

TRIBUNALE DI BRINDISI
IL GOT

proc. n. 1187/2025 R.G.

letti gli atti e sciolta la riserva;

con contratto di locazione con opzione di acquisto(c.d. *rent to buy*) stipulato in data 12.02.2015, la C.R. Costruzioni s.r.l. concedeva in locazione alla sig.ra *Parte_1* l'unità immobiliare sita in Brindisi alla via Piave n. 107.

Successivamente, il suddetto contratto veniva formalmente ceduto in favore della Progetto *CP_1*

L'intimazione di sfratto per morosità, con contestuale richiesta di pagamento, veniva proposta a fronte del mancato versamento degli oneri condominiali riferiti all'intero esercizio annuale, per un importo complessivo di € 2239,07. Veniva quindi notificato alla conduttrice l'atto di intimazione di sfratto e successivamente iscritta la causa a ruolo, con fissazione dell'udienza di comparizione per la convalida.

All'udienza di comparizione, la conduttrice si è costituita opponendosi alla convalida dello sfratto e formulando, in via preliminare, eccezione di difetto di giurisdizione, sul presupposto dell'esistenza di una clausola arbitrale nel contratto. In via subordinata, ha eccepito l'insussistenza del debito per oneri condominiali, deducendo la loro mancata pattuizione, nonché la carenza di legittimazione attiva in capo alle società locatrici. In ulteriore subordine, ha contestato l'assenza di prova del credito vantato e l'inesistenza dello stato di morosità per effetto di un presunto pagamento anticipato. Ha infine proposto domanda riconvenzionale, volta alla restituzione delle somme versate a titolo di acconto sul prezzo di acquisto, assumendo che la parte locatrice si sarebbe resa inadempiente.

Risulta accertato che l'immobile oggetto del contratto di locazione era stato precedentemente inserito in una procedura esecutiva immobiliare, successivamente sospesa a seguito dell'omologazione del concordato preventivo, in esecuzione del quale agiscono congiuntamente le società locatrici, in adempimento del decreto di homologazione e nel rispetto delle relative prescrizioni, anche al fine di evitare contestazioni sulla legittimazione attiva.

Sul punto, emerge che il contratto prodotto dalla convenuta risulta essere anteriore rispetto al contratto valido, ritualmente sottoscritto e prodotto in atti da parte locatrice. La legittimazione attiva di questa ultima risulta comunque confermata dai provvedimenti emessi dal Giudice dell'Esecuzione, i quali autorizzavano i custodi giudiziari alla riscossione degli oneri condominiali. L'obbligo di pagamento degli oneri stessi grava sul conduttore, come stabilito sia dall'art. 9 della Legge n. 392/1978 (*equo canone*), sia dall'espressa previsione contrattuale.

Si rammenta che, secondo la costante giurisprudenza di legittimità (Cass. ord. n. 21512/2019), "il creditore che agisce per il pagamento ha l'onere di provare il titolo del suo diritto, ma non anche il mancato pagamento, giacché il pagamento integra un fatto estintivo del rapporto obbligatorio, la cui prova grava sul debitore che lo eccepisce".

Nel caso di specie, gli oneri risultano determinati dall'amministratore condominiale e approvati dalla proprietà; non è previsto, né richiesto, il consenso del conduttore ai fini della loro validità. Le contestazioni sollevate dalla convenuta si rivelano pertanto infondate, non avendo ella impugnato formalmente né il bilancio né le delibere condominiali, limitandosi a mere contestazioni generiche. Il recupero degli oneri condominiali riveste altresì una funzione concordataria, in quanto destinato all'attuazione del piano e alla salvaguardia della *par condicio creditorum*.

In ordine alla sussistenza della morosità, si osserva che la convenuta non ha esercitato la facoltà prevista dall'art. 9 della Legge n. 392/1978, che le avrebbe consentito di richiedere, entro il termine di due mesi, chiarimenti circa gli oneri accessori. A fronte della formale richiesta di pagamento trasmessa a mezzo raccomandata, l'intimata è rimasta inerte, omettendo di formulare qualsivoglia richiesta di chiarimento, ed è perciò da ritenersi in mora. Il mancato pagamento degli oneri condominiali relativi all'intero anno risulta documentalmente accertato; eventuali precedenti versamenti sono stati computati e conguagliati. Le affermazioni della convenuta, secondo cui gli oneri

non sarebbero dovuti ovvero sarebbero stati già corrisposti in eccesso, risultano logicamente contraddittorie.

Le ricevute prodotte dalla convenuta non sono idonee a provare l'estinzione del debito, riferendosi ad un momento diverso (fase esecutiva) e non al contesto attuale, riconducibile alla fase di esecuzione del concordato preventivo.

