

conclusioni: **In via preliminare**, dichiarare l'incompetenza per territorio del Tribunale di Lecce in quanto unico giudice competente a decidere la presente controversia risulta essere il Tribunale di Perugia; sospendere la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto. **Nel merito**, revocare il decreto ingiuntivo opposto in quanto infondato in fatto e in diritto. **In via riconvenzionale**, accertato, per i motivi di cui in premessa, l'inadempimento del sig. **Controparte_1**, dichiarare la risoluzione della convenzione privata sottoscritta tra le parti in data 6.2.2017 e di conseguenza la risoluzione della scrittura privata, sottoscritta tra le parti sempre in data 6.2.2017; condannare il sig. **Controparte_1** al risarcimento del danno patito da **[...]** **Parte_1** in conseguenza del di lui inadempimento, danno da liquidarsi in Euro 39.193 o nella somma maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia anche previa quantificazione in via equitativa. Dichiarare la temerarietà dell'azione promossa in via monitoria dal sig. **Controparte_1** e conseguentemente condannare lo stesso ex art. 96 c.p.c., al risarcimento dei danni in favore dell'odierna opposta da quantificarsi anche in via equitativa. Con vittoria di compensi e spese di causa”

L'opponente eccepiva l'incompetenza territoriale in virtù dell'art. 11 della convenzione e, nel merito sosteneva che l'immobile di cui alla convenzione, costituito da un fabbricato principale con sei posti letto ed una dependance con dieci posti letto, non era provvisto di agibilità/abitabilità limitatamente alla detta dependance e tanto malgrado al punto 4 lett. J, della convenzione era onere del proprietario “verificare, presso gli organi competente del Comune in cui la proprietà é localizzata che quest'ultima sia in possesso dei requisiti richiesti per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente contratto sollevando **Parte_1** da ogni responsabilità al riguardo nonché da eventuali azioni amministrative, penali e fiscali a carico del proprietario”.

Sosteneva che in occasione dell'ultima locazione effettuata, per il periodo dal 26.08.2017 al 02.09.2017, in favore dei sigg.ri **Parte_3**, i detti clienti formulavano una serie di lamentele in merito alle condizioni dell'immobile locato, ovvero al cattivo funzionamento degli elettrodomestici, allo scarico di un bagno intasato, alle difficoltà di collegamento internet ed al frequente distacco della corrente elettrica e lo **CP_2** eccepiva la carenza dei requisiti di agibilità/abitabilità della

dependance, che lo CP_2 riteneva accatastata come magazzino anziché come abitazione o del tutto non accatastata.

Sosteneva, infatti, che il sig. CP_2 aveva inviato ad Parte_1 una mappa catastale dalla quale si evinceva l'esistenza del fabbricato principale e della piscina, ma non anche della dependance, circostanza, questa, appurata successivamente in seguito alle verifiche svolte dal tecnico di propria fiducia, sig. Persona_1.

Precisava che era stato accordato in favore dei sigg.ri Parte_3 [...] un rimborso pari al 50% del soggiorno, pari ad Euro 1.850,00 e che, successivamente Parte_1 non risultando più l'immobile con una capienza di 16 posti letto, aveva chiuso il calendario delle prenotazioni ed intrapreso con il proprietario, senza esito, trattative volte ad evitare la risoluzione per inadempimento con conseguente richiesta di risarcimento danni.

Si costituiva Controparte_1 che, a sua volta, contestava le deduzioni avversarie e rassegnava le seguenti conclusioni: 'In via preliminare, confermare la provvisoria esecuzione concessa al d.i. opposto, poiché l'opposizione non è fondata su prova scritta, né appare di pronta soluzione; per contro il credito azionato monitoriamente è documentato in scritture private sottoscritte dalla società debitrice comprovanti il diritto fatto valere; nel merito, rigettare l'interposta opposizione perché destituita di fondamento in fatto e in diritto; confermare il d.i. opposto; rigettare, altresì le domande riconvenzionali spiegate da controparte, perché destituite di fondamento in fatto e in diritto; condannare in ogni caso l'opponente al pagamento di spese e competenze anche del presente giudizio, oltre C.P.A. ed I.V.A. come per legge'.

Sosteneva la sussistenza della competenza territorio ed all'uopo richiamava l'art. 66 bis del d.l. n.206/2005, rivestendo l'opposto la qualità di consumatore, evidenziando, altresì, che l'art. 11 della convenzione del 06.02.2016 non individuava la competenza del Foro di Perugia come competenza esclusiva.

