



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. **3633 2024** r.g.

tra

Parte_1

rappresentato e difeso dall'avv. GONZATI ALESSIA

E

Controparte_1 rappresentato e difeso dall'avv. PAGLIARI MASSIMO

Oggi **18/02/2025** ad ore 9:47 innanzi al giudice dott.ssa Stefania Caparello, sono comparsi:

Per *Parte_1*

l'avv. GONZATI ALESSIA

Per *Controparte_1* nessuno

L'avv. Gonzati fa presente che l'immobile è stato rilasciato; discute la causa riportandosi ai propri atti.

Il giudice

Si ritira in camera di consiglio

Riaperto il verbale alle ore 15:00, il giudice, in assenza delle parti, dà lettura del provvedimento che segue



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE



Il Tribunale di Vicenza – Sezione Prima Civile, in composizione monocratica, nella persona del giudice dott.ssa Stefania Caparello all’esito della discussione orale, ha pronunciato e pubblicato mediante lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta a ruolo il 04/09/2024
al n. 3633 del Ruolo Gen. Aff. Cont. dell'anno 2024
promossa da

Parte_1

[...] *P.IVA_1*) in liquidazione con l’avv. GONZATI ALESSIA
C.F._1) elettivamente domiciliati presso lo studio del difensore;

- RICORRENTE-

contro

Controparte_1 *C.F._2*) con l’avv. PAGLIARI MASSIMO
C.F._3), domiciliato presso il difensore

- RESISTENTE-

avente ad oggetto: altri istituti del diritto delle locazioni

CONCLUSIONI DELLE PARTI: come da verbale dell’udienza odierna che di seguito si ritrascrivono

Per parte ricorrente: Voglia il Tribunale adito:

1. accertare e dichiarare che il contratto di comodato registrato presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di *Pt_1* in data 29.03.2022 al n. 1120 atti privati serie 3 e stipulato tra l’*Parte_2*

Controparte_2 – Convenzionata *Parte_1* e il sig. *Controparte_1* ha naturale scadenza al giorno 31.12.2024 e, conseguentemente convalidare ex art. 657 c.p.c. la intimata licenza per finito comodato e, in caso di opposizione, emettere ordinanza provvisoria di rilascio ai sensi dell' art. 665 c.p.c.;

2. fissare la data dell’esecuzione, nelle modalità ritenute più opportune e, comunque, nel più breve termine possibile successivo alla scadenza contrattuale Voglia il Tribunale adito:



1. accertare e dichiarare che il contratto di comodato registrato presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio Territoriale di *Pt_1* in data 29.03.2022 al n. 1120 atti privati serie 3 e stipulato tra l' *Parte_2*

Controparte_2 – Convenzionata *Parte_1* e il sig. *Controparte_1* ha naturale scadenza al giorno 31.12.2024 e, conseguentemente convalidare ex art. 657 c.p.c. la intimata licenza per finito comodato e, in caso di opposizione, emettere ordinanza provvisoria di rilascio ai sensi dell' art. 665 c.p.c.;

2. fissare la data dell'esecuzione, nelle modalità ritenute più opportune e, comunque, nel più breve termine possibile successivo alla scadenza contrattuale.

Per parte resistente nel giudizio di intimazione di sfratto: **In via pregiudiziale:**

- dichiarare il difetto di giurisdizione e/o competenza del Giudice adito, in presenza di clausola compromissoria di arbitrato di cui al punto 10 del contratto di comodato in oggetto, con ogni conseguente statuizione in merito.

In via principale:

- Rigettare l'intimazione di licenza avanzata da controparte e disporre il mutamento del rito, sulla base di tutto quanto dedotto ed eccepito nel presente atto, tenuto conto della presenza di valida ed efficace clausola compromissoria.

In via subordinata:

Nella denegata ipotesi di non accoglimento dell'opposizione, concedersi al sig. *CP_1* la proroga massima del contratto di inferiore a mesi dodici, tenuto conto della sussistenza dei presupposti di legge.

In ogni caso:

Con vittoria di spese e compensi di lite.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Con intimazione di licenza per finito comodato, *[...]*

Parte_3 – Convenzionata *Parte_1* sul presupposto per cui, in data 30/12/2021, aveva concesso in comodato al sig. *Controparte_1* i beni siti a Montecchio Precalcino (Vi), meglio identificati in atti e che con raccomandata del 6/6/23 aveva comunicato formale disdetta al comodatario, ha citato in giudizio il sig. *Controparte_1* al fine di sentir dichiarare che il contratto siglato tra le parti era scaduto il 31/12/2024 e, quindi, sentir convalidare la licenza per finito comodato, con emissione dell'ordinanza di rilascio.



