



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI BRESCIA

Prima Sezione

nella persona del Giudice Unico Dott.ssa Michela Fugaro dando lettura del dispositivo, all'udienza di discussione del 3 marzo 2025, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile n. 7760/2021 R.G. promossa con ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo da

Parte_1 (C.F. C.F._1), residente in Garbagnate Monastero (LC), Via San Carlo n. 1, rappresentato e difeso, giusta procura allegata al ricorso in opposizione ex art. 10 del D.P.R. n. 123/2001, unitamente e disgiuntamente tra loro dall'Avv. Massimo Zanni del Foro di Bergamo e dall'Avv. Barbara Saetta del Foro di Bergamo, con studio in Casazza (BG), via Nazionale, n. 89, presso la quale ultima elegge domicilio

ricorrente-opponente

c o n t r o

Parte_2 C.F. C.F._2), residente in Brescia Via Conicchio n. 17, rappresentato e difeso, giusta delega conferita in calce al ricorso per ingiunzione e trasmessa quale allegato in copia informatica autenticata con firma digitale ex art.83 c.p.c., dall'avv. Nicola Tardanico del foro di Brescia, ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Brescia, Via Moretto 67

resistente-opposto

In punto: opposizione a decreto ingiuntivo; pagamento canoni di locazione e spese di conduzione; deposito cauzionale

conclusioni delle parti: come da rispettivi atti e note scritte.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

In via preliminare va premesso che, in ossequio alle modifiche legislative di cui alla legge di conversione n. 132/2015 pubblicata in data 20 agosto 2015, la sentenza sarà redatta in modo sintetico (v. Art. 16-bis, comma 9-octies, decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221) *"gli atti di parte e i provvedimenti del giudice depositati con modalità telematiche sono redatti in maniera sintetica"* (comma aggiunto dall'art. 19, comma 1. lett. a), n. 2-ter), D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132). Pertanto, la presente sentenza verrà redatta secondo i canoni dettati dall'art. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., così come modificati dalla L. 69/2009, e cioè limitandosi alla concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, locuzione quest'ultima interpretata come estrinsecazione dell'iter logico giuridico seguito per addivenire alla decisione, che può prescindere dal dar conto di tutte le questioni prospettate dalle parti ove non costituiscano premesse logicamente e giuridicamente necessarie.

* * * *

Con ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo, iscritto a ruolo in data 28.06.2021, *Parte_1* proponeva il decreto ingiuntivo n. 1892/2021 emesso dal Tribunale di Brescia in data 20.03.2019, con il quale gli veniva ingiunto di pagare a [...] *[...]*

Pt_3 la somma capitale di € 1.377,78, oltre interessi legali dal dovuto al deposito del decreto ingiuntivo e moratori ex art 1284 co. IV c.c. dal deposito del decreto ingiuntivo al saldo, oltre spese di procedura (liquidate in € 500,00 a titolo di compenso, € 76,00 per esborsi, oltre spese generali e oneri accessori).

Esponendo nell'atto introduttivo le ragioni di fatto e di diritto a fondamento della domanda: invocava la nullità del contratto di locazione in ragione dell'omessa registrazione presso l'Agenzia delle Entrate dello stesso nei termini di legge e in ragione del mancato esperimento della prevista clausola compromissoria.

Rappresentava di avere comunque comunicato il recesso dal contratto per gravi motivi e di avere diritto alla restituzione dei canoni corrisposti fino a quel momento, stante l'invocata nullità del contratto, e del deposito cauzionale.

