

Centro Studi

Diritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Locazioni, trasformazione del rito ex artt. 667, 426 e 447 bis c.p.c.: no a domande nuove

Anche nel processo ordinario locatizio, incardinato a seguito della trasformazione del rito ex artt. 667, 426 e 447 bis c.p.c. non è consentita la "mutatio libelli" e segnatamente non è ammissibile la proposizione di domande nuove con memoria integrativa depositata dopo l'ordinanza di mutamento del rito, giacché il processo deve considerarsi iniziato con l'atto di intimazione e contestuale citazione per la convalida, non con le memorie depositate dopo il passaggio alla cognizione piena. Mentre, qualora nell'atto d'intimazione dello sfratto per morosità il locatore abbia formulato espressa richiesta di condanna del conduttore al pagamento di tutte le somme dovute per il pagamento dei canoni scaduti e di quelli a scadere fino alla data di esecuzione dello sfratto, correttamente il giudice del merito, nel giudizio a cognizione ordinaria susseguito alla trasformazione dell'originario procedimento per convalida, può condannare il conduttore al pagamento dei canoni nei limiti domandati con l'intimazione di sfratto (nel caso di specie il giudice osserva che la domanda di parte ricorrente di condanna della resistente al pagamento dei canoni di locazione rimasti inadempiti nelle more del processo successivamente alla notifica dell'atto di

intimazione appare procedibile e accoglibile in quanto parte ricorrente già nella suddetta intimazione aveva provveduto a richiedere il pagamento dei canoni maturati e maturandi sino al rilascio dell'immobile, per cui, in sede di memorie integrative ex art. 426 c.p.c., non ha provveduto ad alcuna "mutatio libelli", come tale, non ammessa, ma piuttosto si è limitata a precisare una domanda già formulata e, quindi, non nuova).

NDR: in argomento Trib. Savona 26 novembre 2005, Trib. Modena 16 marzo 2000 e app. Napoli 12 febbraio 2008.

Tribunale di Roma, sentenza del 17.1.2020, n. 1562

...omissis...

Le domande della Fondazione ricorrente si ritiene debbano trovare accoglimento. Ciò per le seguenti ragioni.

Invero, incontestato è rimasto - anche nel processo ordinario locatizio fondato sugli atti e scritti defensionali integrati ex art. 426 c.p.c. - il mancato pagamento dei canoni di locazione per le mensilità cui il ricorrente ha effettuato riferimento nell'atto di intimazione introduttivo del procedimento speciale di sfratto per morosità dallo stesso incardinato, oltre che di quelle successive e degli oneri accessori e delle spese di registrazione del contratto cui nello stesso atto di intimazione è stato effettuato riferimento.

Questo giudicante non ignora l'orientamento - che peraltro condivide - della giurisprudenza di legittimità per cui "in tema di risoluzione del contratto per inadempimento nel pagamento dei canoni, per aversi grave inadempimento tale da legittimare la risoluzione del contratto la valutazione non può essere settoriale e fatta per compartimenti stagni, ma va attuata avendo presente non solo la scadenza dei canoni, non solo il loro importo, ma anche il comportamento della parte inadempiente, operandosi un equilibrato bilanciamento tra il legittimo diritto del locatore alla puntuale prestazione del conduttore e il legittimo diritto del conduttore a non vedersi risolto il contratto, in mancanza di una sua colpa generatrice di grave inadempimento" (così, di recente, Cassazione Civile, 13 dicembre 2011, n. 26709). Sennonché in proposito la durata del periodo per cui il mancato pagamento si è protratto già durante il lasso temporale preso in considerazione nell'atto introduttivo del giudizio per, poi, peraltro, proseguire nel periodo successivo e l'entità della morosità in conseguenza derivatane, ne comportano, per questo giudicante una connotazione in termini di gravità tali da determinare la risoluzione in base alla disciplina codicistica di cui agli artt. 1453 c.c. e ss., trattandosi di locazione ad uso diverso da quello abitativo. Né appaiono tali da incidere, mutandolo, sull'esito di siffatta valutazione le argomentazioni poste da parte resistente alla base della propria comparsa di costituzione e risposta nella fase sommaria in ordine alla già richiamata "eccessiva onerosità del canone di locazione richiesto" posto che questo è stato liberamente, peraltro in assenza di alcun vincolo normativo al riguardo, pattuito nella misura indicata nel contratto di locazione di cui trattasi sottoscritto da entrambe le parti che così al suo rispetto si sono impegnate.

Sono, dunque, queste le ragioni per cui deve essere dichiarata risolta per grave inadempimento della resistente società la pattuizione contrattuale locatizia di cui trattasi.

Ne consegue che deve essere confermata l'ordinanza di rilascio depositata il 10 novembre 2018.

