



## TRIBUNALE DI TRANI

**Xxx/XXIV R.G.**

Il Giudice,

letti gli atti e uditi i procuratori delle parti,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del XX.XII.XXVIII,

rilevato che appare verosimile, alla luce delle dichiarazioni rese dai testimoni nel corso dello svolgimento della fase istruttoria, che dal gennaio XII e fino al dicembre XXIII, l'importo effettivamente versato da TIBERIO a titolo di canone di locazione è stato pari ad € 232,00;

rilevato, altresì, che le dichiarazioni rese dai testimoni in ordine ad un preteso canone di locazione corrisposto nella fase finale del rapporto contrattuale pari ad € 289,00 non appaiono precise, dal momento che non collocano la dazione di tale somma di denaro in un arco temporale ben definito;

osservato che *“in materia di prova testimoniale, non sussiste alcun principio di necessaria inattendibilità del testimone che abbia vincoli di parentela o coniugali con una delle parti, atteso che, caduto il divieto di testimoniare previsto dall'art. 247 c.p.c. per effetto della sentenza della Corte cost. n. 248 del 1974, l'attendibilità del teste legato da uno dei predetti vincoli non può essere esclusa aprioristicamente in difetto di ulteriori elementi dai quali il giudice del merito desuma la perdita di credibilità”* (Cass. civ. Sez. III Sent., 17/12/2015, n. 25358 (rv. 638123).

ritenuto che *“la nullità prevista dall'art. 13, comma 1, della legge n. 431 del 1998, sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone, oggetto di un procedimento simulatorio, di talché resta valido il contratto registrato e, conseguentemente, dovuto il canone apparente. Il patto occulto, pertanto, in quanto nullo, non è sanato dalla registrazione tardiva, fatto extranegoziale non idoneo ad influire sulla validità civilistica. (Nel caso concreto, in applicazione dell'esposto principio, la motivazione della gravata pronuncia deve essere corretta, dovendosi affermare la perdurante validità dell'unico contratto registrato, in ragione della invalidità della convenzione del canone maggiore, risultante dal documento prodotto in giudizio dal ricorrente, peraltro contestato da parte avversa.)”* (Cass. civ. Sez. III, 18/04/2016, n. 7634);

osservato, altresì, che *“nel giudizio di ripetizione di indebito instaurato dal conduttore, il giudice può trarre la prova del pagamento di canoni di locazione in misura eccedente quella concordata o quella legale, senza violare il divieto di "praesumptio de praesumpto", allorché, essendo stato provato con documenti e testimoni il versamento di somme maggiori del canone contrattuale, o di quello dovuto ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, per periodi di tempo non corrispondenti all'intera durata del rapporto, ritenga presuntivamente provato il versamento, anche per i periodi intermedi, di un canone mensile di quello stesso importo”* (Cass. civ. Sez. III Sent., 22/06/2015, n. 12866 (rv. 635888));

ritenuto necessario, prima di rinviare il presente giudizio all'udienza di discussione, verificare preliminarmente se siano percorribili ipotesi transattive e/o conciliative della controversia;

considerato che, alla luce della natura del giudizio, al suo valore ed alle questioni trattate, ancora controverse, appare possibile formulare alle parti la proposta di cui all'art. 185 bis c.p.c., introdotto dall'art. 77, comma 1, lettera a) d.l. 21 giugno 2013, n. 69, convertito in l. 98/2013, avvertendole che ove la proposta venga rifiutata se la decisione della controversia porterà ad un risultato prossimo a quello di cui alla proposta il rifiuto sarà valutato ai fini della regolazione delle spese di lite nonché ai fini della eventuale condanna ai sensi dell'art. 96 comma III c.p.c.;

riservato, all'esito, ogni provvedimento sulle ulteriori richieste delle parti;

**P.Q.M.**

letto l'articolo 185 bis c.p.c.,

formula alle parti la seguente proposta:

CAIO corrisponderà in favore di TIBERIO la differenza tra il canone pattuito nel contratto di locazione del gennaio XII (€ 129,00) e il canone effettivamente versato fino al dicembre XXIII (€ 232,00), pari a complessivi € 13.000,00, da versarsi secondo le modalità individuate consensualmente dalle parti. Rimborserà a TIBERIO le spese di lite che, allo stato e a soli fini conciliativi, si quantificano in € 1.928,00 per compensi oltre spese generali, IVA e cap;

3) fissa l'udienza del X.V.XX IX per la verifica dell'esito della proposta conciliativa.

Ordina alla cancelleria di provvedere all'annotazione della proposta.

Si comunichi.

Trani, VII.I.XXIX

Il Giudice  
dott.ssa LLLLLLL