



Lex, Com & Labor

La Traccia

Tizio riferisce di essere conduttore di un immobile destinato a uso diverso dall'abitazione in particolare destinato a sede della sua azienda di autorimessa. A causa del rigurgito di liquami da uno dei tombini presente sul pavimento del locale, questo si è interamente allagato due mesi prima. A seguito di sopralluogo dei Vigili del fuoco, l'immobile è stato dichiarato inagibile fino a totale ripristino delle condutture, ancora non consegnato.

Tizio ha appena ricevuto dal locatore la notifica dell'intimazione di sfratto per morosità, in ragione del mancato pagamento delle ultime due mensilità del canone.

La controparte intimante ha anche invocato la clausola "solve et repete" (art. 1462 c.c.).

Tizio è interessato a tenere in vita il contratto di locazione e a non dover sopportare il pagamento del canone a fronte dell'inattività della sua azienda; vuole altresì essere sollevato da tutte le ulteriori conseguenze pregiudizievoli derivate dall'evento. Il candidato rediga la comparsa di costituzione e risposta per la parte intimata, valutando altresì l'esperibilità di azione riconvenzionale nei confronti dell'intimante e dei terzi.

Svolgimento

On. Tribunale di _____

(Competenza ex art. 661 c.p.c.)

Comparsa di costituzione e di risposta in Opposizione ad Intimazione di Sfratto per Morosità Con contestuale Domanda Riconvenzionale

Per

il sig. Tizio nato/a a _____, il _____, CF: xxxxxxxxxxxx, e res.te in _____, alla via _____, in proprio ed in qualità di legale rappresentante della Azienda di Autorimessa s.p.a/s.r.l. (P. IVA: xxxxxxxx), in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, avente sede legale in _____ alla via _____, elett.te domiciliato in _____ presso lo studio dell'Avv. _____ CF: xxxxxxxx che lo rappresenta e difende in forza di mandato in calce alla presente Comparsa di Costituzione e Risposta con Domanda Riconvenzionale;

- *Intimato*

Contro

_____ CF: xxxxxxxxxxxx, nato/a a _____ il _____, e res.te in _____, alla via _____ rapp.to/a e difeso/a dall'Avv. _____ CF: xxxxxxxxxxxx;

- *Intimante*



Lex, Com & Labor

PREMESSO CHE:

Con atto di citazione per Intimazione di Sfratto per morosità, notificato in data _____, il sig./la sig.ra (locatore), conveniva dinanzi all'intestato Tribunale il sig. Tizio, per ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni: “...Disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa, Voglia l’On.le Tribunale adito, in via principale: 1) convalidare l’intimato sfratto per morosità; 2) In caso di opposizione, emanare ordinanza non impugnabile di rilascio con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio da distrarsi in favore dell’Avv. _____ per fattone anticipo...”;

Con la presente comparsa di costituzione e risposta in opposizione ad intimazione di sfratto per morosità con contestuale domanda riconvenzionale, il sig. Tizio, si costituisce in giudizio a mezzo del sottoscritto procuratore contestando, estensivamente, la domanda attorea perché infondata in fatto e in diritto per le seguenti ragioni:

Di Fatto:

Preliminarmente va rilevato che:

- 1) Con contratto di locazione n. _____ serie __, sottoscritto il _____ e regolarmente registrato presso l’Agenzia delle Entrate il _____, parte opposta concedeva, in locazione ad uso diverso da quello abitativo, l’immobile posto alla via _____, e meglio identificato dai seguenti dati catastali _____, in favore del sig. Tizio, il quale decideva di destinare l’immobile *de quo* a sede dell’Azienda di Autorimessa di sua proprietà;
- 2) In data _____ si verificava un vero e proprio rigurgito di liquami da uno dei tombini posti sul pavimento del predetto immobile, che ha causato un allagamento dell’intero immobile, tale da rendersi necessario l’intervento dei Vigili del Fuoco;
- 3) Che a seguito del sopralluogo ad opera dei Vigili del Fuoco, l’immobile *de quo*, veniva dichiarato inagibile, fino al totale ripristino delle condutture idrauliche;
- 4) Che ad oggi, nonostante siano trascorsi oltre due mesi dall’evento dannoso, l’immobile risulta ancora inagibile e pertanto, non è stato ancora riconsegnato al sig. Tizio, quale conduttore dell’immobile;
- 5) Che tale situazione di fatto, ha costituito e costituisce, tutt’oggi, un grave danno per l’azienda di proprietà del sig. Tizio, il quale a causa della inutilizzabilità della sede della sua Azienda, ha subito e continua a subire perdite di natura economica derivanti dall’indisponibilità dell’immobile stesso;
- 6) Che il conduttore, alla luce dei danni patiti a seguito dei sopramenzionati eventi, non ha avuto la materiale possibilità di adempiere al pagamento dei canoni di locazione;