Chiedeva, quindi, l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *"respinta ogni contraria istanza, in accoglimento dei motivi in premessa: in via pregiudiziale:*

dichiarare la nullità del contratto di locazione per mancata registrazione del contratto nei termini di legge e comunque prima della sua risoluzione; in via pregiudiziale: nel caso di mancata declaratoria di nullità del contratto di locazione in via pregiudiziale, dare atto della clausola arbitrale prevista in contratto e dichiarare nullo e/o annullabile e/o revocabile e comunque improcedibile il decreto ingiuntivo emesso; in via preliminare: non concedere la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto per le ragioni di cui in parte motiva; nel merito: accertare e dichiarare la nullità del contratto e revocare l'opposto decreto perché infondato, ingiusto ed illegittimo per tutte le motivazioni di cui al presente ricorso; nel merito ed in via subordinata: accertare le somme eventualmente dovute da *Parte_1* e compensarle parzialmente con il maggiore dovuto allo stesso dal sig. *Parte_3* ; In via riconvenzionale: condannare per i motivi di cui sopra, *Parte_3* al pagamento dell'importo di € 660,00 a titolo di caparra e di € 1.540,00 a titolo di canoni corrisposti e non dovuti; In ogni caso: con vittoria di spese e compensi di causa. Voglia l'ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis: In via preliminare: sospendere l'esecutività del decreto ingiuntivo opposto, essendo l'opposizione fondata su prova scritta e di pronta soluzione e sussistendone gravi motivi. In via principale: piaccia al Tribunale, revocare o dichiarare nullo l'opposto decreto ingiuntivo perché infondato in fatto ed in diritto e dichiarare, effettuata l'opportuna compensazione con quanto dalla conduttrice versato senza fattura e quindi da restituire alla medesima (euro 44.000,00), e quanto dovuto per la morosità, ridurre la pretesa della ricorrente ad euro 14.350,00. Spese ed onorari rifusi".

Si costituiva *Parte_3* , eccependo, preliminarmente, il deposito del ricorso in opposizione, avvenuto oltre il termine di 40 giorni, con la conseguente inammissibilità e/o l'improcedibilità del giudizio di opposizione e declaratoria di definitività del decreto ingiuntivo opposto.

Contestava in fatto ed in diritto quanto dedotto dal ricorrente/opponente; eccepiva l'infondatezza delle eccezioni pregiudiziali di parte avversa, sostenendo la correttezza e la legittimità degli importi ingiunti. Sosteneva di non dover restituire il deposito cauzionale, stante i danni provocati dall'opponente all'immobile locato. Chiedeva l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "previe le opportune declaratorie, respinte le avverse eccezioni, preso atto che il deposito del ricorso in

opposizione è avvenuto oltre il termine di 40 giorni, dichiarare l'inammissibilità e/o l'improcedibilità del presente giudizio di opposizione con conseguente declaratoria di definitività del decreto ingiuntivo opposto; nel merito ed in via subordinata confermare il decreto ingiuntivo opposto e, in ogni caso, condannare il sig. [...] al pagamento in favore del sig. [...] dell'importo di euro 1.377,78 oltre interessi legali e di mora dall'avvio dell'azione monitoria ex art. 1284 c.c. sino al saldo, ovvero, in subordine, a quella diversa somma che si riterrà di giustizia o che risulterà dovuto all'esito dell'istruttoria. In via subordinata e condizionata all'accoglimento della avversa domanda riconvenzionale, procedersi in ogni caso alla compensazione tra i rispettivi crediti. Considerato che l'opposizione non è fondata su prova scritta, né di pronta soluzione, si chiede sin d'ora che il Giudice Istruttore voglia concedere la provvisoria esecutorietà del decreto opposto. Con vittoria di spese e compenso professionale".

Il procedimento era assegnato al giudice dott. Gianni Sabbadini, che fissava la prima comparizione delle parti per la discussione all'udienza del 10.02.2022; il giudice, sentite le parti, rinviava al 19.05.2022 e in detta udienza parte opponente produceva documentazione attestante il corretto deposito dell'opposizione nei termini di legge.

Con ordinanza del 28.06.2025, il giudice scioglieva la riserva assunta in udienza e concedeva la provvisoria esecuzione al decreto ingiuntivo opposto, per le ragioni in essa esposte.

