elettivamente domiciliato in Rossano, presso lo studio dell'avv. [redacted] dal quale è rappresentato e difeso come da procura a margine della comparsa di costituzione;

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Come da verbale di udienza del 18.12.2007.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso, depositato in data 13.5.2007, [redacted] esponeva che: era proprietario di un appartamento sito al terzo piano di uno stabile ubicato in Longobucco, via Rione Castello n. 12; nel giugno del 2000 concedeva verbalmente in locazione detto immobile al resistente, per il canone mensile di Euro 155,00 e per la durata di un anno, con l'intesa che, alla scadenza del termine anzidetto, il [redacted] avrebbe acquistato o rilasciato il bene; peraltro, ottenuta la disponibilità dell'immobile, il [redacted] non solo non avanzava alcuna proposta di acquisto ma rifiutava anche di sottoscrivere il contratto di locazione; vane si rivelavano le sollecitazioni da esso rivolte al convenuto al

MS

fine di addivenire alla stipula di un valido contratto di locazione, avendo il [redacted] manifestato la sua opposizione al riguardo sul presupposto che l'accordo predisposto dal locatore modificava i termini della locazione di fatto con riferimento all'importo del canone ed all'obbligo di versare una cauzione; inoltre il convenuto ometteva di versare il canone relativo ai mesi da luglio a dicembre 2006 e fino a marzo 2007; la mancanza di forma scritta era causa di nullità del contratto ai sensi della legge n. 431/98; in ogni caso il rifiuto del conduttore alla stipula del contratto era ingiustificato.

In forza di tali premesse domandava che l'adito Tribunale, dichiarata la nullità del contratto verbale intercorso tra le parti ed accertato il mancato versamento, da parte del [redacted] dei canoni da luglio a dicembre 2006 e fino a marzo 2007, ordinasse al resistente l'immediato rilascio dell'immobile.

Costituitosi in giudizio, [redacted] rilevava che: sebbene il contratto di locazione fosse nullo per difetto di forma scritta, tuttavia, il conduttore aveva diritto di ottenere il riconoscimento della locazione di fatto ai sensi dell'art. 13 comma quinto della legge n. 431/98; la pretesa del locatore di ottenere, nel contratto da sottoscrivere, un canone maggiore rispetto a quello pattuito verbalmente era contraria alla norma di cui all'art. 13 della medesima legge; non si erra mai rifiutato di sottoscrivere il contratto, avendo soltanto preteso che in esso fossero riprodotti i termini dell'accordo verbale.

Concludeva, pertanto, per il rigetto della domanda ed, in via riconvenzionale, domandava che l'adito Tribunale accertasse l'esistenza della locazione di fatto decorrente sin dal giugno del 2000 nel rispetto delle pattuizioni intercorse tra le parti.

Quindi, ritenuta la superfluità delle istanze istruttorie formulate dal ricorrente, esaurita la discussione, all'udienza del 18.12.2007, questo Giudice decideva la causa dando lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Merita, anzitutto, soffermarsi sulla questione inerente il rito applicabile a controversie del tipo di quella in esame.

Sul punto il Tribunale osserva che correttamente l'attore proponeva la domanda di accertamento della nullità e di condanna alla restituzione dell'immobile nelle forme del cd. rito locativo ex artt. 447 bis e seguenti



MS 2

c.p.c. (cfr. in senso conforme Tribunale Reggio Calabria sentenza 2.12.2002).

A conforto di tale conclusione deve, infatti, sostenersi che, sebbene non sia più in vigore l'art. 8, secondo comma, n. 3 c.p.c., che individuava la preesistente competenza funzionale pretorile facendo riferimento a "le cause relative a rapporti di locazione", 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. riguarda 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.

Potrebbe, peraltro, sostenersi che, appunto perciò, non esistendo, in casi quale quello in esame, un (valido) contratto di locazione, la controversia sarebbe sottratta al rito c.d. locatizio.

Al riguardo va, tuttavia, evidenziato che la domanda di rilascio di immobile detenuto senza titolo non ha una propria autonomia, potendo essere collegata ad un'azione basata su un rapporto obbligatorio (in genere, venuto a cessare) ovvero ad un'azione fondata sulla proprietà del bene (sempre che non si possa sussumere nella fattispecie dell'art. 948 c.c.; cfr. Cass. Civ. sent. n. 2603/99).