Di Diritto:

- 7) **Sulla Insussistenza della morosità per la totale inutilizzabilità dell’immobile – violazione dell’artt. 1575 e 1576 c.c.:**



Lex, Com & Labor

Sulla scorta dei fatti sin qui esposti, emerge, incontrovertibilmente, che il sig. Tizio, a far data dal _____ abbia subito una grave compressione del diritto di godimento del bene condotto in locazione.

In particolare, l'allagamento dei locali, e la conseguente inagibilità dell'intero immobile, non costituisce altro se non un grave inadempimento, ad opera del locatore intimante, delle principali obbligazioni, previste dall'art. 1575 c.c. e poste a suo esclusivo carico dal legislatore.

D'altronde, il dettato normativo è chiaro sul punto, il locatore, è tenuto a consegnare al conduttore, immettendolo materialmente e realmente nel possesso dell'immobile, che al momento stesso della consegna deve trovarsi in buono stato di manutenzione, in modo da servire sin da subito all'uso per cui viene locata.

L'attitudine a tale uso è quella che l'immobile, presentava all'atto in cui la locazione fu convenuta. Ne deriva il consequenziale obbligo di manutenzione, posto a carico del locatore, il quale risulta altresì obbligato a mantenere la cosa locata, per tutto il tempo stabilito, in stato da servire obiettivamente all'uso convenuto.

Difatti, il godimento della cosa locata non è istantaneo ma, si protrae nel tempo e per tutta la durata della locazione, pertanto, tutte le riparazioni di una certa entità e quindi anche tutte quelle che dipendono da vetustà o forza maggiore sono a suo carico.

Il tutto si traduce nell'obbligo di garantire il pieno e pacifico godimento della cosa. Tale obbligo si sotanzia nel garantire il conduttore per i vizi e i difetti della cosa locata che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito (art. 1578 c.c.); è tenuto a non compiere innovazioni (art. 1582 c.c.); deve astenersi da qualsiasi comportamento che possa privare il conduttore della totalità, o di parte del suo godimento la quale ecceda i limiti della tollerabilità (art. 1583); deve garantire il conduttore contro le molestie di diritto da parte del terzo (art. 1585 c.c.); deve difenderlo dalle molestie arrecategli da terzi nel godimento della cosa locata ed assumere la lite qualora sia chiamato nel processo (art. 1586); deve garantire in casi determinati una certa produttività della cosa e rispondere degli impedimenti apportati al godimento dal caso fortuito (artt. 1635 e 1636 c.c.).

Inoltre, la perdurante inagibilità dell'immobile, non solo inibisce il pieno e pacifico godimento della *res* locata, ma inficia l'attitudine produttiva dell'azienda che ha subito e continua, tutt'ora a subire gravi perdite in ragione dell'inutilizzabilità dell'immobile secondo gli usi convenuti in contratto. Sul punto, vi è giurisprudenza costante degli Ermellini che ritengono ... *"in tema di locazione di immobili ad uso non abitativo, il mancato conseguimento del certificato di agibilità del bene locato ... incide sull'adempimento delle obbligazioni reciprocamente assunte dai contraenti ..."* (Cass. Civ. n. 41744/2021).

Questo ha determinato, incontrovertibilmente, l'impossibilità di adempiere al pagamento dei canoni di locazione da parte del sig. Tizio.

Infatti, Il principio *inadimplenti non est adimplendum* ha trovato formulazione legislativa nell'art. 1460 per il quale nei contratti con prestazioni corrispettive ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'inadempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto.



