



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Recupero canone di locazione: quale giudice competente?

Autore: Redazione | 01/08/2019



Mancato pagamento dell'affitto: la competenza è del giudice di pace o del tribunale?

Immagina di dover recuperare un credito di piccolo importo, circa 900 euro, a titolo di canoni di locazione non versati dall'inquilino. Si tratta di tre mensilità che, per

quanto sollecitate, non sono mai state pagate spontaneamente poiché il conduttore ha lasciato l'appartamento senza dare notizie di sé. Non dovendo procedere con uno sfratto, l'unico rimedio che puoi azionare per recuperare il credito è il decreto ingiuntivo.

Ti si pone, a questo punto, il problema della competenza: a quale giudice inoltrare la richiesta? Da un lato sai, infatti, che per importi di basso valore bisogna rivolgersi al giudice di pace, ma dall'altro lato sei ben consapevole che le procedure in materia di affitto e locazione vanno sempre incardinate dinanzi al tribunale ordinario, sezione lavoro. Un bel dilemma: se dovessi privilegiare il semplice fatto dell'**esistenza di un credito** dovresti rivolgerti al giudice onorario, ma se dovessi specificare anche la causa del credito non ti resterebbe altra strada del tribunale.

A stabilire **quale giudice è competente** per il **recupero del canone di locazione** è stata una recente ordinanza della Cassazione **[1]**. Qui di seguito illustreremo qual è stato il chiarimento offerto dai giudici supremi in questa occasione e quali sono i precedenti giurisprudenziali.

Mancato pagamento affitto: di chi è la competenza?

Per il **mancato pagamento del canone di affitto** di importo inferiore a 5.000 euro ci si è spesso chiesti se sia competente il **tribunale** o il **giudice di pace**. Chiaramente, deve trattarsi di questioni che non coinvolgano contemporaneamente la richiesta di **sfratto**, nel qual caso infatti non vi è alcun dubbio in merito alla competenza esclusiva del tribunale.

Un orientamento minoritario ritiene che la competenza spetti al giudice di pace sempre che l'importo complessivo dei canoni di locazione da riscuotere sia di misura pari o inferiore a 5.000 euro. Si applicherebbero, quindi, le regole sulla **competenza per valore**.

L'orientamento maggioritario, invece, assegna tale competenza al tribunale in composizione monocratica che dovrà rispettare il rito del lavoro. Si applicherebbero, pertanto, le regole della **competenza per materia**. E ciò perché, dal 1998 in poi **[2]**, la competenza in materia di locazioni di immobili

urbani è stata espressamente attribuita al tribunale.

Non conta il fatto che il recupero del credito ha ad oggetto un'obbligazione pecuniaria; prevale la natura della causa di tale obbligazione, ossia il **contratto di affitto**.

Risultato: le cause aventi ad oggetto l'inadempimento dell'inquilino dell'obbligo di pagare il canone locativo sono rimesse sempre alla **competenza del tribunale**, a prescindere dal valore dei canoni dovuti.

Tutte le controversie in materia di locazioni immobiliari - anche quelle per mancato pagamento del canone per importi inferiore a 5mila euro - rientrano nella competenza del tribunale - sezione lavoro - e fuoriescono dalla competenza del giudice di pace, sia perché questi è competente soltanto per le cause relative a beni mobili, sia perché la competenza in materia di locazione di immobili urbani è stata attribuita al tribunale.

Quali sono le cause in materia di locazione

Abbiamo appena detto che il tribunale ha una competenza esclusiva nelle **cause locative**. Tali sono quelle controversie che riguardano non solo l'accertamento, l'esecuzione e lo scioglimento dei rapporti di locazione di immobili urbani (ciò che comunemente viene detto **affitto**), ma anche quelli inerenti e conseguenti allo scioglimento dei predetti rapporti, quali, appunto, le controversie relative alla **restituzione del deposito cauzionale** ed al **pagamento degli interessi** sulle somme versate a tale titolo. Le relative domande infatti traggono origine proprio da un contratto di locazione.

Quando è competente il giudice di pace

Il **giudice di pace** ha una competenza (per valore) per le questioni attinenti a beni mobili fino a 5mila euro, anche se la fonte è un bene immobile. Di conseguenza vi rientrano i **rapporti condominiali** come l'uso delle parti comuni e dei servizi condominiali o il rispetto del regolamento di condominio. In questo senso il giudice di pace può spingersi a decidere anche rapporti che traggano origine da una locazione.

Note

[1] Cass. ord. 20554/19 del 30.07.2019. [2] D.lgs. n. 51/1998.

