

N. R.G. 4919/2013



TRIBUNALE DI REGGIO EMILA

SECONDA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 4919/2013

tra

STEFANIA NERI

APPELLANTE

e

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (ACER)

APPELLATA

Oggi **26 febbraio 2014** ad ore **12,48** innanzi al dott. Simona Boiardi, sono comparsi:

Per STEFANIA NERI l'avv. MUTOLO LUCA

Per AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (ACER) l'avv. D'ANDREA ERNESTO

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come in atti e si riportano sotto ogni profilo alle rispettive comparse conclusionali

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice

dott. Simona Boiardi





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Reggio nell'Emilia
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simona Boiardi ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **4919/2013** promossa da:

STEFANIA NERI (C.F. NRESFN70S54D037B), con il patrocinio dell'avv. MUTOLO LUCA elettivamente domiciliato in VIA SESSI N.1 42100 REGGIO EMILIA presso il difensore avv. MUTOLO LUCA

APPELLANTE

contro

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (ACER) (C.F. 00141470351), con il patrocinio dell'avv. D'ANDREA ERNESTO elettivamente domiciliato in CORSO GIUSEPPE GARIBALDI 36 42121 REGGIO EMILIA presso il difensore avv. D'ANDREA ERNESTO

APPELLATA

in punto a: appello contro sentenza n. 828/2013 depositata dal Giudice di Pace di Reggio Emilia il 9 aprile 2013 ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

ai sensi dell'art. 281 *sexies c.p.c.* sulle conclusioni delle parti come precisate in atti

Breve svolgimento del processo

Con ricorso, depositato l'11-10-2011, presso la Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Reggio Emilia, l'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) della Provincia di Reggio Emilia, chiedeva emettersi, *ex art. 32 R.D. 1155/38*, nei confronti della sig.ra Neri Stefania sia lo sfratto dall'immobile sito



Correggio, Via Circondaria, 24, da quest'ultima condotto in locazione, sia l'ingiunzione di pagamento della somma di €. 2220,37 a titoli di canoni e accessori oltre interessi di mora dalla domanda al saldo.

Con decreto n. 2445 del 14-10-2011 il Giudice di Pace di Reggio Emilia, in accoglimento al ricorso, ingiungeva alla sig.ra Neri lo sfratto per morosità nonché il pagamento della somma predetta, con ammonimento di proporre opposizione entro 40 giorni dalla notificazione del provvedimento.

Detto decreto veniva, quindi, notificato, in data 10-11-2011 all'appellante, la quale ritenendolo illegittimo lo impugnava nei termini con atto di opposizione e ne chiedeva la revoca, con il favore delle spese tutte di lite, siccome illegittimo, infondato in fatto ed in diritto, eccependo: a) in via preliminare, l'incompetenza per materia del Giudice di Pace adito; b) l'incompetenza per territorio del Giudice di pace di Pace adito ; c) nel merito l'inesistenza del credito *ex adverso* reclamato.

Si costituiva nel Giudizio di primo grado l'Acer, contestando tutte le deduzioni ed eccezioni di controparte e concludendo per il rigetto dell'opposizione e la conferma del decreto, vinte le spese di Giudizio.

La Causa, dopo il deposito di note conclusive, anche di replica, nei termini loro assegnati, veniva decisa dal Giudice di Pace di Reggio Emilia, Dott. Tristano Folloni, con Sentenza n. 828 depositata il 9-4-2013 che rigettava l'opposizione.

La suddetta sentenza veniva appellata da Neri Stefania deducendo, l'incompetenza del giudice di Pace ad emettere provvedimenti in materia di locazione, attribuiti *ratione materiae*, al Tribunale, e in ogni caso l'insussistenza della morosità con riferimento ai canoni di locazione.

Si costituiva in giudizio l'appellato respingendo e contestando tutti i motivi di appello.

Il giudice fissava per discussione orale *ex art. 281 sexies c.p.c.* l'udienza del 20-2-2014.

Coincisa esposizione delle ragioni in fatto e in diritto della decisione

L'appello è fondato e va accolto.

L'art.32 del Rd 1165/38 prevede che “ gli istituti per case popolari, riconosciuti ai sensi di legge, nell'ipotesi di mancato pagamento di rate di fitto, possono richiedere lo sfratto dell'inquilino moroso con ricorso al conciliatore, al pretore o al presidente del Tribunale, rispettivamente competenti, a norma del codice di procedura civile, a conoscere dell'azione per pagamento e sfratto nell'ipotesi di mancato pagamento di rate di fitto”.

