

**Tribunale di Napoli, sentenza n. 9120 del 09.10.2023 - Est. Pizzi**

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**NONA SEZIONE CIVILE**

ha pronunciato ex art. 429 comma 1 prima parte c.p.c. mediante lettura del dispositivo e della contestuale motivazione all'esito della udienza di discussione del 9/10/2023 la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero 28186/2021 del ruolo generale degli affari contenziosi civili avente ad oggetto: risoluzione locazione abitativa per inadempimento, pagamento canoni e accertamento nullità clausola contrattuale sull'aumento del canone , e vertente TRA parte attrice E parte convenuta CONCLUSIONI: l'attrice conclude come da verbale di udienza del 9/10/2023

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

\_\_\_ ha iniziato il presente giudizio con le forme del procedimento sommario di intimazione di sfratto per morosità, e quindi con citazione, asserendo di essere proprietaria di una unità immobiliare sita in Napoli alla via \_\_\_ della \_\_\_ n. 42, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, riportato nel \_\_\_ del Comune di Napoli, sez. AVV, fol. 13, part. 674, sub 31, e di averla concessa in locazione per uso abitazione in favore di tale \_\_\_ con contratto dell'1/11/2016, per un canone mensile iniziale di euro 1.000, ma con la previsione di un aumento ad euro 1.300 al mese a partire dall'1/11/2020 al 31/10/2024, a partire dunque dalla prima scadenza, e dietro pagamento anche degli oneri accessori. Sempre secondo l'assunto attoreo, con l'arrivo della pandemia ella aveva concordato con la conduttrice, attraverso una scrittura privata del 20/4/2020, una congrua riduzione del canone di locazione ad euro 500 fino alla fine del 2020. Di qui la intimazione di sfratto con richiesta di convalida e di emissione di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per il pagamento della somma maturata a quella data, comprensiva di canoni ed oneri condominiali. \_\_\_ si è costituita tramite difensore con comparsa di risposta depositata ex art. 660 comma 5 c.p.c. nell'ambito del predetto procedimento sommario di convalida di sfratto contrassegnato dal numero di ruolo 11863/2021 R.G., eccependo di aver pagato integralmente le mensilità di \_\_\_ e \_\_\_. In aggiunta la resistente ha proposto domanda riconvenzionale per far dichiarare la nullità dell'art. 2 del contratto di locazione nella parte in cui il canone era stato determinato in misura differenziata e crescente in euro 1.300 al mese, con una maggiorazione di euro 300 a far data dal mese di \_\_\_, in corrispondenza della prima scadenza quadriennale del contratto. Nel corso della prima udienza tenutasi dinanzi al \_\_\_ nella fase sommaria, la \_\_\_ ha precisato che in realtà il mancato pagamento di cui alla intimazione si riferiva in realtà alle mensilità di \_\_\_ e \_\_\_, e di aver indicato l'anno 2020 per un errore materiale. Il G.U., alla luce della opposizione dell'intimata, non ha convalidato lo sfratto ma ha emesso ordinanza di rilascio immediato ex art. 665 c.p.c., ha mutato il rito ex artt. 426 e 667 c.p.c., fissando udienza di comparizione e discussione di fronte a sé per il giudizio a cognizione piena nelle forme del rito locatizio ed assegnando un termine perentorio all'attrice ed alla convenuta per l'integrazione dei rispettivi atti introduttivi ed un distinto termine di quindici giorni per l'esperimento del tentativo di mediazione, che ha avuto luogo, ma senza esito, a causa della mancata presenza della resistente all'incontro tenutosi dinanzi all'organismo di conciliazione il \_\_\_. Solo l'attrice ha depositato una memoria integrativa, con la quale ha ribadito la richiesta di pagamento dei canoni ( ma non degli oneri condominiali ) dovuti fino alla data del rilascio, avvenuto solo nel mese di \_\_\_, con la precisazione che la morosità maturata era pari ad euro 20.800 ( euro 1.300 x 16 mensilità ), con gli interessi di legge. Va premesso che la intimazione di sfratto per morosità e la contestuale richiesta di convalida già contengono implicitamente la domanda di pronuncia costitutiva di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, tanto è vero che per effetto della opposizione dell'intimato si instaura su tale domanda il giudizio ordinario a cognizione piena ( v. Cass. civ. sez. III, 14/9/1983, n. 5566 ). Nel caso di specie parte attrice ha proposto pure domanda di pagamento dei canoni, sia con l'atto di intimazione che con la memoria integrativa. Nel merito, la domanda di risoluzione è fondata. Sul punto va considerato l'insegnamento ormai costante della giurisprudenza di legittimità, inaugurato con la fondamentale

