

n. 13488 anno 2021



REPUBBLICA ITALIANA -IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SESTA SEZIONE CIVILE

in persona del Giudice dott.Massimo Corrias, all'udienza del
15/07/2022, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni
delle parti, ha pronunciato ai sensi dell'art. 429 c.p.c. la
seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.r.g. 13488/2021

tra

ATER - AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DEL COMUNE DI ROMA (CF: 00410700587),

rappresentata e difesa dall'avv.ssa [REDACTED] ed
elettivamente domiciliata in VIA [REDACTED],
n° [REDACTED]/E, in ROMA

attrice

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

rappresentati e difesi dall'avv.ssa [REDACTED] ed
elettivamente domiciliati in VIALE [REDACTED] n° [REDACTED] in ROMA

convenuti

dando lettura del dispositivo appresso trascritto.

Fatto e diritto.

Con atto di citazione notificato il 16.2.2022 l'ATER del Comune
di Roma (appresso ATER) ha convenuto davanti a questo Tribunale
[REDACTED], in
proprio e quali eredi di [REDACTED], esponendo: che aveva
concesso in locazione [REDACTED], con
contratto in data 1.12.2002, sottoscritto da [REDACTED]
quale legale rappresentante di detta associazione, un terreno in
Via [REDACTED], a Roma, recante il numero di matricola
[REDACTED] con decorrenza dal 1.12.2002, per anni sei più



per mancata mediazione ovvero inammissibile perché introdotto con atto di citazione nonostante vertesse in materia locatizia; che erano carenti di legittimazione passiva, non avendo l'ATER proposto alcuna azione e/o richiesto un titolo nei confronti dell'associazione [REDACTED] [REDACTED] che le somme richieste risultavano prescritte e non dovute; che per far valere la responsabilità accessoria di [REDACTED] [REDACTED] l'ATER avrebbe dovuto provare l'attività negoziale da questi svolta in concreto; che loro erano carenti di legittimazione anche come eredi di [REDACTED] [REDACTED] in quanto nessuna richiesta di pagamento era stata comunicata dall'ATER a detto loro dante causa; che la sola richiesta di pagamento comunicata a [REDACTED] [REDACTED] era costituita dall'atto di citazione notificato il 16.2.2021, quando i diritti di credito dell'ATER erano già prescritti per decorrenza del termine quinquennale; che nulla si sarebbe potuto addebitare loro a titolo personale, considerata la loro disponibilità a rilasciare il terreno l'immobile il 16.3.2016; che l'ATER aveva richiesto solo il pagamento dei canoni asseritamente dovuti, non anche il rilascio del terreno; che i canoni relativi a periodi precedenti al 2013, data della disdetta del contratto, si erano prescritti, posto che nessuna richiesta di pagamento era stata rivolta a [REDACTED] [REDACTED] ovvero a loro; che l'ATER aveva proceduto a un'arbitraria determinazione di indennità di occupazione che comunque risultavano prescritte e non dovute in considerazione della riconsegna del terreno nell'anno 2016; che le somme richieste erano conseguenza di conteggi errati come errato era il conteggio degli interessi di mora; che l'associazione non aveva mai fatto uso del terreno locato e, avendovi rinunciato con preavviso di sei mesi, la locazione si era risolta alla prima scadenza, ai sensi dell'art.13 del contratto; che ogni obbligazione concernente detto contratto si sarebbe dovuta addebitare all'associazione e a tale [REDACTED] [REDACTED] che il 13.11.2006 aveva sottoscritto un impegno al pagamento dei canoni; che l'ATER aveva avuto la detenzione del terreno ma ne aveva formalmente rifiutato la riconsegna al solo fine di ottenere il pagamento un'indebita indennità di occupazione; che l'art.38 c.c. considerava l'obbligazione di quanti avessero agito in nome e per conto di un'associazione non riconosciuta come una fideiussione ex lege con conseguente assoggettamento del diritto del terzo creditore alla decadenza prevista



dall'art.1957 c.c. in caso di mancata presentazione di istanze, entro sei mesi dalla scadenza dell'obbligazione principale, nei confronti del debitore principale ovvero del fideiussore.