Lex, Com & Labor

Venendo al caso di specie, come ribadisce anche la Suprema corte di Cassazione, nella sentenza n. 2154/2021, in tema di locazione di immobili, il conduttore può sollevare l'eccezione di inadempimento, ai sensi dell'art. 1460 c.c., non solo quando venga completamente a mancare la prestazione del locatore ma anche nell'ipotesi di suo inesatto adempimento, tale da non escludere ogni possibilità di godimento dell'immobile, come appunto nel caso di specie.

Ne consegue, quindi, l'infondatezza dell'opposta intimazione di sfratto.

8) Sulla inefficacia della clausola “Solve et repete” – incompatibilità della clausola con la Risoluzione del contratto:

Non assume alcuna rilevanza la clausola “solve et repete” ai sensi dell'art. 1462 c.c. presente nel predetto contratto di locazione ed invocata dall'intimante.

Tale clausola, invero, impedirebbe al proprio assistito di opporre eccezioni, come quella sollevata nel motivo precedente, se non dopo aver adempiuto alla richiesta di pagamento da parte del creditore.

Tuttavia, nel caso di specie, essa perde di validità in quanto il creditore con l'opposta intimazione di sfratto ha di fatto chiesto la risoluzione del contratto.

Come ribadisce giurisprudenza costante (Cassazione civile, Sez. III, sentenza n. 11284 del 16 novembre 1993, Cassazione, 30 aprile 1956, n.1361), invero, la clausola solve et repete non può essere invocata dal contraente a cui favore è stabilita, quando questi chieda la risoluzione del contratto, questo in virtù del principio di non contraddizione.

E, infatti, se la volontà espressa in giudizio dall'intimante è quella di risolvere il relativo contratto di locazione, e quindi di far cessare tutti i relativi effetti, ciò significa che non può esser invocata l'applicazione di una clausola ivi contenuta.

9) Domanda Riconvenzionale - Risarcimento del danno – Chiamata in causa del terzo:

Alla luce di quanto sin qui esposto, risultano evidenti i danni patiti dal sig. Tizio, e in particolare dalla sua azienda, non avendo avuto la possibilità di poter svolgere la propria attività negli ultimi mesi a causa dell'inagibilità della predetta sede legale sito nell'immobile oggetto di contratto di locazione.

Come è possibile verificare dalle scritture contabili in allegato, il danno subito ammonta ad euro _____ in considerazione delle perdite subite (danno emergente) e del mancato guadagno (lucro cessante).

La responsabilità dei danni è da ascrivere in capo al locatore in virtù del combinato disposto degli artt. 1218, 1575 e 1576 c.c.

D'altronde, vi è giurisprudenza consolidata sul punto che ritiene: *“In tema di danni prodotti dalla cosa locata, il principio secondo cui sul proprietario locatore che ha l'obbligo, imposto dall'art. 1575 c.c., di consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione e di conservarla in condizioni che la rendano idonea all'uso convenuto grava una presunzione di responsabilità, che può essere vinta mediante la prova, offerta dal locatore medesimo, dell'imputabilità dell'evento al caso fortuito ovvero dal fatto illecito del terzo,*



Lex, Com & Labor

non trova applicazione qualora il conduttore imputi al locatore difetti che non attengano alla struttura originaria della cosa locata né sono a questa ricollegabili.” (Cass. civ. n. 11903/2008);

Tra l'altro, non è dato sapere se l'immobile sia morfologicamente collocato all'interno di un condominio o sulla pubblica via, pertanto nell'uno o nell'altro caso, sarebbe configurabile la legittimità della chiamata in causa del terzo in virtù del combinato disposto, eventualmente dell'art. 1117 e 2051 c.c. nel caso l'immobile fosse collocato in un contesto condominiale, ovvero ex art. 2051 c.c., nei confronti dell'Ente gestore gli impianti idrici o del Comune, nell'ipotesi il bene fosse esterno ad un contesto condominiale e collocato sulla pubblica via.