pronuncia delle \_\_\_ della Suprema Corte di Cassazione n. 13533/2001 ( seguita da numerose altre pronunce, tra cui, ex multis, Cass. 11173/2012; Cass. 7530/2012; Cass. 3373/2010 ), secondo cui nell'ambito dei rapporti obbligatori di natura contrattuale, il creditore che agisca tanto per ottenere l'adempimento del contratto rimasto inadempito, quanto la risoluzione dello stesso e/o il consequenziale risarcimento del danno, ha il preciso onere di provare l'esistenza e la perdurante efficacia del titolo negoziale dedotto, potendosi limitare semplicemente ad allegare l'inadempimento della controparte, mentre spetta alla parte che voglia contrastare l'avversa azione promossa fornire la prova del fatto estintivo, modificativo o impeditivo del diritto fatto valere nei suoi confronti dal creditore. Ciò premesso, parte attrice ha pienamente assolto all'onere probatorio sulla stessa gravante alla luce della non contestazione, da parte convenuta, della esistenza del rapporto di locazione, mentre lo stesso non può dirsi per l'intimata, la quale, pur costituendosi in giudizio, non ha dimostrato il pagamento dei canoni. Ora, per la locazione abitativa, che è quella di cui si tratta nella presente sede \_\_\_/1978 prevede che il mancato pagamento anche di un singolo canone ( mensile o trimestrale o altro, in base ai patti ), decorsi 20 giorni dalla scadenza stabilita nel contratto, costituisce motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1455 c.c., e predetermina in tal modo in via legale la non scarsa importanza dell'inadempimento, precludendo al \_\_\_ di indagare sotto altri profili e con altri parametri la gravità dell'inadempimento del conduttore all'obbligazione di pagamento del corrispettivo della locazione alle scadenze, cosicché l'inadempimento in concreto accertato costituisce valida causa giustificativa per la risoluzione del rapporto. Di qui l'accoglimento della domanda costitutiva attorea di risoluzione del contratto per inadempimento all'obbligo di pagamento dei canoni formulata nella intimazione di sfratto originaria e integrata successivamente al mutamento del rito. Non va disposto il rilascio dell'immobile ex art. 1590 c.c., in quanto questo è già stato eseguito coattivamente, in virtù della ordinanza emessa ex art. 665 c.p.c. Parimenti fondata è la domanda attorea di pagamento dei canoni nella misura prima formulata in citazione e poi cristallizzata nella memoria integrativa al momento del suo deposito, non essendo stato allegato dalla \_\_\_ il pagamento, neppure parziale, del credito, cosicché la parte convenuta va condannata al pagamento della somma di euro 20.800 per canoni insoluti. A tale somma vanno aggiunti gli interessi al tasso legale ex art. 1284 comma 4 c.c. dal deposito della memoria integrativa, avvenuto il \_\_\_, che ha individuato la somma complessiva dovuta ed ha costituito in mora la debitrice essendo stata formulata nel contraddittorio delle parti. Invero la norma sopra menzionata ha inteso estendere l'applicazione della disciplina speciale prevista per gli interessi nei ritardi di pagamento relativi alle transazioni commerciali ( D.Lgs. 9/10/2002, n. 231) ad ogni obbligazione pecuniaria ( avente ad oggetto il pagamento di una somma di denaro ). Ciò a partire dal momento in cui sia stata proposta la relativa domanda giudiziale e a condizione che le parti non ne abbiano preventivamente stabilito la misura. Scopo del legislatore, con l'introduzione della disposizione in parola, è stato quello di evitare una strumentalizzazione del processo civile, i cui tempi lunghi potrebbero indurre il debitore ad utilizzarlo come una forma di "finanziamento al ribasso". Si è quindi previsto che, in pendenza della lite, il saggio degli interessi legali subisca un significativo incremento, al duplice fine di tutelare la posizione del creditore rispetto al pregiudizio che egli subisce a causa dell'inadempimento e, nel contempo, di scoraggiare eventuali intenti dilatori e defatigatori dei soggetti debitori, penalizzandone la condotta di resistenza infondata - e talvolta pretestuosa - con l'applicazione di un tasso legale d'interesse ben più alto di quello ordinario. Infatti, dopo la proposizione della domanda giudiziale (e sempre che le parti non abbiano preso espliciti accordi in proposito ), il debitore si troverà esposto alla condanna al pagamento degli interessi ( moratori ) previsti per le transazioni commerciali dal menzionato D.Lgs. n. 231/2002. Saggio, quest'ultimo, determinato maggiorando di otto punti percentuali il tasso di riferimento di cui il Ministero dell'\_\_\_ dà notizia semestralmente. L' incipit della disposizione normativa di cui all'art. 1284 comma 4 c.p.c., aggiunto dal D.L. 12/9/2014, n. 132, art. 17, comma 1, convertito, con modificazioni, dalla L. 10/11/2014, n. 162 ( "Se le parti non ne hanno determinato la misura, dal momento in cui è proposta domanda giudiziale il saggio degli interessi legali è pari a quello previsto dalla legislazione speciale relativa ai ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali" ),

