



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Napoli Nord

II SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice unico dott. Luigi D'Angiolella, ha pronunciato mediante lettura del dispositivo, la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 1292/2017, avente ad oggetto: **Altri istituti del diritto delle locazioni** in decisione all'udienza del 2.4.2019 e vertente

TRA

[REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv.to ESPOSITO CARLO ANTONIO (CF:SPSCLN68M15G309R), elettivamente domiciliato in Napoli alla Via Giovanni Antonio Campano, presso lo studio del predetto difensore.

PARTE RICORRENTE

E



COMUNE [REDACTED], in persona del suo

sindaco p.t..

PARTE RESISTENTE - CONTUMACE

CONCLUSIONI

Per la parte attrice: come da verbale del 2.4.2019

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. [REDACTED] esponeva che con contratto di locazione stipulato in data 25.1.1998 registrato all'Ufficio del registro degli atti pubblici di Napoli l'1.3.1988 concedeva in locazione al Comune di Mugnano di Napoli l'unità immobiliare sita nel predetto Comune alla Via Napoli n. 77-83-85 da destinarsi esclusivamente ad uffici comunali per il canone annuo di lire 36 milioni di lire.

In virtù di taciti rinnovi la durata del contratto era prorogata fino al 31.1.2024 e con determinazione n. 292 del 19.4.2013 del responsabile settore affari generali del Comune, il canone veniva aggiornato secondo indici Istat ad euro 8.055,57 trimestrali e tuttavia corrisposto sino al 31.12.2012 nella misura trimestrale di euro 7,827,85.

Successivamente con determina n. 292 del predetto responsabile il canone trimestrale veniva rideterminato in euro 7037,00 in applicazione della norma sulla riduzione delle spese per la *spending review* e con successiva determina n. 622, con decorrenza dall'1.7.14, veniva ridotto il canone trimestrale nella misura di euro 6685,15 ai sensi dell'art. 8 del dl 66/2014.



Il ricorrente riteneva tali riduzioni del tuto illegittime per cui previa disapplicazione delle determine, chiedeva il pagamento della parte di canoni illegittimamente trattenuta dal Comune e pari ad euro 21.042,57, oltre interessi legali ed oneri condominiali non pagati pari ad euro 696.00.

Il Comune sebbene ritualmente evocato in giudizio non si è costituito.

Orbene, ritiene questo Giudice che la domanda è fondata.

Infatti, deve ritenersi legittima la determina n. 292 richiamata secondo la quale il canone di locazione di cui al suddetto contratto di locazione (vedi allegato n. 1 della produzione telematica) aggiornato agli indici Istat viene determinato in euro 8.055,57 (vedi allegato n. 2 alla produzione informatica).

A fronte del dedotto parziale inadempimento parziale del pagamento dal suddetto canone dal 1.2.2012 al 31.12.2012 (provato in base alla produzione della determina n. 292 cit.), in base ai generali principi in materia di obbligazioni era onere del debitore resistente fornire la prova del fatto estintivo, impeditivo o modificativo dell'avversa pretesa. A tale onere il resistente non ha assolto sicché per tale parte deve ritenersi provato il credito vantato dal ricorrente.

Con riguardo al periodo dal.1.1.2013 invece va rilevata la illegittimità della suddetta determina n. 292 nella parte in cui riduce il canone trimestrale da 8.055,57 ad euro 7037,00 trimestrali in conformità alla *spending review*.

Infatti l'art. 3, comma 4, del decreto legge n. 95/2012 (detto della "spending review")



convertito con la legge n. 135/2012, vigente alla data del 19.04.2013 di adozione di tale Determina dirigenziale n. 292/2013, risultava applicabile ai soli contratti di locazione passiva *“stipulati dalle Amministrazioni centrali, come individuate dall’Istituto nazionale di statistica ai sensi dell’art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché delle Autorità indipendenti ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob)”*, tra cui non rientrano i Comuni, in quanto Amministrazioni pubbliche locali e non Amministrazioni centrali né Autorità indipendenti (cfr. Delibera n.3/2012/PAR Corte dei Conti – Sezione Regionale di Controllo per il Lazio). Inoltre, tale norma, vigente alla data dell’adozione della Determina n. 292 del 19.04.2013, prevedeva, comunque, la decorrenza della riduzione del 15% dalla data dell’1.01.2015 (cfr. testo vigente alla data del 19.04.2013 dell’art. 3, comma 4, D.L. 95/2012, conv. L. 135/2012) e non dal primo gennaio 2013.