Nel merito esponeva che Parte_1 era a perfetta conoscenza della circostanza che i lavori a Villa Tiziana non erano stati ultimati, tant'è che tra le parti, sempre in data 06.02.2016 era intercorsa una convenzione privata con cui l'opponente si era obbligata a contribuire ai lavori. Evidenziava, inoltre che la condizione giuridica dell'immobile non impediva la validità della locazione e contestava, pertanto, l'asserita

nullità del contratto per impossibilità ed illiceità dell'oggetto ex art. 1346 c.c., dovendosi individuare l'oggetto del contratto di locazione nella concessione in godimento dell'immobile dietro pagamento del corrispettivo.

Evidenziava, inoltre, che l'opponente aveva comunicato la chiusura del calendario in data 13.09.2017, per cui la condizione di cui all'art. 7 del contratto non si era verificata, giacché dal 1° ottobre al 31 marzo, periodo di bassa stagione l'immobile, l'immobile tornava nella disponibilità dell'opposto.

Concludeva puntualizzando che l'opponente aveva utilizzato appieno l'immobile negli anni 2016 e 2017 e, avendo ritenuto oneroso l'importo minimo annuale, aveva sollevato le questioni in oggetto per inficiare la validità del contratto”.

§ 1.1

All'esito del giudizio di primo grado, il Tribunale di Lecce con sentenza n. 634 del 04.03.2022 ha rigettato l'opposizione e confermato il decreto ingiuntivo opposto n. 93/18; ha altresì, condannato **Parte_1** al pagamento in favore di **CP_1** [...] delle spese di lite.

§ 1.2

A fondamento della decisione, il giudice di prime cure ha argomentato come segue.

In rito:

- ha, innanzitutto, rigettato l'eccezione di tardività dell'opposizione *“giacchè nella fattispecie in esame si verte in ordine al rapporto di mandato intercorso tra le parti che ha come scopo la ricerca di potenziali inquilini. Oggetto del giudizio, infatti, è la risoluzione della convenzione del 6.2.2016”* (cfr pag 4 della sentenza impugnata);
- ha rigettato l'eccezione d'incompetenza del giudice adito sollevata dall'opponente, affermando che il Foro di Perugia indicato nella convenzione non fosse *“designato in modo esclusivo”*.

Nel merito:

- ha confermato l'ingiunzione e ritenuto, invece, ingiustificata la domanda di risoluzione del mandato, avanzata da **Parte_1** (debitrice opposta) in via riconvenzionale, evidenziando come le ragioni poste a base della stessa fossero infondate e pretestuose: in particolare, la positiva verifica di idoneità all'uso pattuito dell'immobile denominato Villa Tiziana, in una con la originaria consapevolezza - in capo a **Parte_1** - della

parziale mancanza di agibilità dell'immobile, hanno convinto il Tribunale a rigettare l'opposizione e confermare il decreto ingiuntivo opposto.

§ 2

Avverso la sentenza n. 634/2022 del Tribunale di Lecce ha proposto appello [...] *Parte_I* ed ha nuovamente richiesto, in via preliminare, che fosse dichiarata l'incompetenza territoriale del giudice adito in favore del Tribunale di Perugia; nel merito ha domandato la revoca del decreto ingiuntivo opposto, in quanto infondato in fatto e diritto, con condanna di *Controparte_I* alla restituzione di quanto ricevuto in forza della provvisoria esecutività della sentenza impugnata; ha chiesto inoltre la riforma della decisione di rigetto della propria domanda riconvenzionale, insistendo perché fosse accertato e dichiarato l'inadempimento contrattuale di [...] *CP_I* e per l'effetto fosse dichiarata la risoluzione della "Convenzione privata" del 6.2.2016, e della collegata "Scrittura privata" sottoscritta tra le parti nella medesima data e che, conseguentemente, *Controparte_I* fosse condannato al risarcimento del danno patito dalla *Parte_I* da liquidarsi in complessivi €.39.193,00 (di cui € 12.000,00 a titolo di rimborso ex art. 7 di cui alla Convenzione privata del 6.2.2016, in ragione dell'indisponibilità dell'immobile per un periodo superiore alle quattro settimane, per causa imputabile al proprietario) o nella somma, maggiore o minore, ritenuta di giustizia, anche previa quantificazione in via equitativa; da ultimo ha chiesto che fosse dichiarata la temerarietà dell'azione promossa in via monitoria dal *Controparte_I*, con condanna dello stesso ex art. 96 c.p.c., il tutto con vittoria di compensi e spese di causa di entrambi i gradi di giudizio.