Contro il suddetto decreto può essere proposta opposizione e la giurisprudenza (Cass. 354/1993 e Corte Costituzionale 203/2003) ha evidenziato come il procedimento delineato dall'art.32 citato non sia un



procedimento di sfratto ma sia un procedimento ingiuntivo speciale adattato alla particolare natura degli Istituti Autonomi Case Popolari;

Tale qualificazione del rapporto ha determinato la giurisprudenza di legittimità (Cass. 354/1993) a ritenere che non si applicasse al suddetto procedimento l'art.661 c.p.c., così come modificato dalla l.30 luglio 1984 n.399, che ha stabilito la competenza inderogabile del Pretore per tutte le intimazioni di licenza e sfratto, ritenendo sussistente la competenza funzionale del giudice conciliatore (si trattava di una controversia del valore di £413.600 a titolo di canoni).

Per verificare se i principi sanciti dalla suddetta pronuncia siano ancora attuali occorre esaminare, brevemente, i provvedimenti legislativi, che hanno modificato, nel tempo, la competenza del giudice conciliatore, prima della sua completa abrogazione.

Il regio decreto 16 giugno 1892 n.261 istituiva la figura del giudice conciliatore competente in materia di "azioni personali, civili e commerciali" fino a 100 lire di valore.

Con il regio decreto 15 settembre 1922 n.1287 venivano attribuite al giudici conciliatore anche:"le controversie relative a locazioni di immobili se la pigione o il fitto non era superiore a lire 400 per tutta la durata del contratto".

Successivamente l'art. 7 del c.p.c., nel testo anteriore alla L. 30 luglio 1984 n. 399, stabiliva che "Il conciliatore è competente per le cause relative a beni mobili di valore non superiore a lire 50.000, quando dalla legge non sono attribuite alla competenza di altro giudice"; ed aggiungeva nel secondo comma che: "Il conciliatore è altresì competente per le cause di sfratto per finita locazione e, in generale, per tutte le cause relative a contratti di locazione di beni immobili, il valore delle quali non eccede lire cinquantamila".

Come si vede, dunque, quel testo normativo teneva ben distinte "le cause relative a beni mobili" (primo comma) e "le cause relative a contratti di locazione di beni immobili" (secondo comma), così palesando che le seconde costituivano una categoria diversa dalla prima, alla quale dunque non erano riconducibili. Il dettato dello stesso art. 7 c.p.c., è stato sostituito dall'art. 1 della legge 30 luglio 1984 n. 399, con il seguente: "Il conciliatore è competente per le cause relative a beni mobili di valore non superiore a lire un milione quando dalla legge non sono attribuite alla competenza di altro giudice".

Il secondo comma, poi, attribuiva allo stesso conciliatore la competenza per tutte le cause relative alle modalità di uso dei servizi condominiali.

Veniva, quindi, eliminata la competenza del conciliatore in materia di locazioni.

L'art. 2 della L. n. 399 del 1984 (in vigore dal 29 novembre 1984) sopprime nell'art. 8, secondo comma, n. 3 c.p.c. il richiamo alle cause per finita locazione "in quanto non siano di competenza del conciliatore".



L'art. 6 della stessa legge n. 399, a sua volta, rimosse il richiamo alla competenza del conciliatore per le cause di locazione in varie norme (art. 658, 1 comma, art. 661, art. 667 I e 2 comma, art. 668 3 comma, c.p.c., art. 30 2 comma, 45 2 comma, 48 1 e 2 comma, 51 1 comma, legge 27 luglio 1978 n. 392).

In tale quadro normativo la giurisprudenza dell'epoca (Cass. 10787/1996) evidenziò che la riforma attuata dalla legge n. 399 del 1984, che ha abrogato i richiami alla competenza del conciliatore non soltanto nell'ambito della legge n. 392 del 1978 ma anche nella generale previsione dell'art. 7 c.p.c., ha sottratto al conciliatore medesimo tutte le controversie in materia di locazioni urbane, prima ripartite tra questo giudice e il pretore stesso, pur conservando la divisione di competenza tra pretore e tribunale poi superata dalla riforma attuata con la legge 26 novembre 1990 n. 353.

Si è, altresì, evidenziato che dai lavori preparatori della legge 399-1984 emergeva la voluntas legis di escludere la competenza del conciliatore in materia di locazione, ritenuta inadatta al giudizio di equità (v. Cass., 19 agosto 1995, n. 8943).

