

N. R.G. 50/2021



TRIBUNALE ORDINARIO di ASCOLI PICENO

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 50/2021

TRATTAZIONE SCRITTA

Oggi **4 novembre 2022** ad ore **13.15** innanzi al dott. Enza Foti, sono comparsi figurativamente mediante deposito di note di trattazione scritta:

per [REDACTED]

l'avv. [REDACTED]

per [REDACTED] SRL l'avv. [REDACTED]

Il Giudice,

lette le memorie depositate dalle parti nei termini assegnati;

viste le note scritte di trattazione, depositate dalle parti anche ai fini della discussione, si ritira in camera di consiglio.

Il giudice, all'esito della camera di consiglio deposita la presente sentenza ex art. 429 c. 1 c.p.c. mediante "Consolle del Magistrato".

Il Giudice

Enza Foti



N. R.G. 50/2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ASCOLI PICENO

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Enza Foti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA ex art. 429 co. 1 c.p.c. e art. 447 bis c.p.c.

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 50/2021 promossa da:

██████████ ██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avv.
██████████ giusta procura in atti;

OPPONENTE

contro

██████████ ██████████ SRL ██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ ██████████ giusta
procura in atti;

OPPOSTO

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

In data 9.12.2020 ██████████ ██████████ riceveva la notifica del decreto ingiuntivo n. 1780/2020 emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 26.11.2020, con il quale si ingiungeva di pagare in favore della ██████████ s.r.l. la somma di € 938,00, gli interessi come da domanda nonché le spese e i compensi della procedura di ingiunzione.

Avverso tale decreto ██████████ ██████████ proponeva rituale opposizione spiegando che il decreto ingiuntivo era stato fondato su fatture emesse dall'opposto per somme asseritamente dovute per i canoni di locazione dell'immobile di proprietà di ██████████ ██████████ relative al periodo agosto-novembre 2020.

A fondamento dell'opposizione spiegava di aver stipulato con il ██████████ un contratto di locazione ad uso transitorio di una stanza e di aver concordato un canone mensile di € 200,00 *"comprensivo delle spese ed utenze luce acqua e gas"*.

Aggiungeva che nonostante il contratto in essere fosse stipulato tra lo stesso e il ██████████ persona fisica, le relative fatture erano emesse dalla società ██████████ ██████████ ██████████



Sottolineava, poi, come il credito derivante dai canoni di locazione di cui al contratto che si occupa era ceduto, a partire dal 01.08.2020, alla società [REDACTED] s.r.l., e di aver, in ogni caso, provveduto a saldare quanto dovuto - fino al mese di dicembre 2020 - ad eccezione delle somme che esulavano da quelle pattuite nel contratto di locazione, quali quelle relative alla tassa rifiuti, all'utilizzo dello stendino, all'uso extra della cassettera per le scarpe, al rimborso delle spese ordinarie per la maniglia del portone blindato, all'uso improprio e contrario al buon senso delle utenze e all'aumento del canone unilateralmente predisposto dalla cessionaria.

Concludeva, pertanto, chiedendo: *“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis: 1. In via preliminare e previo accertamento dell'inesistenza dei presupposti per l'emissione del decreto ingiuntivo, per tutti i motivi di cui alla narrativa che precede, e per l'effetto dichiarare la nullità del decreto ingiuntivo N.R.G. 1780/2020; 2. sempre in via preliminare, per tutti i motivi meglio esposti nel corpo del presente atto, accertare e dichiarare, la nullità della clausola contrassegnata art. 3 nella parte in cui prevede che: “qualora si dovesse riscontrare un uso improprio e contrario al buon senso al conduttore potrà essere richiesto un incremento del canone di locazione pari al 10%... Qualora si dovesse riscontrare un uso superiore e non autorizzato potrà essere richiesto un extra pari al 10% del canone di locazione mensile” per vessatorietà della stessa e indeterminatezza dell'oggetto e per l'effetto dichiararla nulla e, come tale, non apposta; 3. in ogni caso, nel merito, in accoglimento dei motivi suesposti, accertata e dichiarata la non debenza delle somme portate nel decreto ingiuntivo N.R.G. 1780/2020, revocare l'opposto decreto perché infondato, ingiusto ed illegittimo e conseguentemente accertare e dichiarare che nulla è dovuto dall'odierno opponente alla società [REDACTED] SRL, P.IVA [REDACTED] con sede legale in Mosciano Sant'Angelo (TE) in persona del legale rappresentante [REDACTED] C.F. [REDACTED] rigettando tutte le domande così formulate nel relativo ricorso per ingiunzione; 4. in via riconvenzionale, per tutte le motivazioni in premessa, accertato il comportamento del sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato ad Alba Adriatica (TE), il [REDACTED] residente in San Benedetto del Tronto (AP), alla via [REDACTED] in proprio e quale legale rappresentante della società opposta, contrario ai principi di buona fede e correttezza nell'esecuzione del contratto in essere tra le parti, condannare la [REDACTED] SRL, P.IVA [REDACTED] con sede legale in Mosciano Sant'Angelo (TE) in persona del legale rappresentante [REDACTED] a risarcire tutti i danni patrimoniali e non, subiti e subendi dal sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED] in conseguenza della vicenda in atti nonché al rimborso di € 175,00 per spese sostenute, per una somma complessiva di Euro 1.000,00 o della maggiore o minore somma che risulterà in corso di causa anche per mezzo di valutazione equitativa o a mezzo di consulenza tecnica d'ufficio, oltre interessi legali e*



rivalutazione monetaria dal di del dovuto fino al soddisfo per i motivi tutti meglio dedotti nel corpo del presente atto”.