Invitava le parti alla conciliazione della questione e rinviava al 23.02.2023, udienza ulteriormente rinviata al 18.04.2023, su richiesta delle parti, per un tentativo di definizione bonaria.

Stante l'esito negativo del tentativo di conciliazione, in data 18.04.2023 il procedimento era coassegnato al gop Michela Fugaro, la quale provvedeva con ordinanza istruttoria all'ammissione di interpello e di prove orali.

Sentiti i testi ammessi all'udienza del 17.12.2024, era fissata l'udienza del 03.03.2025, da celebrarsi con trattazione scritta, per la discussione della causa e la pronuncia della sentenza ai sensi dell'art. 429 c.p.c. concedendo alle parti termine per il deposito di memorie conclusive.

All'udienza del 03.03.2025, le parti discutevano la causa e si riportavano a quanto

dedotto nei rispettivi atti e il giudice dava lettura del dispositivo.

* * *

Si ritiene di concordare con quanto deciso nella sentenza n.1888/2023 emessa dalla medesima sezione di questo giudice, sui punti comuni al presente procedimento, prodotta in atti.

In primo luogo, non si accolgono le domande formulate in via pregiudiziale da parte ricorrente, in quanto infondate.

Quanto alla nullità del contratto di locazione *“per mancata registrazione del contratto nei termini di legge e comunque prima della sua risoluzione”*, si rileva che l'opposto ha provato che, seppure tardivamente, egli aveva provveduto alla registrazione della locazione. La Corte di Cassazione ha affermato che *“il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente “ab origine” l'indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza “ex tunc”, atteso che il riconoscimento di una sanatoria “per adempimento” è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) “per inadempimento” all'obbligo di registrazione”* (Cass. sez. unite 9.10.2017 n. 23601; Cass 4.6.2021 n. 15582; Cass. 8.9.22 n. 26493).

Nel caso di specie, è stato provato che la registrazione, malgrado fosse tardiva, è, comunque, avvenuta, e, quindi, la nullità da cui il contratto era affetto è sanata *ex tunc*.

Si ritiene non fondata anche la domanda pregiudiziale che invoca il mancato esperimento della clausola compromissoria prevista in contratto e la conseguente improcedibilità del decreto ingiuntivo emesso.

Si ritiene che la clausola debba ritenersi nulla, in quanto è evidente che rimettere qualsiasi controversia tra le parti al giudizio di un arbitro individuato nella madre del locatario *Parte_4* (che di fatto conduceva le trattative e i rapporti con i conduttori per conto del figlio *Pt_3*), non individua un arbitro terzo ed imparziale, come previsto dalla legge.

Ne consegue la nullità della clausola compromissoria.

Nel merito, si ritiene non fondata la tesi di parte ricorrente/opponente, secondo la quale il contratto si sarebbe risolto o avrebbe cessato di produrre effetti per legittimo esercizio del diritto di recesso prima della registrazione dello stesso.

Come richiamato da numerosa e consolidata giurisprudenza di merito e di Cassazione, durante la pandemia Covid19, i corsi universitari non furono interrotti, ma proseguirono con una diversa modalità della lezione tenuta e seguita da remoto; pertanto, non si è verificata alcuna risoluzione per impossibilità sopravvenuta, non essendo configurabile nel caso in esame un'ipotesi di impossibilità totale e definitiva della prestazione né di gravi motivi riconducibili all'impossibilità di frequentare l'università. L'interesse che il contratto mirava a realizzare e la causa dello stesso non sono venuti meno.

L'esercizio del recesso deve necessariamente essere sorretto dal presupposto dei gravi motivi, in questo caso insussistenti, e, laddove non diversamente concordato fra le parti, prevede il preavviso di almeno 6 mesi ex art. 3 comma 6 della L. n. 431/1998.

