

## OPPOSIZIONE ALL'INTIMAZIONE DI SFRATTO PER MOROSITÀ E DOMANDA RICONVENZIONALE

Formula di Valeria VASAPOLLO

### Tribunale di .... comparsa di costituzione e risposta CON CONTESTUALE DOMANDA RICONVENZIONALE

#### Per

Il Sig. ...., nato il .....a.....(C.F. ....), residente in ...., Via .... n. ...., rappresentato e difeso dall'Avv. ...., (C.F. ....), che lo rappresenta e difende in virtù di mandato in calce al presente atto, ed elettivamente dom.to presso il suo studio in \_\_\_\_\_,

Si dichiara di voler ricevere le comunicazioni di cancelleria al seguente numero di fax ..... o al seguente indirizzo di posta elettronica certificata .....

-intimato-

nel procedimento per convalida di sfratto per morosità locazione promosso da

Il Sig. ...., nato il .....a.....(C.F. ....), residente in ...., Via .... n. ...., rappresentato e difeso dall'Avv....

-intimante -

G.I. DOTT..... R.G.n

UDIENZA .....

### FATTO

Con atto di citazione del \*\*\*\*\* , l'istante intimava lo sfratto per morosità nei confronti dell'odierno convenuto per il mancato pagamento dei canoni locatizi dal \*\*\*\* per un importo pari a \*\*\*\*\* mensilità, in virtù di un contratto di locazione stipulato verbalmente a partire dal \*\*\*\*\* avente ad oggetto un immobile urbano sito in \*\*\*\*\* pattuendo un canone mensile di € \*\*\*\* da pagarsi entro il giorno dieci di ogni mese (in premessa dell'atto di citazione).

Nel fissare l'udienza il giorno \*\*\*\*\* per i provvedimenti di cui all'art. 660 cpc,

l'attore così conclude:

- accogliere la domanda attrice e convalidare l'intimato sfratto per morosità ed emettere a suo carico ingiunzione immediatamente esecutiva per il pagamento della somma di € \*\*\*\*\*, con gli interessi legali dalla morosità al soddisfo, il tutto con sentenza provvisoriamente eseguibile nel caso che egli si opponga alla convalida ;

- ordinare il rilascio immediato dell'immobile e fissare la data dell'esecuzione a norma dell'art. 56 L. 392/78;

- condannare il convenuto al pagamento delle spese, diritti ed onorari di causa, oltre Iva e Cnap.

Il sottoscritto procuratore, col presente atto, impugna e contesta ogni avversa deduzione e conclusione così come sopra in quanto infondate in fatto e in diritto, generiche e non provate, e si oppone alla convalida dello sfratto ex art. 663 cpc nonché all'ingiunzione di pagamento per i presunti canoni scaduti, per le motivazioni e le deduzioni di seguito riportate.

## D I R I T T O

### **a) Mancanza ed insufficienza dell'elemento probatorio circa l'asserito inadempimento del convenuto in riferimento ai canoni non versati.**

Nel presente procedimento, parte attrice fonda la propria azione di sfratto su una generica morosità in cui sarebbe incorso il convenuto che, dal \*\*\*\*, non avrebbe versato ben \*\*\*\* mensilità del canone locatizio. Quanto asserito, oltre ad essere impreciso, non è supportato da alcun elemento probatorio.