Tale pronuncia evidenziava che: “a norma dell'art. 7 c.p.c., nel testo sostituito dall'art. 1 della legge n. 39/1984, nella competenza del conciliatore per le cause relative a beni mobili di valore non superiore a lire un milione - quando dalla legge non attribuite ad altro giudice - non rientrano anche le cause relative ai diritti di credito nascenti dal contratto di locazione, le quali, nel testo previgente del citato art. 7, rientravano invece tra le "controversie relative ai contratti di locazione ed alla loro esecuzione", autonomamente considerate dal secondo comma del citato art. 7.

Con l'abrogazione di tale comma, il legislatore ha inteso sottrarre dette controversie al modulo del giudizio secondo equità, delineato per le cause di competenza del conciliatore, secondo un indirizzo che si è manifestato anche con l'abrogazione di altre disposizioni che, in materia di locazioni, configuravano una competenza del conciliatore (art. 30 comma secondo ed art. 45 comma secondo legge 27 luglio 1978 n. 392), e secondo una tendenza all'accentramento presso il pretore della cognizione di tutte le controversie in materia di locazione, della quale è conclusiva espressione l'art. 8 n. 3 c.p.c., nel testo sostituito dalla legge 26 novembre 1990 n. 353 che attribuiva al pretore le cause “relative a rapporti di locazione e di comodato di immobili urbani e per quelle di affitto di azienda in quanto non siano di competenza delle sezioni specializzate agrarie (art.8 n.3 c.p.c.)”.

Con la successiva l. 26 novembre 1990 n.353 veniva definita la competenza del pretore attribuendo al pretore la competenza per le cause, anche se relative a beni immobili, di valore non superiore a lire dieci milioni, in quanto non siano di competenza del conciliatore.

Era competente per materia il Pretore qualunque ne fosse il valore: per le azioni possessorie, salvo il disposto dell'articolo 704, e per le denunce di nuova opera e di danno temuto, salvo il disposto dell'articolo 688, secondo comma; per le cause relative ad apposizione di termini e osservanza delle



distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo al piantamento degli alberi e delle siepi; per le cause relative a rapporti di locazione e di comodato di immobili urbani e per quelle di affitto di aziende, in quanto non siano di competenza delle sezioni specializzate agrarie; per le cause relative alla misura e alle modalità di uso dei servizi di condominio di case".

La giurisprudenza ha, sul punto, costantemente affermato che la novella del 1990 ha introdotto, in materia locatizia, un'ipotesi di competenza per materia del pretore (CC 24 luglio 2001/10070; Cass. 26 maggio 2000/6962).

Successivamente la l.374/1991 art.44 ha soppresso gli uffici dei giudici conciliatori ed ha ripartito la competenza tra giudice di pace e pretore secondo le norme di cui agli art.17 e 18 l. 374/1991.

La competenza in materia di locazione era, però, già stata sottratta al giudice conciliatore e attribuita al Pretore.

Su tale assetto, ha poi inciso il decreto legislativo 19 febbraio 1998 n.51, che ha introdotto il giudice unico di primo grado ed ha abrogato l'art.8 comma 2° n.3 c.p.c..

Secondo il recente e consolidato orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte (v. per tutte, ex plurimis, Cass.28.5.04, n. 10300; Cass. 20.2.02, n. 2471), a seguito della soppressione dell'ufficio del Pretore, con la conseguente abrogazione dell'art. 8 c.p.c. ad opera del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51, art. 49, e l'istituzione del Giudice unico di primo grado, disposte dalla stessa fonte normativa, le cause relative a rapporti di locazione di immobili urbani (unitamente a quelle di comodato e di affitto di azienda) sono devolute alla competenza del Tribunale con la stessa natura e qualificazione che avevano davanti al Pretore, e cioè *ratione materiae* (Cass. 2143/2006).

Il dubbio da affrontare è, se con la soppressione dell'ufficio del pretore e l'istituzione del giudice unico di primo grado, avvenuta, con decorrenza dal 2 giugno 1999, in forza del decreto legislativo 19 febbraio 1998 n. 51, le "cause relative a rapporti di locazione di immobili urbani", rientranti nella competenza funzionale del pretore, ai sensi del previgente art. 8 2^a comma n. 3 C.p.c., debbano intendersi distribuite, secondo il criterio del valore, tra il giudice di pace e il tribunale, oppure siano trasigrate tutte, a prescindere dal loro valore, nella competenza per materia del tribunale. Esauriente al riguardo appare l'ordinanza della Cassazione n.2842 del 2003 che ha ravvisato la competenza "per materia" del Tribunale evidenziando:

“ che con l'art. 1 del decreto citato, è stato disposto che, soppresso dall'art. 49 l'ufficio del pretore (salva la definizione degli affari pendenti), "le relative competenze sono trasferite al tribunale ordinario", a meno che non sia previsto diversamente "dal presente decreto"; norma questa che si coordina e integra col successivo art. 244 2^a comma, a tenore del quale "le funzioni del pretore non attribuite espressamente ad altra autorità giudiziaria sono attribuite al tribunale in composizione monocratica".