Controparte_I si è costituito nel giudizio di appello ed ha, preliminarmente, riformulato l'eccezione di tardività dell'opposizione già proposta in primo grado, deducendo che in materia di locazioni si applica il rito lavoro, sicché il Tribunale avrebbe dovuto dichiarare l'inammissibilità dell'opposizione, introdotta erroneamente con citazione anziché con ricorso e iscritta a ruolo dopo 41 giorni dalla notifica dell'ingiunzione; nel merito ha concluso chiedendo il rigetto del gravame con vittoria di spese e competenze.

All'udienza del 28.05.2025, a seguito di trattazione scritta, la causa è stata trattenuta per la decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di note conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

§ 3 – sulla questione preliminare di inammissibilità dell'opposizione a decreto ingiuntivo

Occorre innanzitutto ribadire che la presente controversia non ha ad oggetto un rapporto locatizio, bensì un accordo complesso costituito da un mandato a locare conferito da **CP_1** ad **Parte_1** (denominato CONVENZIONE PRIVATA) e da un patto aggiunto (denominato SCRITTURA PRIVATA) entrambi sottoscritti dalle parti in data 6.2.2016).

L'analisi del contenuto degli accordi consente di affermare che non si applicano al caso di specie le norme processuali dettate per il rito del lavoro; l'opposizione a decreto ingiuntivo è stata regolarmente introdotta con citazione, notificata in data 5.3.2018, nel termine di 40 giorni dalla notifica dell'ingiunzione (del 26.1.2018).

Il Tribunale ha pertanto correttamente rigettato l'eccezione di inammissibilità dell'opposizione.

§ 3.2 – sulla questione preliminare di incompetenza territoriale

Costante è la giurisprudenza della Suprema Corte secondo cui *“la designazione convenzionale di un foro territoriale come esclusivo richiede una manifestazione di volontà inequivoca, desumibile dall'utilizzo dell'aggettivo "esclusivo" oppure di altre espressioni che, senza il ricorso ad attività interpretativa, dimostrano la comune volontà di attribuire il carattere dell'esclusività a quel foro, in carenza di tale univoco contenuto della pattuizione, il foro designato va qualificato come facoltativo, con conseguente necessità, in caso di formulazione dell'eccezione d'incompetenza, di contestare - a pena dell'ammissibilità - tutti i fori concorrenti”* (cfr. Cass. civ. sez. III, ord. n. 33203 del 18.12.2024).

Al punto 11 della Convenzione privata siglata tra le parti in data 6.2.2016 è scritto testualmente: *“**Foro competente.** Per qualunque controversia riguardante validità, efficacia interpretazione, applicazione ed esecuzione del presente contratto, è stabilito*

il Foro di Perugia”. In nessun punto viene utilizzato l’aggettivo “esclusivo” né può dirsi emergere una volontà inequivoca delle parti in tal senso.

§ 3.3

Quanto alle altre ragioni del gravame, con un unico e complesso motivo *Parte_1* [...] ha dedotto che il giudice di prime cure avrebbe errato:

- a valutare le prove testimoniali raccolte in giudizio;
- a valorizzare aspetti “*marginali relativi alla scoperta dello stato abusivo della dependance*”, perdendo di vista l’aspetto più importante, ovvero l’impossibilità per *Parte_1* di “*pubblicizzare e locare a terzi a scopo abitativo la dependance*”;
- ad accogliere “*la fantasiosa o meglio temeraria difesa dell’opponente, che sosteneva che Parte_1 era a conoscenza di fantomatici, ma mai individuati lavori da eseguirsi su Villa Tiziana*”;
- a ritenere che *Parte_1* fosse a conoscenza, sin dalla sottoscrizione del contratto, dell’inagibilità della dependance;
- ad affermare che “*l’agibilità o/abitabilità non inficia la validità del contratto di locazione*”, dopo avere affermato che tra le parti non era intercorso un contratto di locazione, ma un contratto di mandato.

Le censure sono infondate.