Partendo da tale premessa di carattere generale, pare agevole sostenere che quando a fondamento della domanda si ponga un rapporto obbligatorio che trova la sua fonte in un contratto di locazione o di comodato ci si trova sempre nella previsione dell'art. 447 bis c.p.c. (cfr., per un'applicazione in tema di comodato, Cass. Civ. sent. n. 8761/98): ciò sia se ne viene dedotta la scadenza, sia se ne viene dedotta la "cessazione" per invalidità o inefficacia sopravvenuta (come nel caso di annullamento o rescissione o risoluzione) ovvero originaria (come nel caso di simulazione o nullità). In particolare, in caso di nullità, la restituzione del bene rileva sotto il profilo della ripetizione dell'indebito, qualora a fondamento della richiesta di restituzione si ponga, non il titolo di proprietà, bensì l'invalidità del negozio.

Proprio in ragione di ciò, vale a dire in ragione del fatto che il giudizio ha ad oggetto la delibazione di validità di un contratto, e specificamente del contratto di locazione, che si assume essere stato stipulato (sia pure

MS 3

invalidamente) tra le parti, la controversia è "in materia di locazione" ai sensi dell'art. 447 bis c.p.c.

Riscontro della correttezza di tale conclusione si ha nella nuova disciplina delle locazioni, ed in particolare nel disposto dell'art. 13, comma quinto, terzo inciso, laddove il rapporto che consegue alla stipulazione di un contratto di locazione verbale è comunque definito "rapporto di locazione" sia pure "di fatto" e laddove è previsto che il giudice "che accerta l'esistenza del contratto di locazione" debba ricondurre la locazione alle condizioni di legge e determinare il canone dovuto: a prescindere dalle ulteriori implicazioni, di cui si dirà nel prosieguo, il tenore della norma è chiaro nel delineare una fattispecie di rapporto contrattuale di fatto, quindi del tutto assimilabile alla locazione, da cui differisce per la mancanza del solo requisito formale.

Allora può ben dirsi che si è in presenza di un rapporto di locazione (cfr. l'art. 8 c.p.c.) e che la presente controversia verte "in materia di locazione" (ex art.447 bis c.p.c.), tanto è vero che, le norme ad essa applicabili sono appunto quelle di cui alla legge n. 431/98 e che, proprio in applicazione dell'art. 1, co. 4°, di tale legge il primo capo di domanda dell'attore è finalizzato ad ottenere l'accertamento e la dichiarazione della nullità del contratto di locazione posto in essere tra gli odierni litiganti.

Tanto premesso giova, quindi, soffermarsi sulla domanda di accertamento della nullità del rapporto contrattuale intercorso tra le parti, proposta dal ricorrente.

La domanda è fondata.

Al riguardo deve, anzitutto, premettersi che, nella specie, sia pacifica tra le parti la conclusione di un contratto di locazione meramente verbale.

In tal senso depone, in maniera inequivoca, la mancata produzione del documento consacrante il vincolo negoziale e la condotta processuale delle parti. Invero, a fronte dell'allegazione operata dall'attore, secondo cui, appunto, nel giugno del 2000 le parti si accordavano verbalmente affinché il ottenesse il godimento dell'immobile sito in Longobucco, via Rione Castello n. 12, per un canone mensile di Euro 155,00, il convenuto, nel costituirsi in giudizio, non sollevava, sul punto, alcuna contestazione, ribadendo di trovarsi nella disponibilità del bene a decorrere dalla predetta



MS 4

epoca. D'altra parte, la natura soltanto verbale del contratto è confermata anche dall'esame della corrispondenza intercorsa tra gli odierni litiganti prima dell'instaurazione del presente giudizio, dalla quale emerge lo svolgimento di trattative finalizzate alla stipulazione di un contratto scritto avente ad oggetto la locazione del bene già risultante nella disponibilità del convenuto (cfr. documentazione allegata al fascicolo di parte ricorrente).