ha poi la funzione di delimitazione dell'ambito di applicabilità della norma correlandola ad un ben determinato tipo di obbligazioni pecuniarie ossia quelle che trovano la loro fonte genetica nel contratto, anche se afferenti ad un obbligo restitutorio, e si applica a far data dal momento della proposizione della domanda giudiziale. Viceversa in relazione alle obbligazioni pecuniarie derivanti dalle altre fonti indicate nell'art. 1173 c.c., detta disciplina non risulta applicabile poichè nemmeno in astratto è possibile ipotizzare un previo accordo tra le parti interessate circa il saggio d'interesse o le conseguenze dell'inadempimento ( cfr. Cass. civ. sez. II, 25/3/2019, n. 8289 ).

Per quanto riguarda la decorrenza, il credito per canoni contrattuali scaduti è credito pecuniario di valuta, soggetto al principio nominalistico ex art. 1277 c.c., non rivalutabile, e produce interessi solo dalla costituzione in mora ex art. 1282 comma 2 c.c., trattandosi di credito per pigioni. Sulla somma per canoni contrattuali, spettano, dunque, gli interessi moratori di cui all'art. 1224 c.c. al tasso legale di cui all'art. 1284 comma 4 c.c. a far data dal 6/6/2022 , coincidente con il deposito della memoria integrativa , sino al saldo effettivo ( cfr. Tribunale Milano, \_\_\_ spec. \_\_\_ 4/3/2020, n. 1984 ).

La domanda riconvenzionale proposta dalla \_\_\_ già nella fase sommaria è invece inammissibile in punto di rito, per non avere ella instaurato il sub procedimento di mediazione di cui era stata espressamente onerata con l'ordinanza ex art. 665 c.p.c. Invero una volta disposto il mutamento del rito, le parti devono esperire il procedimento di mediazione a pena di improcedibilità delle rispettive domande, posto che le controversie in materia di locazione rientrano tra quelle per le quali è obbligatorio il tentativo di mediazione. La obbligatorio è stabilita dall'art. 5 comma 1 bis D.Lgs. 4/3/2010 n. 28 quale conseguenza dell'entrata in vigore, in data \_\_\_, dell'art. 84 D.L. 21/6/2013 n. 69 ( cosiddetto decreto del “fare” ) convertito, con modificazioni, in L. 9/8/2013 n. 98, trattandosi di norma applicabile al presente procedimento perché instaurato successivamente all'entrata in vigore di tale nuova disciplina, a pena di improcedibilità secondo quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 5 . Ciò in quanto ai sensi dell'art. 5 comma 4 lett. b) nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto la obbligatorio della mediazione non sussiste, ma solo fino al mutamento del rito di cui all'art. 667 c.p.c. Per tale motivo era stato concesso all'intimante, sempre in virtù della previsione di cui al comma 1 bis dell'art. 5 D.Lgs. 4/3/2010 n. 28, in relazione alla sua domanda principale nonché all'intimata in relazione alla domanda riconvenzionale da lei proposta ( v. Tribunale Roma, sez. Ostia, ordinanza 15/3/2012 ), nel momento in cui tale onere sussiste nei confronti di tutti i soggetti che propongono una autonoma domanda giudiziale ( v. Cass. civ. sez. III, 20/12/1991, n. 13766 ).