Sentenza

Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 3, ordinanza 10 gennaio - 30 luglio 2019, n. 20554 Presidente Frasca - Relatore Positano Rilevato che: R.P. richiedeva al Tribunale di Salerno di emettere un decreto ingiuntivo nei confronti di M.O. e M.N. per il pagamento della somma di Euro 2000, per avere concesso, quale locatore, un immobile ad uso abitativo alla Mancino, con garanzia dell'altro intimato. Il contratto di locazione del 15 gennaio 2013 prevedeva un canone annuale di Euro 6000 da corrispondere in 12 rate eguali. R. lamentava la morosità nel pagamento di quattro mensilità. Con atto d'intimazione di sfratto del 20 giugno 2016 il locatore aveva precedentemente intimato lo sfratto per morosità ottenendo il rilascio dell'immobile dalla conduttrice. Avverso il decreto ingiuntivo gli intimati proponevano atto di opposizione notificato il 23 maggio 2017 eccependo, tra l'altro, l'incompetenza per valore del Tribunale di Salerno; R.P. propone regolamento di competenza avverso l'ordinanza del 27 gennaio 2018 con cui il giudice del Tribunale di Salerno dichiarava l'incompetenza per valore del Tribunale, essendo competente il Giudice di pace, lamentando che, per qualunque controversia derivante da rapporti di locazione avrebbe dovuto ritenersi funzionalmente competente il Tribunale; M.N. e O. depositano controricorso e il Procuratore generale conclude per il rigetto del ricorso. Il ricorrente deposita memoria ex art. 380 bis c.p.c. Considerato che: con l'unico motivo si lamenta la violazione delle norme sulla competenza; in particolare degli artt. 7, 9, 38 e 50 c.p.c., e la nullità dell'ordinanza di incompetenza anche in ordine alla condanna dell'opposto al rimborso degli onorari di difesa in favore degli opposenti. Secondo il ricorrente la competenza per materia o funzionale ha carattere inderogabile e prevale su quella per valore e, nel caso di specie, la controversia, riguardando la materia delle locazioni sarebbe di competenza esclusiva del Tribunale, indipendentemente dal valore. La materia cui fa riferimento l'art. 447 bis c.p.c., comprende qualunque pretesa collegata ad un contratto di locazione. Il Giudice di pace sarebbe incompetente in tale materia, poiché si occupa solo delle cause relative a beni mobili e, dopo la soppressione dell'ufficio del Pretore, la materia della locazione di immobili urbani è stata attribuita, per materia, al Tribunale. Il Tribunale avrebbe travisato il significato dell'ordinanza delle Sezioni Unite del 19 ottobre 2011 n. 21582 che si riferiva all'ipotesi di risarcimento danni da locazione e non alla tematica del pagamento dei canoni; l'art. 447 bis c.p.c., prevede al comma 1: "le controversie in materia di locazione e di comodato di immobili urbani e quelle di affitto di aziende(1)(2) sono disciplinate dagli artt. 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420 e art. 421, comma 1, art. 422 e art. 423, commi 1 e 3, artt. 424,

425, 426, 427, 428 e art. 429, commi 1 e 2, artt. 430, 433, 434, 435, 436, 436 bis, 437, 438, 439, 440, 441, in quanto applicabili"; in seguito alla soppressione della figura del Pretore ad opera della L. n. 51 del 1998, la competenza in materia di controversie relative a rapporti di locazione di immobili urbani, di comodato di immobili urbani e di affitto, rientrano nella competenza esclusiva del Tribunale del luogo in cui risulta situato l'immobile locato, o oggetto di affitto o di comodato; secondo il Procuratore generale questo trasferimento in blocco di competenze non sussisterebbe poiché, così come sostenuto dalla giurisprudenza di legittimità del tempo (Cass. 4157-1990; 5986-1998 ed altre) la competenza del Pretore e, successivamente del Tribunale, riguarderebbe le controversie vertenti sulla risoluzione del rapporto e limitatamente ai casi di diniego di rinnovazione alla prima scadenza dei contratti di locazione ad uso non abitativo, ai sensi della L. n. 392 del 1978, artt. 29 e 30, nel caso di recesso del locatore nei contratti di locazione in regime transitorio di immobile ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 59, u.c., e nei contratti di locazione non abitativa in corso all'entrata in vigore della legge ai sensi dell'art. 73, e per i soli motivi contenuti nell'art. 29. In tutte le altre ipotesi opererebbe il criterio generale per cui la competenza va determinata secondo gli ordinari criteri di valore dettati dal codice civile; rileva la Corte che non appare adeguato il richiamo contenuto nell'ordinanza alla diversa ipotesi della competenza in materia risarcitoria ed a Cass. S.U. n. 21582 del 2011. Quest'ultima, in particolare, esplicitamente include nella competenza del Giudice di pace le cause che hanno per oggetto somme di denaro relative a quei beni (immobili), le quali non involgono questioni sul rapporto giuridico o di fatto con i medesimi; secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale di questa S.C. (Cass. Sez. 6 n. 6811/2015; Cass. 31.1.2006 n. 2143; 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, cioè *ratione materiae*; la controversia in esame rientra nel novero di quelle devolute alla competenza per materia del Tribunale, poiché le questioni oggetto del giudizio riguardanti la restituzione, anche in parte, del deposito cauzionale al conduttore nel quadro di un cessato rapporto di locazione immobiliare ad uso abitativo, ove fatte valere - come nel caso di specie - in via giudiziale, non possono che rientrare nel novero di quelle cause relative ai rapporti di locazione di immobili urbani di cui si è detto; il D.Lgs. n. 51 del 1998, art. 49, abroga l'art. 8 c.p.c., che aveva sempre regolato la competenza del Pretore. L'abrogazione è conseguenza della soppressione dell'ufficio giudiziario del Pretore disposta dall'art. 1 del decreto cit.. L'art. 8 prevedeva, al comma 2, due ipotesi di competenza per materia: quella