La difesa dei tre convenuti ha quindi chiesto:

- dichiararsi improcedibili le domande azionate dall'ATER per mancata mediazione;
- dichiararsi dette domande inammissibili perché introdotte con atto di citazione nonostante si vertesse in materia locatizia;
- dichiararsi la carenza di legittimazione passiva dei convenuti e comunque non dovute le somme richieste, per intervenuta prescrizione ovvero per infondatezza, con rigetto di ogni domanda avversaria e vittoria di spese.

Disposta la prosecuzione del giudizio secondo il rito previsto dall'art.447 bis c.p.c., l'ATER ha prodotto una memoria integrativa con cui, in via subordinata, in caso di accoglimento dell'eccezione avversaria di prescrizione, ha richiesto il pagamento di €.54.103,32, per canoni a far data dal luglio 2008 al marzo 2016 (data del tentativo di restituzione del terreno), ovvero di €.97.037,19 per canoni dal luglio 2008 al 31.1.2021 (data di introduzione del presente giudizio), più interessi.

La difesa dei convenuti con la propria memoria integrativa ha ribadito eccezioni e richieste sopra esposte.

Fallito il tentativo di mediazione, all'udienza del 13.5.2022 tutti i convenuti, presenti personalmente, hanno disconosciuto il documento n°18 allegato dall'ATER affermando che né la firma né quanto scritto in detto documento corrispondevano alla grafia di [REDACTED] [REDACTED] la difesa dell'ATER ha dichiarato di rinunciare al documento in questione.

La causa, in assenza di istanze istruttorie, è stata discussa all'udienza del 15.7.2022 ed è stata decisa da questo giudice con la lettura del dispositivo appresso trascritto.

Nel merito della controversia, questo giudice rileva:

- che gli odierni convenuti sono gli eredi di [REDACTED] [REDACTED] (circostanza non contestata);



- che il contratto di locazione in questione venne sottoscritto da [REDACTED] [REDACTED] quale legale rappresentante dell'associazione [REDACTED] [REDACTED] parte conduttrice, in nome e per conto di detta associazione;
- che l'associazione [REDACTED] [REDACTED] era un'associazione non riconosciuta (circostanza pacifica fra le parti);
- che per le obbligazioni concernenti detto contratto di locazione, oltre all'associazione conduttrice, risultava responsabile personalmente e solidalmente anche [REDACTED] [REDACTED] ai sensi dell'art.38 c.c., quale soggetto che, sottoscrivendo il contratto, ebbe a spendere il nome dell'associazione, avendo agito in suo nome e per suo conto;
- che inoltre, non essendo stata possibile la reimmissione dell'ATER nella detenzione del terreno, risultato occupato da terzi senza titolo, l'associazione conduttrice e il garante [REDACTED] [REDACTED] risultavano altresì tenuti al pagamento dell'indennità prevista dall'art.1591 c.c. in misura pari ai canoni locatizi;
- che alla morte di [REDACTED] [REDACTED] sono succeduti in tali obbligazioni i di lui eredi, attuali convenuti.

Ciò posto, occorrerà altresì considerare:

- che la responsabilità di coloro che, come [REDACTED] [REDACTED] abbiano agito in nome e per conto di un'associazione non riconosciuta, non concerne, neppure in parte, un debito proprio di tali persone, avendo carattere accessorio, anche se non sussidiario, rispetto alla responsabilità primaria della stessa associazione, con la conseguenza che la responsabilità, avente natura solidale, di quanti abbiano abbia agito in nome e per conto di un'associazione non riconosciuta, risulta inquadrabile fra quelle di garanzia *ex lege*, assimilabili alla fideiussione (CASS.25748/2008), con il conseguente assoggettamento del creditore alla decadenza prevista dall'art.1957 c.c. secondo i principi concernenti la fideiussione solidale per cui non si richiede la preventiva escussione del debitore principale, essendo tuttavia indispensabile, per impedire l'estinzione della garanzia, che il creditore eserciti tempestivamente l'azione nei confronti, a sua scelta, del debitore principale o del fideiussore (CASS.11759/2002);
- che il citato art.1957 c.c., nell'imporre al creditore l'onere di proporre le sue istanze contro il debitore entro sei mesi



dalla scadenza per l'adempimento dell'obbligazione garantita dal fideiussore, a pena di decadenza dal suo diritto verso quest'ultimo, tende a far sì che il creditore stesso prenda sollecite e serie iniziative contro il debitore principale per recuperare il proprio credito, in modo che la posizione del garante non resti indefinitamente sospesa (CASS.1724/2016; CASS.283/1997);