Inoltre, CCC s.r.l. deve essere condannata al pagamento a titolo di canoni di locazione relativi alle mensilità intercorrenti da agosto 2017 ad agosto 2018 dell'importo di € 60.168,29 maggiorato degli interessi legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli canoni sino al soddisfo, nonché al pagamento dei canoni giunti a scadenza sino

all'effettivo rilascio dell'immobile, maggiorati anch'esso degli interessi legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli canoni sino al soddisfo.

Altresì, la società resistente deve essere condannata al pagamento di € 1.997,74 a titolo di oneri condominiali e di € 555,50 in ordine alla quota parte delle spese di registrazione del contratto di competenza - anch'essa - della società conduttrice, così come i suddetti oneri e conguagli in alcun modo contestata; importi che, anche questi, dovranno essere maggiorati degli interessi legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli ratei sino al soddisfo.

Al riguardo appare opportuno, per completezza, precisare che la domanda di parte ricorrente di condanna della resistente al pagamento dei canoni di locazione rimasti inadempiti nelle more del processo successivamente alla notifica dell'atto di intimazione appare procedibile e accoglibile in quanto parte ricorrente già nella suddetta intimazione aveva provveduto a richiedere il pagamento dei canoni maturati e maturandi sino al rilascio dell'immobile, per cui, in sede di memorie integrative ex art. 426 c.p.c., non ha provveduto ad alcuna "mutatio libelli", come tale, non ammessa, ma piuttosto si è limitata a precisare una domanda già formulata e, quindi, non nuova.

Difatti, anche nel processo ordinario locatizio, incardinato a seguito della trasformazione del rito ex artt. 667, 426 e 447 bis c.p.c. non è consentita la "mutatio libelli" e segnatamente non è ammissibile la proposizione di domande nuove con memoria integrativa depositata dopo l'ordinanza di mutamento del rito, "giacché il processo deve considerarsi iniziato con l'atto di intimazione e contestuale citazione per la convalida, non con le memorie depositate dopo il passaggio alla cognizione piena" (così, nella giurisprudenza di merito Tribunale Savona, 26 novembre 2005 e Tribunale Modena, 16 marzo 2000). Mentre, "qualora nell'atto d'intimazione dello sfratto per morosità il locatore abbia formulato espressa richiesta di condanna del conduttore al pagamento di tutte le somme dovute per il pagamento dei canoni scaduti e di quelli a scadere fino alla data di esecuzione dello sfratto, correttamente il giudice del merito, nel giudizio a cognizione ordinaria susseguito alla trasformazione dell'originario procedimento per convalida, può condannare il conduttore al pagamento dei canoni nei limiti domandati con l'intimazione di sfratto" (così, più di recente, sempre nell'ambito della giurisprudenza di merito, Corte Appello Napoli, Sezione III, 12 febbraio 2008).

Non paiono, comunque, sussistere ragioni tali da poter ravvisare nel comportamento processuale di parte resistente gli elementi di una responsabilità per lite temeraria; sicché deve essere rigettata la domanda della Fondazione ricorrente di condanna di CCC s.r.l. al risarcimento dei danni per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c.

Le spese di lite seguono la soccombenza in assenza di valide ragioni per derogare giuridicamente a tale principio e si ritiene debbano essere liquidate, tenuto conto anche di quelle del sub-procedimento di mediazione obbligatoria di cui al D.Lgs. n. 28/2010, nella misura di € 3.921,00, di cui € 521,00 per esborsi, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, per le ragioni di cui in motivazione, ogni altra eccezione ed azione rigettata: dichiara risolto, per grave inadempimento della società conduttrice, il contratto di locazione ad uso commerciale intercorso tra Fondazione *omissis*, Ente *omissis* e CCC s.r.l. avente ad oggetto l'immobile *omissis*; conferma l'ordinanza di rilascio dello stesso immobile depositata il 10 novembre 2018; condanna la società resistente al pagamento in favore del ricorrente a titolo di canoni locazione relativi alle mensilità intercorrenti da agosto 2017 ad agosto 2018 dell'importo di € 60.168,29 maggiorato degli interessi legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli canoni sino al soddisfo, nonché al pagamento dei canoni giunti a scadenza sino all'effettivo rilascio dell'immobile, maggiorati anch'esso degli interessi

legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli canoni sino al soddisfo; condanna CCC s.r.l. al pagamento alla Fondazione *omissis* di € 1.997,74 a titolo di oneri condominiali e conguagli e di € 555,50 per spese di registrazione del contratto; rigetta la domanda di condanna per lite temeraria della società resistente; condanna la resistente al pagamento in favore della parte ricorrente delle spese di lite che liquida nella misura di € 3.921,00, di cui € 521,00 per esborsi, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**I'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