relativa alle azioni possessorie e nunciatorie, e le controversie in materia di locazione e comodato di immobile urbano e di affitto di azienda. Da ciò deriva che l'abrogazione dell'art. 8, va valutata considerando il testo dell'art. 1, comma 1, che, oltre a prevedere la soppressione dell'ufficio del Pretore, stabilisce che "fuori dei casi in cui è diversamente disposto dal presente decreto, le relative competenze sono trasferite al Tribunale ordinario"; pertanto, le controversie già attribuite alla competenza pretorile si intendono transitate al Tribunale attesa la sostituzione di quest'ultimo ufficio a quello soppresso; l'ufficio subentrato riceve la competenza dell'ufficio soppresso con la stessa natura e la medesima qualificazione che tale competenza aveva presso l'ufficio soppresso, riguardo alle singole tipologie di controversie; d'altra parte se il legislatore avesse voluto un mutamento della natura del criterio di radicazione delle singole tipologie di controversie oggetto del transito, lo avrebbe diversamente specificato; dalla Relazione ministeriale non si traggono elementi per contrastare la tesi secondo cui l'oggetto della disposizione di trasferimento sia stata assunta così come era qualificato dal legislatore nelle norme oggetto di rinvio; una possibile ricostruzione alternativa rinviene un addentellato normativo nel tenore del D. n. 51, art. 1 cit., che recita "fuori dei casi in cui è diversamente disposto nel presente decreto" e nella contestuale modifica dell'art. 9, in tema di competenza del Tribunale. Da ciò è stato sostenuto che la competenza del Pretore sarebbe trasmigrata solo in parte al Tribunale, in quanto il legislatore, mentre non ha modificato l'art. 7 c.p.c., ha inciso sull'art. 9 c.p.c., esprimendo la volontà di "disporre diversamente", non inserendo espressamente nel nuovo assetto per materia del Tribunale, anche le competenze del soppresso ufficio del Pretore; tale ricostruzione, però, non appare ragionevole poiché il mancato trasferimento delle controversie relative ai rapporti di locazione al Tribunale pone il problema dell'individuazione della regola di competenza applicabile a quelle domande che, pur traendo origine da specifici rapporti (locazione, comodato, affitto di azienda), si sostanziano in mere richieste di pagamento di somme di denaro (a titolo di canoni o risarcimento danno o altro) lasciando sullo sfondo il rapporto di locazione o di comodato o di affitto di azienda.

Con la conseguenza che per le cause di minore valore sarebbe competente il Giudice di pace; una siffatta ricostruzione, che spezza l'originaria unitarietà della competenza del Pretore in quella del Tribunale e del Giudice di pace, appare foriera di inconvenienti processuali. Al contrario, occorre valorizzare l'intenzione del legislatore delegante tesa a trasferire al nuovo giudice unico tutte le competenze del Pretore e il disposto del D. n. 51, art. 244, comma 2, relativo alle norme di coordinamento. La disposizione prevede che "le funzioni del Pretore sono attribuite al Tribunale in composizione monocratica" e ciò consente di ritenere che eventuali "diverse disposizioni" (oggetto dell'art. 1) devono essere previste espressamente nel decreto legislativo cit.; alla luce di quanto precede è possibile affermare che le competenze pretorili sono passate al Tribunale, per quello che

rileva in questa sede, anche per le controversie relative a rapporti di locazione e comodato di immobili urbani, nonché di affitto di azienda; pertanto, il regolamento di competenza è fondato e va dichiarata la competenza per materia del Tribunale di Salerno con compensazione delle spese processuali in considerazione della particolarità della questione. P.Q.M. dichiara la competenza del Tribunale di Salerno davanti al quale rimette le parti e compensa integralmente tra le parti le spese processuali; ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, da atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.