

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**

**Sezione Terza Civile**

Il Tribunale, in composizione monocratica nella persona del Giudice dott.ssa Paola Cesaroni, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. 4400/2013 R.G., promossa da;

It.Vi., rappresentato e difeso dagli avv.ti Ma.It. e Ni.De.,

attore

contro

Le.Br., rappresentato e difeso dall'avv. Fr.Co.,

convenuto

All'udienza del 10.3.2016 le parti discutevano oralmente la causa ed il Giudice dava lettura del dispositivo in udienza con motivazione contestuale.

**RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione, notificato in data 10/12/2012, It.Vi. adiva il Tribunale di Bari al fine di ottenere la conv alida dello sfratto per morosità nei confronti di Br.An., conduttore dell'immobile sito in Triggiano (Ba), via (...), concesso in locazione in data 1/01/2007, per il canone mensile di Euro 500,00 oltre oneri condominiali ed accessori.

Dichiarava di aver formalizzato il contratto di locazione in data 3/07/2012 presentando denuncia di contratto verbale di locazione e di affitto di beni immobili presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bari e che il conduttore aveva con fermato la sussistenza di tale rapporto di locazione in data 14/09/2012, presentando, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bari, denuncia di contratto verbale di locazione e di affitto di beni immobili.

Tanto premesso, lamentando la morosità del conduttore, concludeva chiedendo di convalidare lo sfratto per morosità e, in caso di opposizione, emettere ordinanza di rifsco ex art. 685 c.p.c., fissare la data di esecuzione del medesimo rilascio e condannare l'opponente alle spese; di ingiungere ai sensi e per gli effetti degli artt. 658 e 664 c.p.c. al convenuto il pagamento della somma di Euro 31,106,91 comprensiva di canoni di locazione scaduti e non pagati, di oneri condominiali non pagati e interessi, oltre canoni di locazione a scadere sino ai rilascio dell'immobile ed oneri condominiali maturandi; il tutto con vittoria di spese e competenze legali.

All'udienza del 31/01/2013, depositando comparsa di costituzione e risposta, si costituiva Le.Br. impugnando e contestando tutto quanto ex adverso dedotto e concluso. Evidenziava l'assenza di alcun

contratto sottoscritto dalle parti, riconducendo il rapporto in questione nella fattispecie del comodato oneroso o modale.

Concludeva chiedendo di accertare e dichiarare l'inesistenza e/o nullità del contratto di locazione, di rigettare l'intimazione di sfratto per morosità e la richiesta di ingiunzione di pagamento; con conseguente condanna alla rifusione delle spese e competenze di causa.

Al termine dell'udienza, a scioglimento della riserva, il Giudice non convalidava lo sfratto per morosità, stante l'assenza di un contratto scritto di locazione, disponeva il passaggio del giudizio dal rito ordinario al rito speciale, e fissava l'udienza del 31/10/2013, assegnando a parte attrice termine sino al 16/07 e a parte convenuta termine sino al 30/09 per l'eventuale integrazione degli atti introduttivi mediante deposito di note.

Con memoria integrativa del 6/07/2013 parte attrice impugnava e contestava quanto asserito dal convenuto circa la sussistenza di un comodato oneroso, evidenziando che anche parte convenuta, come riportato nella comparsa di costituzione e risposta, aveva provveduto alla registrazione del contratto verbale di locazione dell'appartamento, per un canone mensile di Euro 500,00.

Evidenziava la persistente morosità del conduttore, riportandosi alle conclusioni già rassegnate in atto di citazione, e chiedendo il pagamento degli ulteriori canoni scaduti e oneri condominiali, per un importo totale di Euro 35.329,79, oltre interessi. Con memoria integrativa del 30/09/2013 parte convenuta deduceva di aver provveduto al pagamento di tutti i canoni di locazione, pari ad Euro 125,00 mensili, e degli oneri condominiali dal giorno della registrazione del contratto. Tale somma, pari al triplo della rendita catastale, era stata determinata in virtù dell'art. 3 co. 8 D.Lgs. n. 23/2011.

Concludeva riportandosi a quanto richiesto in comparsa di costituzione e risposta, chiedendo di accertare e dichiarare il proprio diritto ad occupare l'immobile come previsto dall'art. 3 co. 8 D.Lgs. 23/2011. All'udienza del 31/10/2013 il Giudice ammetteva l'interrogatorio formale dell'intimato limitatamente ai capitoli 2, 4, 7, 9, 19, 21, 22, della memoria depositata in data 16/07/2013 ed autorizzava parte convenuta alla prova contraria.