Con riguardo poi alla seconda determina citata (n. 622” del 16.07.2014 del Comune di XXXXXXXXXX, la stessa non è conforme a legge nella parte in cui ridetermina il canone trimestrale nella misura di Euro 6.685,15 *“considerato che il comma 8 dell’art. 8 del D.L. 66/2014 dispone di ridurre del 5% gli importi dei contratti in essere aventi ad oggetto acquisto o fornitura di beni e servizi”*.

Infatti, il comma 8, dell’art. 8, del decreto legge n. 66/2014, convertito con la legge n. 89/2014, in virtù del quale le amministrazioni pubbliche *“sono autorizzate, a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto, a ridurre gli importi nella misura del 5 per cento per tutta la durata residua dei contratti”* si applica esclusivamente ai *“contratti in*



essere aventi ad oggetto acquisto o fornitura di beni e servizi". Pertanto, la disposizione normativa si riferisce evidentemente ed esclusivamente ai contratti in essere di "acquisto" (Vendita art. 1470 c.c.) e di "fornitura" (Somministrazione art. 1559 c.c.), di beni e servizi, ma non certo a quelli di locazione di immobili (Locazione art. 1571 c.c. e L. 292/1978).

Le determinazioni n. 292 del 19.04.2013 e n. 622" del 16.07.2014 in quanto illegittime vanno dunque disapplicate ex artt.2,3,4, 5 (*"In questo, come in ogni altro caso, le autorità giudiziarie applicheranno gli atti amministrativi ed i regolamenti generali e locali in quanto siano conformi alle leggi"*) della legge n.2248/1865 .

Vanno inoltre corrisposti al locatore [REDACTED] in conformità all'art. 7 del contratto di locazione, gli onere condominiali impagati pari ad euro 696,00 non avendo sotto tale profilo il Comune fornito la prova del fatto estintivo, modificativo o impeditivo della altrui pretesa.

In definitiva il comune di Mugnano va condannata al pagamento della complessiva somma di euro 21.738,57 di cui 21.042,57 a titolo di differenze canoni non corrisposti, ed euro 696,00 a titolo di onere condominiali anticipati da locatore in data 2.12.2016.

Su tali somme andranno corrisposti gli interessi al passo legale con decorrenza:

- per la parte di canone non corrisposte delle singole trimestralità degli anni 2012 e successivi sino alla data della presente sentenza, oltre ulteriori interessi al tasso legale sino al soddisfo;



- per gli oneri condominiali di euro 696,00, dal 2.12.2016 sino alla presente sentenza, oltre ulteriori interessi legali sino al soddisfo.

Le spese seguono la soccombenza del comune convenuto e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda avanzata da [REDACTED] nei confronti di COMUNE DI [REDACTED], così provvede:

- 1) accoglie la domanda del ricorrente e previa disapplicazione degli atti amministrativi meglio indicati in parte motiva, condanna parte resistente per le causali di cui in ricorso, al pagamento della somma di euro 21.738,57 , oltre interessi al tasso legale di cui all'art. 1284 c.c., calcolati secondo le modalità di cui in parte motiva e sino all'effettivo soddisfo;
- 4) condanna il COMUNE DI [REDACTED] al pagamento in favore della parte ricorrente delle spese di giudizio che liquida in € 4.835,00 per compensi professionali ed euro 264,00 per esborsi, oltre al rimborso spese generali nella misura del 15 % sui compensi, iva e c.p.a. come per legge;
- 5) fissa il termine di gg 30 per il deposito dei motivi.

Aversa, 02/04/2019 .

Il Giudice

dott. Luigi D'Angiolella