-che pertanto, secondo la giurisprudenza di legittimità citata al punto precedente, "il termine "istanza" si riferisce ai vari mezzi di tutela giurisdizionale del diritto di credito, in via di cognizione o di esecuzione, che possano ritenersi esperibili al fine di conseguire il pagamento, indipendentemente dal loro esito e dalla loro idoneità a sortire il risultato sperato" e che "resta invece escluso che, in quello stesso termine, possa rientrare un semplice atto stragiudiziale, o una denuncia o una querela presentate in sede penale, o un ricorso per accertamento tecnico preventivo" (CASS.283/1997);

-che la suddetta decadenza è stata eccepita dai convenuti;

-che la decadenza in questione matura in relazione a ciascun rateo mensile del canone di locazione, trascorsi sei mesi dalla relativa scadenza di pagamento mensile senza che la parte locatrice abbia attivato iniziative giudiziarie contro la parte conduttrice o i suoi garanti;

-che l'ATER ha azionato in giudizio per la prima volta le proprie domande di pagamento per canoni insoluti con l'atto di citazione introduttivo della presente causa, posto che, in precedenza, nessuna azione giudiziaria risulta essere stata intrapresa contro l'associazione ovvero contro [REDACTED] [REDACTED] o i di lui eredi odierni convenuti;

-che pertanto, nel caso in esame, gli unici crediti non interessati dalla decadenza ex art.1957 c.c. risultano quelli concernenti i canoni scaduti a far tempo dai sei mesi precedenti l'instaurazione del presente giudizio il cui mancato pagamento è circostanza che non è stata oggetto di alcuna contestazione.

Sulla base delle suddette considerazioni s'imporranno quindi:

- la condanna dei convenuti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in solido, a corrispondere all'ATER del Comune di Roma, quali eredi di [REDACTED] [REDACTED] sottoscrittore del menzionato contratto in nome e per conto dell'associazione non riconosciuta [REDACTED] [REDACTED] la somma di



€.3.732,65 a titolo di indennità mensile di occupazione ex art.1591 c.c. per le mensilità dal 16.8.2020 al 16.1.2021 (somma pari a cinque mensilità di canone, più Iva e aggiornamento al 75% dell'indice ISTAT), più gli interessi legali dalle singole scadenze al saldo;

- il rigetto di ogni altra domanda dell'ATER del Comune di Roma relativa a canoni di locazione e indennità di occupazione concernenti il menzionato terreno, anteriori al 16.8.2020, per intervenuta decadenza ex art.1957 c.c.;

- la compensazione fra le parti delle spese del giudizio, posto che le domande attoree sono risultate fondate solo in minima parte.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, istanza, eccezione e deduzione respinta, così provvede:

- in relazione al contratto di locazione stipulato il 1.12.2002 dall'allora IACP di Roma, oggi ATER del Comune di Roma, come parte locatrice, con l'associazione non riconosciuta [REDACTED] quale conduttrice, concernente un terreno in Via [REDACTED] in Roma (matricola [REDACTED] condanna in solido i convenuti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a corrispondere all'ATER del Comune di Roma, quali eredi di [REDACTED] [REDACTED] sottoscrittore del menzionato contratto in nome e per conto di detta associazione, la somma di €.3.732,65 a titolo di indennità mensile di occupazione ex art.1591 c.c. per ciascuna mensilità dal 16.8.2020 al 16.1.2021, più gli interessi legali dalle singole scadenze al saldo;

- respinge ogni altra domanda dell'ATER del Comune di Roma relativa a canoni di locazione e indennità di occupazione, concernenti il menzionato terreno, anteriori al 16.8.2020, per intervenuta decadenza ex art.1957 c.c.;

- dichiara interamente compensate le spese del giudizio.

Roma, il 25/07/2022.

Il Giudice unico
dott.MASSIMO CORRIAS