Nella “Convenzione privata” siglata tra Nichil Antonio Aldo e *Parte_1* in data 6.2.2016 è stato pattuito quanto segue: “**1. Oggetto** Il Signor *Controparte_1* concede a *Parte_1* per il periodo decorrente dalla data di sottoscrizione del presente contratto e sino al 05 gennaio 2019 il diritto di locare a terzi (di seguito denominati ospiti) per suo conto, l’immobile indicato nella allegata scheda mediante la stipula di contratti di locazione temporanea per periodi di una settimana, o multipli di essa. (..) **2. Corrispettivi** il corrispettivo dovuto per dagli ospiti per la locazione sarà contrattato e percepito direttamente da *Parte_1* Per ogni settimana di locazione prenotata dagli ospiti (..) nel periodo di durata della presente convenzione, *Parte_1* verserà al proprietario i seguenti corrispettivi su base settimanale indipendentemente dal numero di persone che saranno ospitate (..)” Segue una tabella con gli importi previsti per le stagioni 2016 – 2017 – 2018 divisi per bassa-media-alta e altissima stagione.

A tale convenzione è stata affiancata una “Scrittura privata”, stipulata nella medesima data, che richiama espressamente la Convenzione intercorsa tra le parti disponendo che *“In riferimento alla convenzione privata stipulata in data 06/02/2016 tra il sig. [...] CP_1 (...) ed Parte_1 (...) si stabilisce di comune accordo, che la società Parte_1 per ogni anno di contratto stabilito, e per maggior precisione le stagioni 2016, 2017, 2018 contribuisce all’ultimazione dei lavori e delle migliorie dello stato dell’immobile in oggetto con una somma annua pari ad euro 20.000,00 (Euro ventimila/00) per la stagione 2016, Euro 40.000,00 (quarantamila/00) per la stagione 2017 ed Euro 40.000,00 (quarantamila/00) per la stagione 2018. Da tale contributo saranno stornati gli importi delle settimane effettivamente prenotate, in base alla tabella contrattuale dei prezzi al proprietario. (...) Qualora al 30 ottobre di ogni anno, l’importo delle settimane prenotate fosse inferiore al contributo sopra pattuito, Parte_1 si impegna a versare, per mezzo di bonifico bancario, la differenza restante tra le settimane effettivamente prenotate ed il contributo stabilito”*.

Ed è proprio sulla scorta dei patti contenuti nei due accordi che Controparte_1 ha avviato l’azione monitoria, ottenendo il decreto ingiuntivo opposto.

Quest’ultimo, infatti, nel proprio ricorso per d.i. ha affermato di aver ricevuto da [...] Pt_1 solo € 25.000,00 dei € 40.000,00 pattuiti con riferimento alla stagione 2017.

Dagli atti è emerso che con riferimento alla stagione precedente, ovvero quella del 2016, Parte_1 in ossequio a quanto pattuito, aveva versato al proprietario i € 20.000,00 pattuiti, pur avendo ricavato dalle locazioni di Villa Tiziana la minor somma di € 14.670,00.

Nella stagione 2017 sino alla fine del mese di agosto erano, invece, stati ricavati € 25.000,00 (importo questo poi effettivamente corrisposto a CP_1 da Parte_1 [...] . Tuttavia nell’ultima locazione, compresa tra il 26.08.2017 e il 2.9.2017, gli ospiti avevano sollevato una serie di lamentele relative al malfunzionamento di alcuni elettrodomestici e avevano lamentato la mancanza di agibilità dell’immobile locato, che a seguito di verifiche era risultato non completamente accatastato e pertanto, privo del certificato di agibilità/abitabilità.

Parte_1 pertanto, aveva avviato un’interlocuzione con il proprietario dell’immobile CP_1 per riuscire a risolvere dapprima la situazione con gli ospiti che

avevano lamentato i malfunzionamenti e la carenza di agibilità (questione risolta mediante rimborso del 50% di quanto corrisposto dagli ospiti per la prenotazione, di cui si è fatto carico il **CP_1** detraendolo poi dalla somma richiesta con il ricorso monitorio), e poi per stabilire come far proseguire il rapporto relativo alla locazione di Villa Tiziana, stante la riduzione dei posti letto disponibili alla luce della denunciata inagibilità e conseguente impossibilità di mettere a disposizione degli ospiti i posti letto situati nella dependance priva di agibilità.

In proposito, la giurisprudenza ha più volte avuto modo di chiarire che, un immobile inagibile non è anche non locabile. Esso può essere concesso in locazione, purché il conduttore sia a conoscenza della mancanza di tale requisito.