In definitiva, nel caso di contestuale proposizione di più domande, la sussistenza della condizione di procedibilità del tentativo di mediazione va accertata in relazione a ciascuna di esse ( cfr. Cass. civ. sez. III, 12/12/2003, n. 19056 ). Le spese, ivi compresa quella relativa al contributo unificato, seguono la soccombenza ex art. 91 comma 1 c.p.c. e vengono liquidate come da dispositivo, in considerazione del valore della controversia individuato ai sensi degli artt. 5 ss. del D.M. 10/3/2014 n. 55, come modificato dal D.M. 13/8/2022, n. 147 , da applicare alle prestazioni professionali esaurite successivamente alla sua entrata in vigore, e 14 comma 1 c.p.c. e quindi dello scaglione di valore corrispondente, che coincide con la somma in concreto attribuita alla parte vincitrice ( v. sul punto Cass. civ. sez. III, 27/2/2014, n. 4696 ), pari ad euro 20.800, dovendo il \_\_\_ considerare il contenuto effettivo della sua decisione ( cd. criterio del decisum ) . Si deve tener conto, nella determinazione del valore della controversia, ai fini della liquidazione degli onorari difensivi, anche del valore della domanda riconvenzionale, pari ad euro 3.600 ( 300 x 12 ), vale a dire all'aumento annuale del canone pattuito tra le parti ( v. Cass. civ. sez. II, 20/3/1999, n. 2603 sul riferimento al valore locativo annuale per stabilire l'importo della domanda), la cui proposizione, ove sia diretta all'attribuzione di beni diversi da quelli richiesti dalla controparte, determina un ampliamento della lite e, di conseguenza, dell'attività difensiva ( v. Cass. civ. sez. VI, 6/2/2020, n. 2769 ), per un totale di euro 24.400.

La liquidazione va effettuata per tutte le fasi contemplate dall'art. 12 comma 3 del medesimo regolamento ministeriale e con l'applicazione per i compensi dei livelli medi previsti dalla \_\_\_ n. 2

allegata al decreto, che si riferisce ai giudizi di cognizione ordinaria, in ottemperanza alla regola stabilita dall'art. 4 comma 1, che fa sì che tali livelli siano adeguati per definizione ( nel senso che il \_\_\_ è tenuto a specificare i criteri di liquidazione del compenso solo in caso di scostamento apprezzabile dai parametri medi, con apposita e specifica motivazione, la quale è doverosa allorquando si decida di aumentare o diminuire ulteriormente gli importi affinché siano controllabili le ragioni che giustificano lo scostamento e la misura di questo, v. Cass. civ. sez. VI, 13/5/2022, n. 15392 ; Cass. civ. sez. VI, 25/5/2020, n. 9542 e Cass. civ. sez. III, 7/1/2021, n. 89 ). In proposito non rileva quanto precisato in sede di conclusioni dalla parte, dato che il momento determinante ai fini dell'individuazione della competenza e quindi anche ai fini della liquidazione del compenso del difensore è quello della proposizione della domanda ( v. Cass. civ. sez. III, 6/4/2006, n. 8075 ). Sul punto va pure evidenziato che, in tema di spese processuali, solo la compensazione deve essere sorretta da motivazione, non già l'applicazione della regola della soccombenza cui il \_\_\_ si sia uniformato, atteso che il vizio motivazionale ex art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c., ove ipotizzato, sarebbe relativo a circostanze discrezionalmente valutabili e, perciò, non costituenti punti decisivi idonei a determinare una decisione diversa da quella assunta ( v. sul punto Cass. civ. sez. VI, 28/4/2014, n. 9368 ). A tale importo vanno comunque aggiunti l'IVA e la CPA se documentate con fattura quali accessori delle spese legali ( cfr. Cass. civ. sez. III, 8/11/2012, n. 19307 ) nonché il 15% sui compensi a titolo di rimborso forfettario ex art. 2 comma 2 D.M. 10/3/2014 n. 55, che è dovuto “in ogni caso” e quindi segue automaticamente la condanna pronunciata ex art. 91 comma 1 c.p.c. ( v. Cass. civ. sez. III, 8/7/2010, n. 16153 ).