Il convenuto, ha sempre corrisposto i canoni così come stabilito dalle parti, senza ricevere alcuna ricevuta dell'avvenuto versamento. Inoltre, ed è evidente la buona fede e la correttezza del conduttore, lo stesso ha proposto, nel mese di agosto dell'anno in corso, di regolarizzare la propria posizione contrattuale mediante la stipula di contratto scritto, anche al fine di ottenere le agevolazioni previste dalla legge per gli inquilini disagiati (trattasi di persona disoccupata). Ad un rifiuto del locatore di regolarizzare il tutto, seguiva una esplicita richiesta di procedere allo sfratto. Alla luce di questo episodio, anche al fine di riuscire a provare il pagamento dei restanti canoni, il convenuto ha provveduto a versare gli stessi attraverso vaglia postali (richiamati nel fax allegato). Inoltre, il comportamento dell'istante, sembra non ben conciliarsi col fatto che ha aspettato quasi un anno e mezzo prima di attivarsi per richiedere il pagamento dei presunti canoni non versati; a questo deve aggiungersi che, in una comunicazione fax del \*\*\*\*, si contestava una morosità pari a \*\*\*\*\*mensilità: non si comprende come mai la richiesta delle mensilità siano aumentate a \*\*\*\*\*(v. punto due dell'atto di citazione) se, il convenuto, dal mese di \*\*\*\*\*, continua a pagare regolarmente il canone con vaglia postali rientrando, il mese di settembre, in una mensilità già corrisposta.

Quanto sopra, se da un lato esprime la buona fede del convenuto che si è sempre dimostrato pronto ad una regolamentazione contrattuale che potesse meglio garantirlo, anche per il pagamento di canoni; dall'altro lato, non giustifica l'azione proposta dall'attrice, di per sé priva di fondamento e carente nell'aspetto probatorio, anche alla luce dell'art. 2697 cc, che impone, alla parte in causa che intenda far valere un diritto, di fornirne la prova a fondamento della propria pretesa

Nel caso di specie, la procedura di sfratto presuppone una domanda di risoluzione contrattuale per inadempimento

**b) Sussistenza di gravi motivi ostativi alla pronuncia dell'ordinanza di rilascio ex art. 665 cpc. Mancanza di prova a fondamento dell'ingiunzione di pagamento ex art. 664 cpc. Opposizione.**

Qualora il Giudice non volesse accogliere le motivazioni e le valutazioni così come descritte *sub a)*, già da sole sufficienti a respingere le pretese attoree, l'opposizione alla convalida dello sfratto per il presente procedimento trova una seria giustificazione nell'esistenza di una condizione economica del convenuto-conduttore alquanto precaria. Infatti, il convenuto versa in uno stato di disoccupazione sin dall'anno \*\*\*\*, periodo in cui cessò la sua ultima attività professionale. Una tale condizione renderebbe difficoltosa la ricerca di un altro alloggio, anche in considerazione dell'elevato valore del mercato locativo e dei canoni di locazione. Il convenuto, infatti, riesce a svolgere piccoli lavori che gli permettono di assolvere ai pagamenti così come pattuiti col locatore, considerando anche che, tutti i lavori di manutenzione anche straordinaria (spettanti al locatore) realizzati all'interno del locale abitativo, sono stati eseguiti ad opera e spese del convenuto; questi ultimi, hanno sicuramente influito sulle condizioni economiche già precarie del convenuto, senza che il locatore avesse mai provveduto ad alcun rimborso.

Convalidare lo sfratto, in una tale condizione, significherebbe porre il convenuto nella condizione di non poter sostenere le spese necessarie al reperimento di altro alloggio, anche alla luce degli elevati canoni vigenti. Tutto questo, ovviamente, priverebbe il convenuto della possibilità di poter dimostrare, nel successivo giudizio ordinario, le proprie ragioni e difese non potendo, lo stesso, trovarsi in condizioni materiali e di richiesta tranquillità mentale tali da poter affrontare un sereno giudizio di cognizione.

Pertanto, l'esistenza dei gravi motivi di cui all'art. 665 cpc così come descritti e provati (v. documenti allegati) è rimessa "all'ampio potere di apprezzamento del giudice"

Per quanto sopra, considerando l'ampio potere del Giudice nel negare il provvedimento di rilascio, alla luce della documentazione allegata atta a dimostrare lo stato di disoccupazione ed indigenza in cui versa il locatario, che non potrebbe certo permettersi altro alloggio ed altre spese, sussistono ampie e giustificate ragioni ostativi alla convalida di sfratto, con riserva di dimostrare, in sede di cognizione, il fondamento della posizione del convenuto.

