



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI FERRARA

SEZIONE CIVILE

in persona della dottoressa Monica Bighetti, in funzione di Giudice Unico, ha
pronunciato in data 9 dicembre 2025 la seguente

S E N T E N Z A

nella causa di primo grado iscritta al n. 1467 del Ruolo Generale degli affari
contenziosi per l'anno 2025 – rito locatizio-

promossa da

Parte_1

, Rappresentati e difesi

dall'Avvocato CESERANI ELENA del Foro di Bologna

attore

contro

CP_1

rappresentato e difeso dall'Avvocato BOCCHI LORENZO

del Foro di Ferrara

convenuto

**OGGETTO: Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso
diverso**

CONCLUSIONI DELLE PARTI: come in verbale di udienza in data 9
dicembre 2025

MOTIVAZIONE

§1. Richiamati, quanto al fatto e allo svolgimento del processo, tutti gli atti e i verbali di causa, sulle conclusioni assunte all'udienza ex art. 429 c.p.c., all'esito della discussione orale, si osserva quanto segue.

Parte_1 e *CP_2*, proprietari dell'immobile sito in Ferrara alla Via Goffredo di Buglione n.38 piano terra, nel gennaio 2025 ha agito ex art. 658 c.p.c. per la convalida dello sfratto intimato per morosità al conduttore *CP_1* [...] subentrato all'originario conduttore *CP_3* a seguito di scrittura del 17 gennaio 2022 registrata il 4 febbraio 2022, stante l'omesso pagamento di sedici canoni locatizi, da ottobre 2023 a gennaio 2025 compresi, oltre ad un residuo debito di €50 relativo a settembre 2023 e quindi per un totale di €5650,00 chiedendo contestualmente la condanna dell'intimato al pagamento di tutte le somme dovute sino al rilascio effettivo del bene, detratto il deposito cauzionale di €700,00.

Costituitosi in fase sommaria il conduttore ha dedotto l'inefficacia della cessione contrattuale, l'avvenuto pagamento dei canoni in contanti senza ricevuta di versamento e la compensazione dei canoni con lavori di risanamento eseguiti dal conduttore proprio per la somma di €5500.

Disposto, con ordinanza ex art. 665 c.p.c., il rilascio provvisorio dell'immobile, mutato il rito ed espletato dalle parti (con esito negativo) il procedimento di mediazione previsto dalla legge, nella fase di merito entrambe le parti hanno coltivato le loro difese. Gli attori hanno richiesto di trattenere il deposito cauzionale di €700,00, dando atto che l'immobile era stato rilasciato il 5 maggio 2025 nonché la condanna al pagamento dei canoni fino a tale data per €6690,00. Il convenuto ha chiesto la chiamata in causa di tal *Parte_2* e l'accertamento della nullità della locazione conclusa verbalmente con quest'ultimo nel periodo da agosto 2017 a gennaio 2022 nonché la condanna degli attori, in solido con *Parte_2*, al pagamento della somma di €18.110, a titolo di restituzione dei canoni da agosto 2017 a gennaio 2022; ha chiesto l'accertamento dei lavori di risanamento urgenti e straordinari svolti

sull'immobile e la condanna di controparte, unitamente a *Parte_2*, a corrispondergli tale somma o in alternativa a compensarla. In via subordinata ha chiesto il pagamento della predetta somma a titolo di indebito arricchimento. Ha domandato ex art.418 c.p.c. lo spostamento dell'udienza a seguito delle riconvenzionali svolte.

All'udienza del 17 luglio 2025 il giudice ha rigettato l'istanza di chiamata in causa del terzo, soggetto che aveva interloquito con il conduttore come delegato della proprietà ed avendo forma scritta il contratto di locazione originario del febbraio 2017. Ha disposto il differimento dell'udienza ai sensi dell'art.447 bis-418 c.p.c.