Infine va rilevato che la convenuta non ha partecipato al tentativo di mediazione, come risulta dal verbale redatto dall'organismo di conciliazione il \_\_\_, e che, a causa di tale mancata partecipazione senza giustificato motivo al relativo sub procedimento, il \_\_\_ può desumere argomenti di prova nel giudizio ai sensi dell'art. 116 comma 2 c.p.c., come previsto dall'art. 8 comma 4 bis D.Lgs. 4/3/2010 n. 28, il che significa che la mancata comparizione della parte regolarmente convocata davanti al mediatore costituisce elemento integrativo ( anche se non decisivo ) a favore della parte chiamante, per l'accertamento e la prova di fatti a carico della parte chiamata non comparsa, e in questo senso concorre alla valutazione del materiale probatorio già acquisito. Sempre in base a tale norma, il \_\_\_ condanna la parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5, vale a dire nei casi in cui la mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda, non ha partecipato al sub procedimento di mediazione senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio. La sussistenza di un giustificato motivo per la mancata partecipazione al sub procedimento di mediazione costituisce elemento che esonera dall'applicazione della sanzione prevista dalla legge e deve essere conseguentemente provata da chi la invoca ( v. sul punto Tribunale Roma, 5/7/2012 ). Nel caso di specie la convenuta non ha allegato alcuna giustificazione, per cui la medesima va condannata al versamento all'entrata del bilancio dello Stato della somma a cui ammonta il contributo unificato dovuto per il giudizio. \_\_\_ della sanzione pecuniaria prescinde del tutto dall'esito del processo e non può, pertanto, ritenersi necessariamente subordinata neppure alla soccombenza, nel senso che può essere pronunciata anche a carico della parte vincitrice ( v. Tribunale Modena, 23/11/2012, n. 1789 ). Beninteso, trattandosi non del contributo in concreto versato, che in ipotesi potrebbe anche essere inferiore a quello previsto per legge, ma di quello dovuto, non è possibile in questa sede una sua quantificazione, posto che la liquidazione del dovuto spetta ex art. 91 comma 2 c.p.c. al funzionario di \_\_\_ .

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Napoli, definitivamente pronunciando, così provvede: a ) accoglie la domanda attorea di risoluzione e per l'effetto dichiara la cessazione della locazione per effetto dell'inadempimento della conduttrice; b ) accoglie la domanda attorea di pagamento dei canoni e per l'effetto condanna \_\_\_ al versamento in favore di \_\_\_ della somma di euro 20.800 oltre interessi come precisato in motivazione; c ) visto l'art. 91 comma 1 c.p.c. condanna \_\_\_ al rimborso in favore di \_\_\_ delle spese di giudizio, che si liquidano in complessivi euro 5.277 , di cui euro 5.077 per

compensi ed euro 200 per esborsi, oltre IVA e CPA se documentate con fattura e il rimborso forfettario nella misura del 15% sui compensi; d ) visto l'art. 8 comma 4 bis D.Lgs. 4/3/2010 n. 28 condanna \_\_\_ al versamento in favore dell'\_\_\_ di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il presente giudizio in virtù della ingiustificata mancata partecipazione al procedimento obbligatorio di mediazione.

Napoli, 9/10/2023

Il G.U. \_\_\_\_\_

causa n. 28186/2021 R.G. –

Giudice/firmatari: Felice Angelo Pizzi