

Traccia e soluzione schematica dell'atto giudiziario di diritto civile assegnato in sede di esame di abilitazione forense del 12.12.2023.

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 presenti 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 al 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.

Possibile soluzione schematica¹

Come richiesto andava redatto un atto di comparsa di costituzione e risposta in favore di Tizio, rispetto all'intimazione di sfratto notificata dal locatore.

Trattandosi di comparsa, il modello di atto è necessariamente quello indicato all'art. 167 c.p.c., con deposito ex art. 660 comma 5 c.p.c.

Alla luce del novellato art. 167 c.p.c., la difesa deve essere redatta "prendendo posizione in modo chiaro e specifico sui fatti posti a fondamento della domanda", in conformità al dictum dell'art. 115 c.p.c.

Pertanto, la difesa di Tizio dovrà prendere posizione specifica:

-sia sul fatto che lo sfratto è stato intimato in "ragione del mancato pagamento delle ultime due mensilità del canone";

-sia sul fatto che è stata invocata la clausola "solve et repete" (art. 1462 c.c.).

Relativamente alla prima questione poteva essere evidenziato che il mancato pagamento delle due mensilità non è imputabile, così da sfuggire

¹ Durante il [corso](#), sono state svolte esercitazioni sullo sfratto e sulla comparsa; è stato affrontato, oltre ad essere indicato come probabile, il tema della solidarietà nelle obbligazioni contrattuali ed a concorso improprio.

all'applicazione dell'art. 1218 c.c., ma è giustificato dai rilievi fattuali che:

-il conduttore Tizio non ha potuto fruire per due mesi del godimento dell'immobile, come dimostrato dal "rigurgito di liquami da uno dei tombini presenti sul pavimento del locale", come dichiarato dai vigili del fuoco e da verbale (eventualmente da allegare);

-il vero inadempiente è il locatore in quanto a questo spetta l'obbligo di far "godere" dell'immobile ex art. 1571 c.c., ma detto godimento è stato reso impossibile a causa del rigurgito dei liquami (certo non imputabili al conduttore Tizio);

-alla luce dell'inadempimento del locatore, si giustifica il mancato pagamento dei due canoni di locazione del conduttore Tizio in applicazione dell'art. 1460 c.c.

Relativamente alla seconda questione, poteva essere rilevato che la clausola ex art. 1462 c.c. non è qui predicabile in quanto:

-detta clausola si attiva solo quando l'eccezione è opposta al "fine di evitare o ritardare la prestazione dovuta" (dolo specifico), ma nel caso de quo è finalizzata a compensare il danno (oppure una parte) subito dal mancato godimento del bene; la diversa finalità voluta dal legislatore rispetto ai fatti, impedisce di applicare detta clausola; diversamente, opteremmo per un'interpretatio abrogans vietata dell'inciso "al fine di evitare o ritardare" ex art. 1462 c.c.; tra l'altro, la prova di detto elemento psicologico (al fine di) dovrebbe essere fornita dall'intimante in quanto fatto costitutivo ex art. 2697 c.c., diversamente da quanto è avvenuto;

-la ratio di detta clausola è quella di evitare abusi strumentali per non pagare, ma non difese per ridurre i danni.

In ogni caso, in subordine, poteva essere chiesta l'applicazione del comma 2 dell'art. 1462 c.c.

Poteva essere proposta legittimamente² una domanda riconvenzionale nei confronti dell'intimante, evidenziando danno emergente e lucro cessante ex art. 1223 c.c. perchè:

-Tizio, non solo non ha potuto godere dell'immobile locato, ma non l'ha potuto utilizzare come sede aziendale per due mesi, che vuol dire maggiore difficoltà di individuazione della sede per potenziali clienti, che avrebbero determinato maggiori utili (lucro cessante);

-Tizio non ha potuto svolgere le attività ordinarie relative alle sedi aziendali (riunioni, colloqui di lavoro, ecc.), trovandosi costretto a prendere in locazione altra sede oppure a rinunciarvi (danno emergente), non essendo pensabile che un'azienda non abbia una sede operativa, anche sub specie di danno all'immagine.

Non era consigliabile proporre un'azione riconvenzionale verso terzi:

-sia perchè il danno subito da Tizio potrebbe essere causalmente dipendente a monte da mancati controlli e verifiche (i liquami sono usciti "da uno dei tombini presenti sul pavimento del locale") del locatore;

-sia perchè, in ogni caso, si tratterebbe di concorso improprio di responsabilità (contrattuale verso il locatore ed extracontrattuale verso terzi), così da rendere predicabile la solidarietà ex art. 2055 c.c., con la conseguenza che Tizio è già tutelato perchè può chiedere l'intero al locatore, senza che vengano coinvolti terzi.

² Si ritiene che poteva anche omettersi la domanda riconvenzionale verso l'intimante.