Si aggiunga che il ricorrente non ha comunque dato prova del ricevimento da parte del locatore delle raccomandate a lui inviate e con le quali il ricorrente avrebbe comunicato il recesso.

Pertanto, considerato che questo giudice ritiene valido ed efficace il contratto concluso tra le parti, sino alla data della sua scadenza naturale del 30.9.20 e non essendo in contestazione che nulla sia stato versato da Pt_1 titolo di canoni da maggio a settembre 2020 e della quota di competenza delle spese di conduzione dell'immobile, deve ritenersi che, alla data del deposito del ricorso per decreto ingiuntivo, esistesse il diritto di credito azionato dal locatore in via monitoria. Con riferimento alla domanda riconvenzionale, il ricorrente chiede la restituzione dell'importo corrisposto a titolo di deposito cauzionale, ossia € 660,00, oltre alla restituzione dei canoni corrisposti e non dovuti, se dichiarato nullo il contratto di locazione.

Sul punto, l'opposto ha eccepito di avere diritto a trattenere la cauzione, in quanto l'immobile, alla data del rilascio da parte dei conduttori, presentava i danni rappresentati in atti.

All'esito dell'esame della documentazione prodotta e delle testimonianze rese, non

è possibile accogliere le ragioni di **Pt_3** : non è stato dimostrato che gli asseriti danni fossero imputabili al ricorrente, sia nella sua camera che nelle parti comuni, considerato che nell'immobile vivevano numerosi altri inquilini.

Inoltre, per ammissione di entrambe le parti, l'immobile era stato lasciato dal ricorrente in primavera e il resistente aveva accertato lo stato dell'immobile a settembre, quando l'immobile era stato rilasciato anche dagli altri studenti.

Parte resistente ha chiesto che, nell'ipotesi in cui fosse stato riconosciuto il diritto del conduttore alla restituzione della cauzione, il debito per canoni e spese del conduttore fosse compensato con quello relativo alla cauzione.

Questo giudice rileva come nulla osti all'accoglimento di tale richiesta, pertanto, previa revoca del decreto ingiuntivo e compensazione delle reciproche pretese, l'opponente va condannato a pagare a favore dell'opposto la somma di € 717,78 (€1377,78-€660,00), oltre interessi legali dalla data del deposito del ricorso per decreto ingiuntivo al saldo.

Dal rigetto della domanda di declaratoria di nullità del decreto discende quella di rigetto della richiesta di restituzione dei canoni versati dalla data di inizio della locazione ad aprile 2020.

* * *

Le spese di lite seguono la parziale soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, compensate per la metà e poste per la rimanente parte a carico dell'opponente.

P Q M

Il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando,

- rigetta le richieste di declaratoria di nullità del contratto e di incompetenza di questo giudice, dichiarata la nullità della clausola compromissoria del contratto di locazione;
- rigetta la domanda di **Parte_3** di ritenere la cauzione;
- accertato l'obbligo del conduttore **Parte_1** i pagamento dei canoni e delle spese relative ai mesi da maggio a settembre 2020 e quello del locatore alla restituzione della cauzione, compensate le reciproche ragioni di dare ed avere, previa revoca del decreto ingiuntivo opposto n. 1892/2021 emesso dal Tribunale di

Brescia in data 10.05.2021, condanna l'opponente *Parte_1* a pagare a favore di *Parte_3* la somma di euro 717,78, oltre interessi legali dalla data del deposito del ricorso per decreto ingiuntivo al saldo;

- compensa per un mezzo le spese di lite tra le parti e condanna l'opponente [...] *Pt_1* rifondere all'opposto *Parte_3* la rimanente metà di dette spese, liquidate per l'intero in euro € 2.000,00 per compensi, oltre rimborso forfettario al 15%, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Brescia, il giorno 3 marzo 2025

IL GIUDICE

dott.ssa Michela Fugaro

Atto redatto in formato elettronico e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art. 35, comma 1, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209.