



TRIBUNALE ORDINARIO di BARI
TERZA SEZIONE CIVILE

Il Giudice,

letti ed esaminati gli atti e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 15 gennaio 2020;

OSSERVA

Salamino Luca, con intimazione di sfratto per morosità notificata il 17.12.2019, premesso di aver concesso in locazione - ad uso non abitativo - alla Pasticceria Margherita s.r.l., l'immobile di sua proprietà sito in Modugno alla via Liguria n. 21 -23 - 25 piano terra, con contratto del 3.04.2017 (registrato il 26.11.2019) per il canone annuo di € 14.400,00 da corrispondersi mediante rate mensili anticipate di € 1200,00 (cfr. all. 1), ha dedotto che la conduttrice si era resa morosa del pagamento di trentatrè mensilità da aprile 2017 (ovvero fin dall'inizio del rapporto locativo) per il complessivo importo di € 39.600,00 e ha concluso domandando di convalidarsi lo sfratto intimato nonché di emettere ingiunzione di pagamento per le somme ancora dovute.

Instauratosi il contraddittorio, Pasticceria Margherita s.r.l. si è costituita in giudizio, eccependo in via preliminare l'inammissibilità della procedura di sfratto, giacché, essendo l'istante socio della medesima compagine societaria (ovverosia la pasticceria di famiglia), le controversie tra soci e società avrebbero dovute essere devolute ad un collegio di arbitri ai sensi dell'art. 20 dello statuto; nel merito deducendo l'inesistenza di alcun contratto di locazione, previo disconoscimento della firma ivi apposta. A conforto di tale sua prospettazione ha altresì rilevato che fosse inverosimile la conclusione di siffatto contratto il giorno seguente a quello in cui il legale rappresentante della Pasticceria (ovvero la madre dell'odierno intimante) aveva presentato denuncia – querela nei riguardi dello stesso Salamino per le continue minacce e vessazioni subite da parte di quest'ultimo che pretendeva il pagamento di un canone di locazione, fatti per i quali era stata formulata la richiesta di rinvio a giudizio.

Ha quindi concluso in conformità, non mancando di rappresentare la pendenza di un separato procedimento civile per revoca della donazione dell'immobile asseritamente locato per vizio del consenso ed illiceità della causa.

In via del tutto preliminare, il Tribunale ritiene che allo stato l'eccezione di incompetenza per pendenza della clausola arbitrale si profili infondata, posto che essa parrebbe riferirsi alle controversie insorte nell'ambito dei rapporti societari laddove il presente giudizio attiene alle



pretese che l'intimante muove, non già nella sua qualità di socio nei riguardi della società, bensì di proprietario dell'unità immobiliare locata.

Ad ogni buon conto va evidenziato che il tempestivo formale disconoscimento della firma apposta sul contratto di locazione, posto a fondamento della domanda, da parte del legale rappresentante della società intimata, nell'atto di costituzione in giudizio – ovvero nella prima difesa utile – preclude la possibilità di ritenere sorto ed invero esistente il rapporto locativo.

Tale eccezione osta in altri termini tanto alla convalida di sfratto quanto alla pronuncia di ordinanza non impugnabile di rilascio, tanto più ove si consideri che, ai sensi dell'art. 216 c.p.c. la parte che intende valersi della scrittura disconosciuta è tenuta a chiederne la verifica, istanza che non è stata proposta dall'intimante neppure a verbale.

Va in ultimo rimarcato che in tema di procedimento per convalida di sfratto per morosità, se all'esito dell'opposizione dell'intimato il giudizio di convalida prosegue con la conversione del rito ex art. 667 c.p.c. non può essere più pronunciato decreto ingiuntivo ai sensi degli art. 658 e 664 c.p.c. per il pagamento dei canoni di locazione scaduti, atteso che il presupposto per l'accoglimento della domanda di ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti e da scadere fino all'esecuzione dello sfratto, avanzata coevamente all'intimazione di sfratto per morosità, è costituito necessariamente, dalla pronuncia della convalida dello stesso sfratto per mancata comparizione o per mancata opposizione del conduttore, e non può, quindi, essere rappresentato dall'ordinanza non impugnabile di rilascio con riserva delle eccezioni dell'intimato.

Tutto ciò premesso,

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

visto l'art. 5, comma 4, del D.Lvo n. 28 del 2010 ai sensi del quale

“I commi 1bis e 2 non si applicano:

b) nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile;”

P.Q.M.

Rigetta la richiesta di ordinanza non impugnabile di rilascio.

Dispone il mutamento del rito e fissa ai sensi dell'art. 420 c.p.c. l'udienza del 15 dicembre 2020 ore 9:00 per la prosecuzione, concedendo al ricorrente termine perentorio fino al 15 ottobre 2020 per l'eventuale integrazione dell'atto introduttivo mediante deposito di memorie e documenti in cancelleria e concedendo alla resistente termine fino al 20 novembre 2020 per le medesime causali nonché per l'eventuale proposizione di domande riconvenzionali.

Invita le parti a proporre il tentativo obbligatorio di mediazione nel termine di 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.



Si comunichi.

Bari, lì 9.02.2020

Il Giudice

Dott. Giovanna Manca