Per quanto *supra*, anche la richiesta di ingiunzione di pagamento immediatamente esecutiva per i presunti canoni scaduti ex art. 664 cpc, non ha ragion d'essere. Infatti, "non può essere pronunciato decreto ingiuntivo ai sensi degli artt. 658 e 664 cpc per il pagamento dei canoni di locazione scaduti quando, a causa dell'opposizione dell'intimato, il giudice non abbia potuto pronunciare l'ordinanza di convalida di sfratto"

**c) Inadempimento del locatore per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria ex art. 1576 cc e art. 1575 n° 2 cc. Richiesta di riconvenzionale.**

La complessità della questione giuridica fin qui esposta, se da un lato merita accoglimento in ordine alle ragioni formulate poste a tutela della posizione del locatario di per sé ostativi ad una ordinanza di convalida di sfratto (v. *amplius*

punti precedenti); da un altro lato, la descrizione della fattispecie in esame deve essere arricchita di altri elementi che potrebbero giustificare la reazione attorea sfociata nel procedimento *de quo*.

Sin dall'inizio del rapporto contrattuale, il convenuto-conduttore, ha sempre riscontrato una serie di problemi di carattere strutturale e manutentivo all'interno dell'appartamento locatogli, certamente non ha norma di legge considerata la carenza dei requisiti minimi di abitabilità e vivibilità. Infatti, a cadenza annuale, il locatario è dovuto sempre intervenire per arginare danni derivanti da una struttura portante (muri maestri e colonne di sostegno) non realizzata a regola d'arte. Oltre alle numerose infiltrazioni d'acqua piovana, che hanno danneggiato le pareti interne creando numerose e vistose macchie di umidità (tutt'oggi evidenti), è possibile riscontrare, anche attraverso la documentazione fotografica agli atti, vistose crepe sulle pareti portanti tali da rendere visibili i mattoni interni del supporto cementizio (causa, queste ultime, della fuoriuscita di insetti che stazionano stabilmente dietro il vano cucina e in altri vani della casa), oltre che evidenti striature di umidità, causate dalle infiltrazione, sull'intera superficie del soffitto e sulle pareti. A questo deve aggiungersi tutta una serie di interventi posti in essere dal locatario - sulla pavimentazione, sulla tubazione, sull'intonaco - realizzate nel tempo, che però non hanno risolto la causa del problema, che deve ricercarsi in un vizio della cosa, arginabile solo attraverso lavori di manutenzione straordinaria non certamente a carico del conduttore il quale ha, fino ad oggi, eseguito degli interventi urgenti - mediante avviso al locatore in ultimo con lettera raccomandata a/r ricevuta il \*\*\*\* che si allega - stante anche l'inerzia del locatore.

Non intervenendo in tempo, il locatore ha dato vita ad una condizione che si è protratta nel tempo, causando una serie di danni anche ad alcuni mobili di proprietà del conduttore (da valutarsi incorso di causa). Parte attrice sostiene che, il deterioramento contestato sia addebitabile ad un difetto di manutenzione ordinaria: non si comprende come possa il conduttore provocare dei danni sul soffitto o sulla colonna portante dello stabile oltre che sulle pareti alte della casa, gravemente lesionata e squarciata, dovuti al godimento dell'appartamento. Nel caso di specie, neanche può ipotizzarsi un concorso di colpa del conduttore che, ogni volta, ha prontamente avvisato il locatore degli interventi necessari (Cass. 5957/79). Sul punto la giurisprudenza è costante (Cass. 1947/81). L'obbligo del locatore di effettuare le riparazione che ostacolano il normale godimento dell'immobile, trova una sua giustificazione nell'art. 1576 cc. (v. Cass. 8729/91, Pretura Salerno 12.12.1995, Cass. 10742/02).

Le inadempienze contrattuali a carico del locatore, contrarie anche al principio generale di correttezza e buona fede caratterizzante ogni vicenda contrattuale, trova un riconoscimento nell'art. 1575 n° 2 cc che obbliga il locatore a mantenere la cosa in stato da servire all'uso (abitazione civile); obbligo disatteso nel caso di specie.