L'eccezione alla regola del trasferimento al tribunale delle competenze un tempo pretorie dovrebbe rinvenirsi dunque non soltanto nello stesso provvedimento normativo, ma altresì, ciò che più conta, in modo "espresso", ossia con norme che attribuiscano in modo diretto una certa competenza, già del pretore, a un giudice diverso dal tribunale. Se questo è vero, è facile constatare che nessuna disposizione del recente intervento riformatore contempla l'attribuzione al giudice di pace di una competenza specifica sulle controversie locative. Inoltre, che nelle cause locative la competenza non si determini adesso in ragione del valore è lecito arguire anche dalla mancata sostituzione, con analoghe disposizioni, del 2^a comma dell'art. 12 C.p.c, recante i criteri di calcolo del valore delle cause in materia di locazione, già abrogato, dal 30 aprile 1995, dall'art. 89 della legge 26 novembre 1990 n. 353. Ed infine, l'art. 447 "bis" C.p.c, nel richiamare, tra le norme applicabili alle controversie in materia di locazione, anche gli artt. 433 e segg., individua chiaramente, come giudice competente in secondo grado, in tali controversie, la corte d'appello, la quale, a norma dell'art. 341 dello stesso codice, è il giudice del gravame avverso le sentenze del tribunale. Devesi perciò concludere che, dopo la soppressione dell'ufficio del pretore, con la conseguente abrogazione dell'art. 8 C.p.c. ad opera dell'art. 49 del cit. decreto legislativo, e l'istituzione del giudice unico di primo grado, disposte dalla stessa fonte normativa, le cause relative a rapporti di locazione di immobili urbani (unitamente a quelle di comodato e di affitto di azienda) sono devolute alla competenza del tribunale con la stessa natura e qualificazione che avevano davanti al pretore, e cioè "ratione materiae".

La Cassazione ha ribadito, con numerose pronunce (Cass. 28-5-2004 n.10300 RV 573254; Cass. 31-1-2006 n.2143 RV 587560), questo orientamento ritenendo che rientri nella competenza funzionale del pretore qualsiasi controversia attinente a un rapporto di locazione, e quindi anche quella concernente il pagamento di somme comunque dovute in dipendenza di un siffatto rapporto (Cass. 6 ottobre 1998 n. 9907; Cass.23813/2007).

Si deve, quindi, ritenere che la materia delle locazioni sia, attualmente attribuita "ratione materiae" al Tribunale e non al Giudice di Pace.

Tale conclusione non muta, se si ha riguardo, allo speciale procedimento di cui all'art.32 RD 1165/38 , la cui natura monitoria è stata, come abbiamo visto, riconosciuta dalla giurisprudenza costituzionale e di legittimità.

L'art.637 c.p.c. prevede, infatti, che per l'ingiunzione è competente il giudice di pace o, in composizione monocratica, il Tribunale che sarebbe competente per la domanda in via ordinaria.



E', peraltro, pacifico che i rapporti tra gli Istituti delle Case Popolari (Iacp) e gli assegnatari degli alloggi ricadono nella sfera privatistica e, per tutto ciò che riguarda il godimento dell'alloggio assegnato in locazione, restano soggetti alla disciplina delle locazioni (Cass. 30 ottobre 1992 n.11837; Cass. 6 settembre 1986 n.5456).

Il giudice di Pace di Reggio Emilia era, quindi, incompetente ad emettere il decreto ingiuntivo opposto nel giudizio di I° grado.

L'appello va, quindi, accolto e, conseguentemente, deve dichiararsi la nullità del decreto ingiuntivo n.2445 del 14-10-2011 emesso dal Giudice di Pace di Reggio Emilia ex art.32 RD n.1165/38.