Parte_1 più volte nei propri scritti difensivi ha affermato di non essere stata informata della reale situazione catastale della Villa, aggiungendo che, ove l'avesse conosciuta, non avrebbe certamente concluso l'accordo con **CP_1** alle medesime condizioni.

L'appellato **CP_1** ha sostenuto che, invece, **Parte_1** fosse sin dal principio pienamente a conoscenza della reale situazione di Villa Tiziana, essendosi impegnata a contribuire *“all'ultimazione dei lavori e alle migliorie dello stato dell'immobile in oggetto”* con le somme indicate nella Scrittura Privata siglata tra le parti.

Parte_1 nel proprio atto d'appello, a proposito dei patti aggiunti contenuti nel documento denominato Scrittura Privata, ha affermato che *“CP_3 nell'atto si facesse riferimento a generiche migliorie da effettuare, l'immobile si presentava perfettamente integro e atto alla locazione quindi, nella sostanza, l'atto serviva unicamente per stabilire un minimo garantito a favore del proprietario e ciò indipendentemente dalle locazioni procurate da Parte_1 al proprietario”* (cfr pag. 20 atto d'appello).

Ciò premesso, la Corte osserva che mentre **Controparte_1** ha provato documentalmente il proprio credito ed ha pertanto diritto di essere pagato in ossequio agli accordi scritti prodotti in giudizio, **Parte_1** invece, non ha dimostrato la fondatezza dei propri assunti, posti a sostegno della eccezione di inadempimento, della domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto e delle istanze risarcitorie.

In particolare, la società appellante non ha provato l'inadempimento degli obblighi contrattualmente assunti da **Controparte_1**, con il mandato a locare del 6.2.2026

(integrato dalla scrittura privata coeva); in nessuna parte del documento denominato Convenzione Privata il proprietario ha garantito l'agibilità dell'intera Villa (la descrizione dell'immobile oggetto del contratto risulta affidata all' "allegata scheda", che, ove debba essere individuata nel doc. 4 presente solo nel fascicolo cartaceo, ma non prodotto nel fascicolo telematico, nulla esprime in proposito); ed anzi, proprio il tenore letterale dell'accordo aggiunto, denominato Scrittura Privata, nella parte in cui rivela l'esistenza di costosi lavori da ultimare, consegna all'interprete un dato incompatibile con la dedotta inconsapevolezza in capo a **Controparte_4** della mancanza di agibilità della dependance. Deve inoltre aggiungersi che è documentalmente provato e non contestato che il **CP_I** sia intervenuto nella "Convenzione privata" solo ed espressamente quale proprietario <<dell'immobile ... denominato Villa Tiziana, proprietà meglio identificata al catasto fabbricati del Comune di Castrignano dei greci (LE) al foglio 12 particella 1357>>.

Le informazioni rese dai testi escussi non appaiono poi idonee a confutare il dato documentale.

L'ultimazione dei lavori è, infatti, condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità e, sul punto, la legge non ammette ignoranza.

Tanto consente di affermare che, sin dagli esordi del rapporto contrattuale, entrambe le parti, condividendo un disegno commerciale complesso, erano in grado di valutare i rischi insiti nell'offerta sul mercato delle locazioni dell'intera Villa Tiziana (interessata da lavori non ancora ultimati), rischi concretizzatisi in occasione delle contestazioni sollevate dagli inquilini **Parte_4** .

La prova del *pactum sceleris* neutralizza gli effetti della clausola n. 4 lett. J della Convenzione Privata.

Correttamente il Tribunale ha rigettato la domanda di risoluzione e quelle risarcitorie proposte da **Parte_1**

§ 4

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo che segue, tenendosi del valore della controversia, dell'attività svolta e dei parametri di legge superiori ma prossimi ai minimi.

p.q.m.

la Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da *Parte_1* avverso la sentenza n. 634/2022 del tribunale di Lecce, così provvede:

rigetta l'appello;

condanna *Parte_1* al pagamento in favore dell'Avv. Irene Chiffi, in qualità di difensore dichiaratosi antistatario di *Controparte_1*, delle spese processuali, che liquida in € 2.000,00 per compenso, oltre accessori di legge e di tariffa in misura del 15%;

dichiara ai sensi dell'art 13 comma 1-quater del DPR 115\2002, la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione;

manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Così deciso in Lecce, nella camera di consiglio del 24.3.2026

Il consigliere estensore

dott. Carolina Elia

Il presidente

dott. Anna Rita Pasca