Ciò chiarito in punto di fatto deve, poi, rilevarsi che, secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale, il difetto del requisito formale determina la nullità del contratto, in virtù del combinato disposto di cui agli art. 1, comma 4, l. 9 dicembre 1998, n. 431, che prevede la forma scritta per la stipula di validi contratti di locazione, e 1418 c.c. che sanziona con la nullità la mancanza di uno dei requisiti di cui all'art. 1325 c.c. ivi compresa la forma del contratto ove prevista a pena di nullità (cfr. in tal senso Tribunale Trani 26.5.2007, Tribunale Roma 8.2.2006, Tribunale Savona 16.7.2005, Tribunale Bari 4.11.2004, Trib. Pisa 2.2.2002, Trib. Reggio Calabria 29.3.2001).

In ragione di quanto sin qui osservato, deve, pertanto, essere dichiarata la nullità del contratto di locazione verbale intercorso tra Felicetti Achille e [REDACTED] relativo all'immobile ad uso abitativo sito in Longobucco, via Rione Castello n. 12, perché, essendo successivo all'entrata in vigore della legge n. 431/98, risulta privo della forma scritta.

Parte attrice domandava, altresì, la condanna del convenuto al rilascio del bene.

La domanda è fondata.

Sul punto deve, anzitutto, rilevarsi che, come innanzi evidenziato, quella in esame debba essere intesa come un'azione di rilascio dell'immobile per detenzione *sine titulo*.

In tal senso depone, invero, il dato per cui, a fondamento della stessa, l'istante poneva la mancata stipulazione di un valido contratto di locazione e, quindi, sia pure implicitamente, l'assenza *ab origine* in capo al convenuto di un titolo legittimante la detenzione del bene (cfr. conclusioni di cui alla lettera b, pagine 9 e 10 del ricorso).

Viceversa è evidente che la domanda di rilascio spiegata dal Felicetti non possa trovare accoglimento in relazione al profilo inerente il dedotto mancato versamento, ad opera del resistente, del canone verbalmente convenuto dalle

MS 5

parti. Infatti, dalla nullità del contratto verbale, discende per le parti la preclusione di invocare in giudizio pretese fondate sullo stesso e, quindi, nella specie, l'impossibilità, per il concedente, di allegare l'inadempimento del conduttore all'obbligo di pagamento del canone, al fine di conseguire una pronuncia di condanna al rilascio del bene.

Tanto chiarito merita, poi, osservare che, una volta dichiarata la nullità del patto in forza del quale il [redacted] conseguiva la disponibilità dell'immobile, difetti, allo stato, in capo al resistente, un titolo che legittimi il godimento, da parte sua, del bene in questione. La nullità, infatti, quale conseguenza della mancanza di uno dei requisiti essenziali del negozio, comporta il venir meno di quest'ultimo, quale fonte generatrice di diritti ed obblighi in capo alle parti, a decorrere dal momento della sua stipulazione.

Ciò posto rileva, quindi, il Giudicante che, nella specie, l'istante abbia assolto all'onere probatorio su di esso gravante, essendo pacifica tra le parti la detenzione del bene da parte del convenuto e discendendo, da quanto innanzi osservato, l'assenza, sin dall'inizio, di un titolo legittimante il godimento del bene ad opera di quest'ultimo.

Tali risultanze sono idonee a giustificare la pronuncia invocata dall'attore anche alla luce del principio secondo cui l'azione di restituzione, a differenza delle rivendica, è un'azione di natura personale mediante la quale l'attore non mira ad ottenere il riconoscimento del suo diritto di proprietà, del quale non deve, pertanto, fornire la prova, ma solo ad ottenere la riconsegna del bene stesso, e, quindi, può limitarsi alla dimostrazione dell'avvenuta consegna in base ad un titolo e del successivo venir meno di questo per qualsiasi causa, o ad allegare l'insussistenza "ab origine" di qualsiasi titolo (cfr. Cass. Civ. sent. n. 13605/00, 4416/07).

In accoglimento della domanda, parte convenuta va, pertanto, condannata all'immediata restituzione dell'immobile in favore dell'attore, libero e vuoto di persone e cose, non essendo applicabile, al caso di specie, la norma di cui all'art. 56 della legge n. 392/78, che presuppone pur sempre l'esistenza di un contratto di locazione, e non di un mero rapporto di fatto, quale si è accertato essere quello intercorso tra le parti costituite nel presente giudizio.