All'udienza del 27/02/2014, a scioglimento della riserva, il Giudice revocava l'ordinanza ammissiva dei mezzi istruttori, in quanto irrilevanti ai fatti della decisione, rinviando per la discussione con termine sino al 10/03/2016 per il deposito di note conclusive.

Con atto di costituzione di nuovo difensore, depositato in data 24/06/2014 si costituivano in giudizio gli avv.ti Ma.It. e Ni.De. per It.Vi., in sostituzione dell'avv. Ma.Gi. giusta rinuncia incarico.

La domanda non è fondata, pertanto non può essere accolta. Ai sensi dell'art. 1, co. 4, della legge n. 431/98 il contratto di locazione deve essere stipulato per iscritto.

Secondo l'interpretazione da ultimo fornita dalla giurisprudenza di legittimità, la violazione di tale precetto dà luogo ad una c.d. "nullità di protezione", invocabile dal solo conduttore e sanabile a determinate condizioni, "solo in presenza dell'abuso, da parte del locatore, della sua posizione "dominante", imponendosi in tal caso, e solo in esso, a causa della eccessiva asimmetria negoziale, un intervento correttivo ex lege a tutela del contraente debole"; mentre nel caso in cui la forma verbale "sia stata concordata liberamente tra le parti, torneranno ad applicarsi i principi generali in tema di nullità", con la conseguenza che "il locatore potrà agire in giudizio per il rilascio dell'immobile occupato senza alcun titolo, e il conduttore potrà ottenere la (parziale) restituzione delle som

me versate a titolo di canone nella misura eccedente quella del canone concordato" (Cass. SS.UU. Sent, 17 settembre 2015, n. 18214).

Nella specie, non è emersa un'ipotesi di nullità di protezione ed è stata sin dalla prima udienza rilevata la presenza di un profilo di nullità del contratto; ciononostante, parte attrice ha insistito nella domanda di risoluzione del contratto di locazione e convalida di sfratto. In assenza di un contratto scritto di locazione, il contratto verbale è nullo ed improduttivo di effetti, mentre alcuna efficacia può riconoscersi alla denuncia operata - unilateralmente - all'Agenzia delle entrate effettuata dapprima dal locatore in data 26/06/2012 e successivamente dal conduttore in data 14/09/2012, trattandosi di atti idonei a produrre i loro effetti unicamente sul piano fiscale e non su quello civilistico.

Del tutto irrilevanti sono i documenti atti a dimostrare l'avvenuto pagamento del canone e degli oneri accessori, trattandosi di una nullità insanabile.

Non può accogliersi la domanda di rilascio, perché operata in conseguenza dell'accertata risoluzione del contratto e quindi basata su causa petendi infondata.

Parte attrice avrebbe dovuto esperire un'azione diretta ad accertare l'occupazione sino titolo dell'immobile in conseguenza della ritenuta nullità del contratto di locazione. Parte convenuta ha chiesto di accertare il proprio diritto ad occupare l'immobile ex art. 3 d.lgs, 23/11, ritenendo di aver diritto a permanere per 4 anni nel godimento dell'immobile a decorrere dalla registrazione. Ha ommesso, tuttavia, di formulare domanda riconvenzionale sul punto.

Tale richiesto è inammissibile, in quanto operata in violazione del precotto fissato dall'art. 418 c.p.c.

Trattavasi, peraltro, di richiesta infondata: infatti, Secondo la giurisprudenza prevalente, condivisa dal Tribunale adito, "La registrazione del rapporto di locazione verbale effettuato all'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 3, d.lg. 14 marzo 2011, n. 23 non basta a soddisfare il requisito della forma scritta imposto dalla l. n. 431/98" (Trib. Roma, sez. VI, 24/10/2013, n. 21287). Pertanto, le domande sono infondate, mentre, tenuto conto della soccombenza reciproca, le spese legali sono compensate tra le parti.

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

Il Tribunale di Bari, Terza sezione civile, in composizione monocratica, nella persona del Giudice Unico dott.ssa Paola Cesarotti, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da It.Vi. nei confronti di Br.An., così provvede:

- 1) rigetta la domanda principale;
- 2) dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale;
- 3) compensa le spese legali tra le parti.

Così deciso in Bari il 10 marzo 2016.

Depositata in Cancelleria il 10 marzo 2016.