Gli attori hanno quindi depositato ulteriore memoria nella quale hanno richiesto in via riconvenzionale il pagamento della somma di €1812,18 euro di cui €978,18 per ripristino delle pareti mal verniciate di sua iniziativa dal conduttore con vernice glitterata inadatta ed il resto per compenso al tecnico intervenuto.

§2. Deve essere innanzitutto dichiarata inammissibile la domanda riconvenzionale degli attori. Essa è tardiva in quanto non è collegata alla riconvenzionale dei convenuti. Essa riguarda infatti le condizioni dell'immobile dopo il rilascio, tanto è vero che nei tratti fondamentali la questione relativa alla tinteggiatura effettuata senza permesso era stata allegata con la memoria del 23 giugno 2025 dopo il rilascio dell'immobile.

Qualche annotazione in più sulla chiamata del terzo *Parte_2*. La chiamata sarebbe giustificata, secondo il conduttore anche perché si sarebbe stipulato con costui un contratto verbale di locazione avente ad oggetto lo stesso immobile per un periodo precedente a quello di cui è causa e precedente alla cessione della locazione. È evidente che non vi è nessuna connessione con le vicende contrattuali prospettate nell'intimazione di sfratto per diversità del titolo – peraltro nullo ab origine- e diversità di parti. Di qui un ulteriore profilo di inammissibilità della chiamata di terzo. Senza considerare che l'avvenuto utilizzo di fatto dell'immobile non comporta la restituzione di quanto versato a

titolo di corrispettivo per tale godimento, in quanto ciò importerebbe un inammissibile arricchimento senza causa in danno del locatore (Cass. Sez. 3, 12/02/2019, n. 3971, Cass. Sez. 3, 03/05/1991, n. 4849).

§3. Per il resto le domande attoree sono fondate e meritano accoglimento.

Il rapporto tra le parti è regolato da un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 19 febbraio 2017 tra **CP_2** e **Parte_1** in qualità di locatori e **Persona_1** in qualità di conduttore. Il contratto, registrato il 20 marzo 2017, ha ad oggetto un appartamento ammobiliato in via Goffredo di Buglione 38 a Ferrara, ha la durata di quattro anni con proroghe di due anni a canone conforme agli accordi locali ai sensi dell'art.2 comma 3 della l. 431/1998 pari ad €350 mensili da corrispondersi mediante bonifico bancario entro il giorno 1 di ogni mese.

Nel contratto è subentrato, a seguito di scrittura privata del 17 gennaio 2022 – pure registrata- l'attuale intimato **CP_1**. Nella scrittura è dato atto che **CP_3** si era definitivamente allontanato dall'appartamento affidando le chiavi ad **CP_1** cosicché, nell'interesse di **CP_1** e della sua famiglia che già abitavano l'immobile, il contratto è stato ceduto “alle condizioni e patti contenuti nel contratto originario”. Il signor **CP_1** ha peraltro ricostituito il deposito cauzionale, come risulta dalla scrittura firmata dalle attuali parti processuali.

La cessione è pertanto pienamente efficace, avendo in sostanza accettato lo **CP_1** di subentrare nella posizione di conduttore precedentemente rivestita dal sig. **CP_3** .

§4. Accertato che il rapporto tra le parti è regolato dal contratto del 19 febbraio 2017, occorre evidenziare – così come ha rilevato la parte attrice nella memoria integrativa a pagina 7- la clausola n.11 secondo la quale “*il pagamento delle rate del corrispettivo non potrà essere sospeso o ritardato, neppure per effetto di eccezioni, contestazioni o per qualunque altro motivo*”.

Trattasi della clausola limitativa della proponibilità di eccezioni prevista dall'art.1462 del codice civile altrimenti detta clausola “solve et repete” la quale ha l'effetto di limitare la proponibilità di eccezioni diverse dalla nullità del contratto, dall'annullabilità del contratto o dalla rescissione del medesimo, al fine di evitare o ritardare la prestazione dovuta.