MS 6

Da ultimo occorre soffermarsi sulla domanda riconvenzionale proposta dal conduttore, intesa ad ottenere una pronuncia di riconduzione del contratto ai sensi dell'art. 13 comma 5 della legge n. 431 del 1998.

La domanda deve essere dichiarata inammissibile.

Ed invero, a norma dell'art. 418 c.p.c., applicabile al rito locativo in forza del rinvio contenuto nell'art. 447 bis c.p.c., il convenuto che intenda proporre una domanda riconvenzionale ha l'onere, a pena di decadenza dalla riconvenzionale medesima e di inammissibilità di questa, di chiedere la fissazione di una nuova udienza.

Nella specie, peraltro, come si desume dagli atti, il [redacted] nel proporre la domanda riconvenzionale che occupa, ometteva di rispettare le condizioni imposte dal citato articolo 418 c.p.c., non avendo avanzato, nella memoria di costituzione, l'istanza di differimento della prima udienza (cfr. memoria di costituzione del resistente depositata in data 15.6.2007).

Peraltro la domanda si rivela, anche nel merito, destituita di fondamento.

In proposito deve osservarsi che, in forza del combinato disposto degli art. 1 comma 4, e 13, comma 5, l. n. 431 del 1998, l'inosservanza della forma scritta nella stipula di un contratto di locazione ad uso abitativo non costituisce di per sé mezzo di indebita compressione della posizione giuridica garantita dall'ordinamento al conduttore, dovendosi ad essa accompagnare "un quid pluris", ovvero la pretesa di parte locatrice ad un accordo verbale, la quale rappresenta la spia che nel caso di specie l'esclusione della forma scritta reca vantaggi al suo locatore (cfr. Trib. Varese 18.5.2000, Trib. Roma 8.6.2005). Peraltro, compete al conduttore fornire la dimostrazione degli *elementi costitutivi* della fattispecie della locazione di fatto, consistenti non solo nell'effettivo scambio delle prestazioni, relative al godimento dell'immobile ed al pagamento del corrispettivo, ma anche alla pretesa del concedente di non procedere alla stipulazione del contratto in forma scritta.

Orbene, nella specie, il convenuto non assolveva all'onere su di esso gravante quale attore in riconvenzionale, in quanto non provava, ne prima ancora allegava, che il Felicetti avesse preteso la costituzione in forma meramente verbale del rapporto. Nella memoria di costituzione, invero, il convenuto si limitava a dedurre di trovarsi nella disponibilità del bene sin dal giugno del 2000, mentre non operava alcun riferimento ad una condotta della

GS 7

controparte consistita nel rifiuto di addivenire alla stipulazione in forma scritta del contratto.

In difetto della prova di tale condotta, la domanda riconvenzionale spiegata dal resistente, anche ove fosse stata ammissibile, avrebbe comunque dovuto essere rigettata, pur essendo, nella specie, pacifico tra le parti, che l'odierno convenuto abbia la disponibilità del bene di proprietà dell'attore dal mese di giugno del 2000 per il canone mensile di Euro 155,00.

Da ultimo rileva il Tribunale che le spese processuali, liquidate come in dispositivo, debbano seguire la soccombenza, con distrazione in favore dell'avv. Antonio Campilongo per dichiarazione di anticipo ex art. 93 c.p.c.

P.Q.M.

Il Tribunale di Rossano, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- a) dichiara la nullità del contratto di locazione verbale intercorso tra Felicetti Achille e [REDACTED], relativo all'immobile ad uso abitativo sito in Longobucco, via Rione Castello n. 12, piano 3°;
- b) in accoglimento della domanda di parte attrice ordina a [REDACTED] l'immediato rilascio, in favore di Felicetti Achille, dell'immobile di cui alla lettera a) che precede, libero e vuoto di persone e cose;
- c) dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale;
- d) condanna [REDACTED] alla rifusione, in favore di Felicetti Achille, delle spese processuali, che liquida in complessivi Euro 1.861,1, di cui Euro 950,00 per onorari, Euro 775,00 per diritti, Euro 136,1 per esborsi, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore dell'avv. Antonio Campilongo ex art. 93 c.p.c.

Rossano 18.12.2007

Il Giudice Unico

dott. Massimiliano Sacchi

Depositato In Cancelleria Oggi

18 DIC. 2007

IL CANCELLIERE
Francesco De Simone

Francesco De Simone