Si evidenzia, peraltro, che la giurisprudenza (Cass.26462/2011) ha ritenuto che se il giudice adito quale giudice di appello, in merito alla sentenza impugnata per erronea declaratoria di competenza, coincide con il giudice esattamente competente per il giudizio di primo grado (come nella fattispecie in cui il tribunale non solo costituisca giudice di appello in relazione alla sentenza del giudice di pace - incompetente, ma anche giudice di primo grado secondo le regole della competenza se correttamente applicate), in questo caso tale giudice deve decidere non solo in merito all'incompetenza del primo giudice, ma nel merito quale giudice di primo grado, per evidenti ragioni di economia processuale, purché vi sia stata già con l'atto introduttivo del giudizio in tal senso un'espressa richiesta, con conseguente regolare contraddittorio sul punto.

A questo punto dichiarata la nullità del decreto ingiuntivo occorre esaminare la domanda di condanna di pagamento, implicitamente richiesta, nel giudizio di primo grado, dall'Acer.

La richiesta di conferma del decreto formulata dal creditore in sede di opposizione, include, infatti, la domanda di condanna al pagamento della somma, posto che il giudizio di opposizione dà luogo ad un ordinario processo di cognizione sul fondamento della pretesa fatta valere con ricorso, e non già ad una mera valutazione della verifica della sussistenza delle condizioni necessarie per l'emanazione dell'ingiunzione opposta, con riferimento alla situazione di fatto presente al momento della sentenza, non già della domanda o dell'ingiunzione monitoria.

Consegue che il Giudice adito, pur dichiarata la nullità del decreto, è inderogabilmente chiamato ad una pronuncia sostanziale in ordine alla domanda di condanna, ricorrendo in caso contrario agli estremi dell'omessa pronuncia.

Nel caso in esame la domanda dell'Acer deve essere accolta.

Nel giudizio di primo grado Acer ha prodotto il verbale dell'assemblea dell'8 settembre 2009 di approvazione del bilancio consuntivo di gestione 2008/2009 (approvato con il voto favorevole della stessa Neri Stefania) da cui emerge il credito di Acer per oneri condominiali pari ad euro 2427,51 (dettagliati in bilancio).



Ne consegue che la domanda di Acer di corresponsione della somma di euro 2220,37 è fondata e, deve essere accolta.

Del tutto ininfluyente è, invece, la questione in ordine alla perdita di acqua evidenziata nell'assemblea del 25 ottobre 2010 (e quindi ben un anno dopo il bilancio condominiale di cui si discute in causa che è stato regolarmente approvato) con riferimento all'inverno 2010 (e quindi, ad un periodo successivo a quello oggetto di causa). La circostanza non è peraltro neppure provata nella sua entità.

Sono, invece, tardive le produzioni effettuate dall'appellante nel giudizio di appello in quanto trattasi di bilanci (consuntivo 1-5-2009 e 31-8-2010 e preventivo 1-9-2010- 31-8-2011 non accompagnati, peraltro, dalla delibera di approvazione dell'assemblea) che ben avrebbero potuto essere prodotti nel giudizio di primo grado tenuto conto che l'atto di opposizione è stato depositato il 13 dicembre 2011.

Nel presente giudizio di appello introdotto con atto di citazione notificato successivamente all'11 settembre 2012 si applica, infatti, il nuovo testo dell'art.345 c.p.c. per cui non sono ammessi nuovi mezzi di prova e non possono essere prodotti nuovi documenti salvo che la parte dimostri di non aver potuto produrli nel giudizio di primo grado per causa non imputabile.

Parte appellante non ha, invece, né indicato né dimostrato le ragioni che avrebbero reso impossibile la tempestiva disponibilità dei suddetti bilanci.

La sig.ra Neri Stefania deve, quindi, essere condannata a corrispondere alla Acer la somma di euro 2220,37 oltre interessi legali dalla domanda al saldo.

L'accoglimento dell'eccezione di incompetenza per materia e la revoca del decreto ingiuntivo uniti alla considerazione che il procedimento speciale di cui all'art.32 RD non poteva essere azionato se non per canoni locativi legittima l'integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Reggio Emilia, in composizione monocratica, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa definitivamente pronunciando nel giudizio in grado di appello iscritto al n. 4919/2013 R.G. ;

1) accoglie l'appello e per l'effetto, annulla la sentenza n. 828/2013 con la quale il Giudice di Pace di Reggio Emilia riteneva la propria competenza e, dichiara nullo il decreto ingiuntivo n.2445 del 14-10-2011 emesso dal Giudice di Pace di Reggio Emilia;

2) condanna Neri Stefania alla corresponsione a favore di Acer della somma di euro 2220,37 oltre interessi legali dalla domanda al saldo.



3) compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Sentenza resa *ex* articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Reggio Emilia, 26/02/2014

Il Giudice

dott. Simona Boiardi