Quanto all'eccezione di difetto di giurisdizione, si rileva che la clausola compromissoria invocata dalla convenuta non è idonea a precludere la trattazione della fase sommaria del procedimento per convalida di sfratto. Va, infatti, ribadito che, secondo consolidata giurisprudenza, la presenza di una clausola compromissoria non osta allo svolgimento del procedimento speciale disciplinato dagli artt. 657 e ss. c.p.c., potendo eventualmente assumere rilievo solo in un successivo giudizio a cognizione piena.

La clausola compromissoria rappresenta, in generale, un patto mediante il quale le parti si obbligano a deferire ad arbitri la risoluzione delle controversie nascenti dal contratto, rinunciando alla giurisdizione ordinaria. Tuttavia, tale clausola incontra precisi limiti, in quanto non è ammissibile in materie sottratte alla disponibilità delle parti ovvero soggette a competenza inderogabile per legge. Tra queste rientrano i procedimenti di sfratto, disciplinati dagli artt. 657 ss. c.p.c., i quali sono regolati da un rito sommario speciale, finalizzato a garantire un'accelerazione della tutela possessoria, incompatibile con la devoluzione ad arbitri.

Competenza funzionale e inderogabile del giudice delle locazioni: nelle controversie relative a locazioni di immobili urbani ad uso abitativo, la competenza è funzionalmente attribuita in via inderogabile al Tribunale del luogo in cui è situato l'immobile, ai sensi anche dell'art. 28 c.p.c. Tale competenza è sottratta alla disponibilità delle parti.

Incompatibilità con la clausola compromissoria: nei procedimenti di sfratto (sia per morosità sia per finita locazione), non è ammissibile la clausola compromissoria, in quanto:

- si tratta di materia riservata alla giurisdizione ordinaria in via esclusiva;
- la procedura sommaria prevista dagli artt. 657 ss. c.p.c. è rigidamente formalizzata e non derogabile;
- gli arbitri non possono emettere provvedimenti dotati di efficacia esecutiva immediata, come l'ordinanza di rilascio.

Di conseguenza, la clausola arbitrale non può in alcun modo derogare alla competenza funzionale del giudice delle locazioni.

Rilevato altresì che, le sole eccezioni idonee a impedire l'adozione dell'ordinanza di convalida sono quelle fondate su prova scritta e riferite a fatti specifici (quali la concessione di proroghe o la sanatoria della morosità), e che le eccezioni di mero diritto (ad es. contestazioni sulla validità del contratto o della disdetta) prescindono da accertamenti istruttori e non sono assistite da prova scritta, si osserva che nel caso di specie le eccezioni sollevate dalla convenuta rientrano prevalentemente in tale ultima categoria, risultando inidonee a paralizzare la richiesta di convalida.

Con riferimento alla domanda riconvenzionale proposta dall'intimata, volta ad ottenere la restituzione del 50% dei canoni versati a titolo di acconto sul prezzo di acquisto, si evidenzia che essa presuppone implicitamente che il contratto non sia stato eseguito e che il rapporto tra le parti sia ormai riconducibile alla sola locazione. In ogni caso, detta domanda risulta inammissibile in questa fase, poiché eccede l'ambito del procedimento speciale di cui all'art. 665 c.p.c. e richiederebbe un approfondito accertamento di merito, incompatibile con la natura sommaria del rito.

Inoltre, anche laddove tale credito fosse effettivamente sussistente, non potrebbe essere azionato in via autonoma ma solo nell'ambito della procedura di concordato preventivo.

Alla luce di tutte le considerazioni che precedono, la morosità della convenuta risulta prima facie accertata e non risulta giustificata da gravi motivi né risulta assistita da prova scritta idonea. L'attuale occupazione dell'immobile da parte della stessa deve dunque ritenersi illegittima, anche tenuto conto del valore dell'immobile e della sua funzione di garanzia nell'ambito del piano concordatario. Il preteso "diritto abitativo" rivendicato dall'intimata non può prevalere sull'interesse collettivo della massa dei creditori;

pertanto, ritenuto che sussistano i presupposti per l'emissione dell'ordinanza di rilascio richiesta visto l'art 665 cpc, d.lgs 149/2022;

dispone

il rilascio dell'immobile da parte della sig.ra *Parte_I*
riservando per il prosieguo del giudizio l'esame delle eccezioni sollevate da parte resistente.
Dispone il mutamento del rito e trasmette gli atti al Presidente della Sezione Civile per il prosieguo.

Brindisi, 30 settembre 2025

Il got
dott.ssa Vittoria Uggenti