Per quanto sopra

Si chiede e conclude

Voglia l'On.le Tribunale adito, disattesa ogni contraria richiesta, provvedere come segue:

In via principale

1. Rigettare la domanda di parte intimante in quanto infondata per ogni eccezione rilevabile anche d'ufficio con conseguente negazione della convalida;
2. Concedersi avvio del giudizio ordinario di cognizione secondo le regole del rito locatizio;
3. Condannare, in via riconvenzionale, parte intimante al risarcimento dei danni patiti dal sig. Tizio e dall'Azienda di Autorimessa di sua proprietà nella misura di euro _____, in virtù delle scritture contabili che si versano in atti e dalle quali si evince l'incontrovertibile perdita economica derivante dall'evento nefasto;
4. Autorizzare la chiamata in causa dell'Ente gestore l'impianto idrico/Comune/Condominio;
5. Con vittoria di spese diritti ed onorari del presente procedimento con attribuzione al procuratore antistatario per fattone anticipo;

In via subordinata:

Nella denegata ipotesi Codesto Ill.mo Giudicante, non dovesse ritenere fondate le ragioni in fatto ed in diritto sin qui esposte, Voglia:

6. Concedere termine per purgare l'eventuale mora da determinarsi nel corso del giudizio;



Lex, Com & Labor

In via istruttoria:

7. Ammettersi prova per testi sui capi da 1 a 8 della premessa del presente atto preceduti dalla locuzione “è vero che”.

Allegati

- 1) Intimazione di sfratto di sfratto per morosità presentata da _____ (locatore);
- 2) Contratto di locazione immobile sito in _____;
- 3) Verbale sopralluogo dei vigili del fuoco;
- 4) Visura Camerale dell'azienda di autorimessa;
- 5) Scritture contabili che attestano i danni subiti dall'inagibilità dell'immobile.

Con riserva di ulteriori argomentazioni, precisazioni, modificazioni, deduzioni istruttorie nei termini di legge, anche alla luce delle difese di controparte.

Ai fini della normativa in materia di spese di giustizia, si precisa che il valore della domanda riconvenzionale ammonta ad euro _____ e che pertanto il contributo unificato da versare è pari ad euro _____.

Luogo e Data

Avv. _____

Autenticazione e procura alle liti

Il sottoscritto Tizio nato a _____, C.F. xxxxxxxx, il _____ e residente in _____, via _____ n. ___ in proprio e nella qualità di legale rappresentante della Azienda di Autorimessa s.p.a/s.r.l. (P. IVA: xxxxxxxx), in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, avente sede legale in _____ alla via _____, delega a rappresentarlo e difenderlo l'Avv. _____ del Foro di _____, C.F.: xxxxxxxx, Polizza assicurativa: xxxxxxxx, conferendogli ogni più ampia facoltà prevista dalla legge, ivi comprese, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quella di agire e resistere in riconvenzionale, di chiamare terzi in causa, di rinunciare ed accettare rinunce agli atti ed all'azione, di nominare sostituti, di transigere e conciliare, di incassare somme e rilasciare quietanze anche in relazione alle somme che saranno versate in sede esecutiva, di sottoscrivere qualsiasi atto giudiziale e stragiudiziale utile all'adempimento del mandato conferito.



Lex, Com & Labor

Elegge domicilio presso lo studio del suddetto Avvocato, sito in _____ alla via _____ n. ____.

Dichiara di essere stato informato, ai sensi dell'art. 4, co. 3, D.Lgs. n. 28/2010, della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto, nonché dei casi in cui l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Dichiara di essere stato informato, ai sensi dell'art. 2, co. 7, D.L. n. 132/2014 della possibilità di ricorrere alla convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati disciplinata dagli artt. 2 e ss. del suddetto decreto legge.

Dichiara di essere stato reso edotto circa il grado di complessità dell'incarico che con la presente conferisce, nonché di avere ricevuto tutte le informazioni circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento sino alla conclusione dell'incarico.

Il sottoscritto/dichiara, altresì, di aver ricevuto l'informativa che precede ed esprime il consenso al trattamento dei suoi dati personali inclusi quelli considerati come categorie particolari di dati, così come indicato nell'informativa conforme al Regolamento UE 2016/679, nonché esprime il consenso alla comunicazione dei suoi dati personali ad enti pubblici e società di natura privata per le finalità indicate nell'informativa.

Luogo, data

Tizio

E' vera e autentica

Avv. _____ (firma)

Lex, Com & Labor