Il sig. *Controparte_1* si è costituito eccependo in via pregiudiziale il difetto di giurisdizione del Tribunale adito, per essere competente a decidere sulla controversia il collegio arbitrale.

Nel merito, ha contestato la domanda della ricorrente, posto che non sarebbe stato inadempiente agli obblighi contrattuali.

Con ordinanza del 4/9/24, il giudice ha disposto ordine di rilascio entro il 1/1/25.

Con memoria integrativa si è costituita l' *Parte_3*

[...] – Convenzionata *Parte_1* ora in liquidazione deducendo che, in data 26.09.2024, *Parte_1* Sezione di *Pt_1* aveva ceduto la proprietà dei beni oggetto di causa alle sig.re *Parte_4* e *Parte_5*, per la quota di ½ ciascuna e che, in data 28.12.2024, i beni erano stati rilasciati spontaneamente nelle mani delle nuove proprietarie.

All'udienza del 18/2/25 parte ricorrente ha discusso le proprie linee argomentative e la causa è stata trattenuta in decisione.

Preliminarmente va disattesa l'eccezione di difetto di giurisdizione sollevata parte resistente, posto che tra le controversie non deferibili ad arbitri rientrano tutte quelle per le quali è prevista la competenza funzionale ed inderogabile del g.o. come, in particolare, i procedimenti speciali di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione e di sfratto per morosità, previsti dagli art. 657 e 658 c.p.c.

D'altra parte, anche a voler ritenere che alcuna preclusione sussista a che nella fase successiva a cognizione piena la causa sia decisa nel merito da arbitri, resta fermo il fatto che l'oggetto dell'odierno giudizio non rientra tra quelli di cui alla clausola compromissoria. Quest'ultima, infatti, fa riferimento alle controversie sulla validità, interpretazione ed esecuzione del contratto e, quindi, a tema diverso da quello del presente giudizio che attiene all'accertamento della fine del contratto di comodato.

Scendendo al merito, occorre rilevare che il contratto di comodato prevedeva come termine di scadenza la data del 31/12/24 e, quindi, sulla scorta del fatto che il resistente non ha sul punto allegato alcunché non vi è motivo per ritenere che sia stato prorogato.

Né a diverso argomentare è possibile giungere valorizzando il fatto che il sig. *CP_1* è invalido al 100% e trae dalla gestione dei beni di causa la propria fonte di sostentamento. Si tratta, infatti, di una argomentazione che non ha attinenza con il tema di causa, che si basa invece su un dato prettamente oggettivo, quale la naturale scadenza del rapporto negoziale.



Ciò premesso, va senz'altro accertato che il contratto è scaduto al 31/12/24 e, tuttavia, con riguardo al rilascio, tenuto conto che nelle more l'immobile è stato restituito, va dichiarata cessata la materia del contendere.

Le spese di lite del presente giudizio devono essere compensate atteso che l'immobile è stato liberato prima ancora del deposito della memoria integrativa.

Quanto alle spese di lite della fase sommaria, si evidenzia come la Suprema Corte abbia statuito che *“Nel procedimento di convalida per finita locazione il giudice non può disporre la condanna alle spese a carico del conduttore-intimato e a favore del locatore, non trovando applicazione in tal caso il principio della soccombenza o quello di causalità, considerando che il provvedimento di convalida non è pronunciato in dipendenza di un fatto del convenuto ma di un interesse esclusivo dell'attore-intimante alla costituzione in via preventiva di un titolo esecutivo, da far valere successivamente alla scadenza del contratto”* (Cass. sentenza n. 3969 del 20.02.2007).

Pertanto, nulla va statuito in punto spese per detta fase.

PQM

Il Tribunale di Vicenza, Prima Sezione Civile, in composizione monocratica, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa o assorbita, definitivamente pronunciando, così provvede:

ACCERTA e DICHIARA che il contratto è cessato al 31/12/24;

DICHIARA cessata la materia del contendere in punto di restituzione dell'immobile;

COMPENSA le spese di lite del presente giudizio;

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura ed allegazione al verbale.

Così deciso in Vicenza il 18/02/2025

Il Giudice

dott.ssa Stefania Caparello