Essa ha un “contenuto fondamentalmente di diritto sostanziale” e “realizza la sua funzione anche se l'adempimento avviene nel corso del giudizio” con la conseguenza che “l'eccezione o la domanda riconvenzionale potenzialmente colpite dall'operare della clausola possono essere esaminate quando, sia pure nel corso del giudizio, sia avvenuto il soddisfacimento del diritto” (Cass. Sez. 3, 02/04/2024, n. 8713; Cass.10697/1994).

Orbene il conduttore – che non ha provato di aver pagato nemmeno un euro dei canoni richiesti pur essendone onerato a mente della nota pronuncia Cass. Sez. U., 30/10/2001, n. 13533 - eccepisce che il locatore non ha mantenuto l'immobile in istato da servire all'uso convenuto, tanto da costringerlo ad effettuare lavori urgenti sulle pareti per risanarle dall'umidità.

Il conduttore eccepisce quindi l'inadempimento del locatore alle proprie obbligazioni.

Tale eccezione rientra pienamente nel novero di quelle che la clausola 11 del contratto impedisce di sollevare prima che sia intervenuto il pagamento dei canoni.

Le eccezioni del convenuto intimato e le domande riconvenzionali proposte collegate agli stessi fatti, sono pertanto tutte inammissibili, e non possono essere esaminate, non avendo il conduttore corrisposto i canoni locatizi.

§5. Con la memoria integrativa, avvenuto il rilascio dell'immobile, i locatori hanno chiesto di poter trattenere la cauzione in quanto il conduttore avrebbe effettuato lavori non autorizzati e non a regola d'arte, avrebbe indebitamente occupato un vano esterno di pertinenza dell'unità soprastante, e non avrebbe rimborsato le spese per la fornitura di acqua.

La prova di tali affermazioni non è stata data, né può ritenersi prova la consulenza di parte. La domanda deve essere pertanto respinta.

§6. CP_1 non ha pagato il canone da ottobre 2025 ad aprile 2025 oltre ad un residuo di €50 per settembre 2023, per un totale di €6690,00.

Appare evidente che l'inadempimento in cui è incorso è, dunque, grave e colpevole, a mente del disposto contrattuale.

In accoglimento della domanda attorea, il contratto di locazione oggetto di causa va pertanto dichiarato risolto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1453 c.c., per colpa della parte conduttrice e quest'ultima condannata al pagamento dei canoni del periodo indicato, oltre interessi legali da ogni singola scadenza al saldo.

§7. Le spese di lite sono regolate dal principio generale della soccombenza e sono quindi poste a carico di parte convenuta. La relativa liquidazione è fatta in dispositivo sulla base del valore effettivo della causa con applicazione dei parametri di cui al D.M. n. 55/2014 attualmente in vigore tenuto conto della natura e del pregio dell'attività difensiva svolta, compresa la fase di mediazione.

P.Q.M.

definitivamente decidendo all'udienza del 9 dicembre 2025 sulla causa N.R.G. 467/2025, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa e respinta:

1. Accerta e dichiara la risoluzione del contratto di locazione stipulato il 19 febbraio 2017 e registrato il 20 marzo 2017 a causa della morosità del conduttore e per l'effetto CONFERMA l'ordinanza di rilascio emessa il 12 marzo 2025.

2. Condanna CP_1 a corrispondere a Parte_1 e CP_2 [...] la somma di €6690,00 a titolo di canoni scaduti, oltre interessi legali da ogni singola scadenza del canone al saldo.

3. Dichiara inammissibili le domande riconvenzionali.

4. Condanna CP_1 a corrispondere alla controparte le spese di lite, che liquida in € 3202 per onorari (662 per onorari di mediazione €2540

onorari di causa) ed €480,30 per spese forfettarie, oltre rimborso contributo unificato e marche.

Fissa in giorni 60 il termine per il deposito della motivazione.

Così deciso in Ferrara in data 09/12/2025.

IL GIUDICE

dott.ssa Monica Bighetti