



**N. R.G. 8709/2021**

**TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA**

**III SEZIONE CIVILE**

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **8709/2021**, promossa da \_\_\_\_\_ con il patrocinio degli avv. Francesca e Martina Brutti, contro \_\_\_\_\_

cioglimento della riserva

assunta all'udienza del 23.11.2021, ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

Rilevato che all'udienza di comparizione del 23.11.2021 l'intimata si è costituita a mezzo deposito e scambio di comparsa di costituzione e risposta, opponendosi alla convalida dello sfratto;

Ritenuto che lo sfratto, in ragione della predetta opposizione, non possa essere convalidato;

Considerato che la locatrice ha dichiarato la persistenza della morosità alla data dell'udienza di comparizione ed ha espressamente richiesto, sia in atto di citazione, sia a verbale della predetta udienza, la pronuncia di ordinanza provvisoria di rilascio con riserva delle eccezioni, ai sensi dell'art. 665 c.p.c.;

Considerato che i motivi di opposizione spiegati consistono, in buona sostanza, nell'asserito difetto di registrazione dei rinnovi del contratto stipulato l'1.01.2013, avvenuti, rispettivamente, l'1.02.2017 e l'1.02.2021, nonché nella presenza di riferite *“problematiche di carattere manutentivo all'interno dell'appartamento locato”* (cfr. pag. 3, capoversi secondo e seguenti, comparsa convenuta);

Osservato, quanto alla prima delle predette doglianze, che l'attrice ha prodotto le ricevute attestanti la tardiva registrazione delle proroghe del contratto (cfr. la documentazione allegata all'istanza depositata il 22.11.2021);

Richiamata, a tale proposito, la giurisprudenza di legittimità che ha, da ultimo, chiarito che *“il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo, ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del*





2004, ma, in caso di tardiva registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza *ex tunc*, sia pure limitatamente al periodo di durata del rapporto indicato nel contratto successivamente registrato” (cfr. Cass. civ., sez. III, 20.12.2018, n. 32934; si veda, anche, Cass. civ., sez. III, 4.06.2021, n. 15582);

Ritenuto, pertanto, l’effetto sanante della tardiva registrazione, per quanto rileva nella presente sede;

Ritenuto, circa la seconda doglianza, di aderire al condivisibile orientamento di legittimità secondo cui *“In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che provoca il venir meno dell’equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell’ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell’art. 1578, comma 1, c.c., per ripristinare l’equilibrio del contratto, turbato dall’inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata. Tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare detta autoriduzione, ma solo a domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluta al potere del giudice di valutare l’importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti.”* (cfr. Cass. civ., Sez. III, 18.04.2016, n. 7636; analogamente Cass. civ., Sez. III, 18.04.2016, n. 7636);

Considerato che, sebbene le pronunce sopra riportate facciano riferimento ad una fattispecie di locazione di immobile ad uso diverso da quello abitativo, comunque, la norma applicata, ossia l’art. 1578 c.c., disciplina anche la locazione di immobili ad uso abitativo;

Ritenuto, inoltre, che *“In tema di inadempimento contrattuale vale la regola che l’exceptio non rite adimpleti contractus, di cui all’articolo 1460 c.c., si fonda su due presupposti: l’esistenza dell’inadempimento anche dell’altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla*





*rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di tale principio, qualora un conduttore abbia continuato a godere dell' immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perché tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore.”* (cfr. Cass. civ., sez. III, 11.04.2006 n. 8425; analogamente Cass. civ., sez. III, 11.02.2005, n. 2855);

Ritenuto, quindi, che i vizi lamentati dall'intimata, per come descritti in comparsa (mancata conformità dell'impianto della caldaia, inservibilità dell'impianto di riscaldamento per 4/5 mesi nell'anno 2020, presenza di fori nel muro del sotto livello e di muffa sulle pareti del bagno e delle camere da letto, vetustà ed inutilizzabilità delle porte delle camere, oltreché dell'arredamento della cucina), per quanto tali da fondare, in astratto, una pretesa risarcitoria di merito, non si palesino comunque tali da pregiudicare integralmente il godimento del bene locato;

Considerato, inoltre, che le contestazioni della conduttrice in punto sospensione dell'obbligo di pagamento dei canoni risultano del tutto prive di sostrato fondante, essendosi la stessa limitata ad asserire, in via del tutto apodittica, che il proprio inadempimento al predetto obbligo abbia avuto luogo unicamente a partire dalla mensilità di marzo 2021;

Ritenuto, pertanto, che sussistano i presupposti per l'emissione dell'ordinanza di rilascio, ex art. 665 c.p.c., in quanto le eccezioni sollevate dalla conduttrice non appaiono, allo stato degli atti ed impregiudicato il merito, fondate su adeguata prova scritta e non giustificano nemmeno la sussistenza di gravi motivi;

Ritenuto, comunque, congruo fissare per il rilascio, attese le condizioni familiari della conduttrice, un termine di almeno 90 giorni;

**P.Q.M.**

Denega la richiesta di convalida dello sfratto per morosità.

Visto l'art. 665 c.p.c.;

Ordina a parte intimata il rilascio dell'immobile oggetto del contratto di locazione,





con riserva delle eccezioni del convenuto.

Fissa per il rilascio la data del 1° .03.2022.

Visti gli artt. 667 e 426 c.p.c.;

Dispone il mutamento del rito.

Fissa l'udienza del 15.03.2022, ore 9.15.

Assegna alle parti termine sino a venti giorni prima dell'udienza per l'integrazione degli atti introduttivi, mediante deposito di memorie e documenti in cancelleria.

Dispone procedersi, a cura della parte interessata, all'esperimento della mediazione obbligatoria, ai sensi del d.lgs. n. 28/2010, nel rispetto dei termini di legge.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti.

*Verona, 24 novembre 2021*

*Il Giudice*  
*dott. Pierangela Bellingeri*