A quanto sopra deve aggiungersi un obbligazione risarcitoria di carattere contrattuale in capo all'attore (Cass. 10685/94), sia per i danni subiti e subendi ai beni mobili di proprietà del conduttore, da valutarsi nel prosieguo della trattazione anche mediante CTU; sin per l'adempimento in forma specifica consistente negli interventi di manutenzione necessari per l'eliminazione degli inconvenienti prospettati, anche qualora dovessero riscontrarsi vizi sopravvenuti

la cui eliminazione a spese del locatore, rientrerebbe nella soluzione *de quo* ai sensi dell'art. 1581 cc, fermo restando l'onere probatorio a carico dell'attore. In data ..... è stata proposta istanza di mediazione in virtù di quanto previsto dall'art 5, comma 1-bis, decreto legislativo n. 28/2010 (doc.n. ..); Per tutto quanto esposto, il sottoscritto procuratore nella sua qualità,

### **SI OPpone**

alla convalida dello sfratto per morosità nonché all'ingiunzione di pagamento dei canoni il tutto ai sensi dell' art. 665 cpc chiedendo il mutamento del rito ex art. 667 cpc, nonché, per la domanda riconvenzionale, la fissazione dell'udienza ex. art. 418 cpc, con riserva di ogni altra eccezione e conclusione da formularsi in fase di cognizione, formulando le seguenti

### **CONCLUSIONI**

Voglia l'Ill.ma S.V., respinta ogni avversa eccezione e conclusione:

NEL MERITO — rigettare l'intimazione di sfratto per morosità notificata il .... sulla base di quanto dedotto ed eccepito in fatto ed in diritto e per l'effetto disporre il mutamento del rito ai sensi dell'art 667 c.p.c.;

- accertare e dichiarare l'esistenza dei gravi motivi di cui all'art. 665 cpc ostativi all'ordinanza di convalida di sfratto; per l'effetto non emettere ordinanza di ingiunzione di pagamento per i presunti canoni scaduti,

IN VIA RICONVENZIONALE - accertare e dichiarare il locatore inadempiente per gli interventi di manutenzione straordinaria e obbligare lo stesso all'esecuzione di tutti i lavori necessari da eseguirsi all'interno dell'appartamento del conduttore per renderlo conforme all'uso convenuto, mediante le modalità che verranno accertate in corso di causa, oltre al risarcimento dei danni materiali subiti dal convenuto a causa della negligenza del locatore, da determinarsi in prosieguo di trattazione;

Con vittoria di spese e compensi.

Salvis iuribus.

Si produce documentazione ed atti come da indice affoliato

Luogo e data, ....

Avv. ....

## procura speciale

Io sottoscritto Sig. ...., conferisco il potere di rappresentanza e difesa, in ogni fase, stato e grado del giudizio ed atti inerenti, conseguenti e successivi, ivi compresa l'eventuale fase esecutiva ed il giudizio di opposizione, all'avv. \_\_\_\_\_, ivi compreso il potere di proporre domande riconvenzionali, chiedere provvedimenti cautelari, chiamare terzi in causa, farsi sostituire, transigere, conciliare, abbandonare il giudizio e rilasciare quietanze.

L'autorizzo, ai sensi dell'art. 13 D.L. 196/03, ad utilizzare i dati personali per la difesa dei miei diritti e per il perseguimento delle finalità di cui al mandato, nonché a comunicare ai Colleghi i dati con l'obbligo di rispettare il segreto professionale e di diffonderli esclusivamente nei limiti strettamente pertinenti all'incarico conferitoLe.

Ratifico sin d'ora il Suo operato e quello di eventuali Suoi sostituti.

Eleggo domicilio presso il Suo studio in \_\_\_\_\_ (indicare la città), via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_.

Dichiaro di essere stato informato ai sensi dell'art. 4, 3° comma, del d.lgs. n. 28/2010 della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto, come da specifico atto separato.

\_\_\_\_\_  
Sig. ....

Vera ed autentica la firma

Avv. ....