Si costituiva in giudizio la società [REDACTED] s.r.l. contestando in fatto ed in diritto tutto quanto sostenuto dall'opponente e concludeva chiedendo: *“Voglia l'Il.mo Giudice adito, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione: In via pregiudiziale e/o preliminare =accogliere l'eccezione pregiudiziale e/o preliminare per improcedibilità dell'azione proposta con l'opposizione, trattandosi di materia per cui è prevista la preventiva mediazione civile e commerciale obbligatoria. In via pregiudiziale e/o preliminare =accogliere l'eccezione pregiudiziale e/o preliminare, per carenza di legittimità passiva della [REDACTED] SRL, in quanto mera cessionaria dei canoni locatizi, inerenti il contratto di locazione stipulato tra il [REDACTED] e [REDACTED] personalmente, in quanto proprietario dell'immobile locato, al quale unicamente può rivolgersi il [REDACTED] non avendo nulla a che vedere pertanto parte opposta [REDACTED] SRL con le questioni e le problematiche sollevate da parte opponente, per tutte le argomentazioni contenute nella propria comparsa, qui da intendersi integralmente e materialmente riportate e trascritte, confermando il decreto ingiuntivo opposto e/o in via subordinata comunque per la cifra che sarà accertata e/o confermata, anche tenendo conto di tutte le motivazioni ivi sopra a cui ci si riporta in toto. In subordine e/o comunque nel merito = in via preliminare, concedere la provvisoria esecuzione del D.I. n.1780/2020, atteso che l'opposizione non è fondata su prova scritta né di pronta soluzione, ai sensi dell'art.648 c.p.c.. In subordine nel merito = rigettare l'opposizione ex adverso, respingendo tutte le domande avversarie in quanto infondate in fatto e in diritto per tutte le ragioni per tutte le argomentazioni contenute nella propria comparsa, qui da intendersi integralmente e materialmente riportate e trascritte, essendovi tutti i presupposti di legge per l'emissione del decreto ingiuntivo de quo e confermando il decreto ingiuntivo opposto in via subordinata, comunque per la cifra che sarà comunque confermata ed accertata, con ogni conseguente condanna della parte opposta al pagamento le somme portate dal decreto ingiuntivo de quo, anche considerando i canoni locatizi impagati sino al 31.05.2021, termine del contratto”.*

All'esito della prima udienza, con le note autorizzate del 6.5.2021, l'opponente sollevava eccezione di inesistenza della procura alle liti, con conseguente invalidità del decreto ingiuntivo e della successiva memoria di costituzione della opposta in giudizio, per essere stata la procura rilasciata da soggetto non legittimato, non essendo il legale rappresentante della società.

Con ordinanza del 27.05.2021 il giudice istruttore, considerato che la materia delle locazioni rientra tra quelle per cui è obbligatoria la mediazione, sospendeva il procedimento ed invitava le parti ad attivare il procedimento di mediazione, il quale si concludeva, però, con esito negativo.



Rigettate tutte le richieste istruttorie, all'odierna udienza il procedimento era discusso mediante le modalità della trattazione scritta e, all'esito, la presente sentenza viene pronunciata e pubblicata mediante deposito telematico.

Preliminarmente occorre analizzare l'eccezione di difetto di procura dell'opposta avanzata dalla parte opponente.

Ed infatti l'opposta ha dimostrato – e la circostanza non è stata contestata dalla controparte – che, con verbale di assemblea del 20.11.2020, la precedente amministratrice della società [REDACTED] [REDACTED] srl rassegnava le proprie dimissioni dall'incarico cosicché, in pari data, era nominato amministratore unico della società [REDACTED] [REDACTED] con la conseguenza che la procura rilasciata ai fini del ricorso per decreto ingiuntivo da [REDACTED] [REDACTED] in qualità di amministratore unico della [REDACTED] [REDACTED] srl, datato 23.11.2020 deve considerarsi valida ed efficace.

Passando all'eccezione di improcedibilità della domanda sollevata dall'opposta per mancata partecipazione personale dell'opponente alla mediazione ordinata dal giudice valgano le considerazioni che seguono.

È vero che la disposta mediazione si arrestava alla fase introduttiva e non dava esito favorevole per la mancata partecipazione dell'opponente che non presenziava personalmente all'incontro disposto dal mediatore, essendo presente, in sua vece, solo il procuratore [REDACTED] [REDACTED]

Come noto, nel mese di settembre del 2020, le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione si sono pronunciate su una questione che aveva diviso la giurisprudenza di merito e di legittimità, ossia l'individuazione del soggetto onerato all'attivazione della procedura di mediazione in caso di opposizione a decreto ingiuntivo (SSUU sentenza 19596/20). In particolare, all'esito dell'attenta analisi della disciplina della mediazione e, in particolare, della sua ratio, hanno concluso affermando che *“nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010, i cui giudizi vengano introdotti con un decreto ingiuntivo, una volta instaurato il relativo giudizio di opposizione e decise le istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del decreto, l'onere di promuovere la procedura di mediazione è a carico della parte opposta; ne consegue che, ove essa non si attivi, alla pronuncia di improcedibilità di cui al citato comma 1-bis conseguirà la revoca del decreto ingiuntivo”* (v. anche Cass., sez. 3, n. 159 del 8.01.2021).

Partendo da tale assunto - e dunque dall'esistenza di un onere di attivazione della procedura di mediazione gravante sulla parte opposta - dovrà dunque analizarsi, per quanto principalmente interessa in questa sede, il tema connesso (e conseguenziale) dell'omessa e personale partecipazione delle parti alla procedura di mediazione.



In altri termini occorre valutare, al fine di ritenere soddisfatta la condizione di procedibilità, quando il procedimento di mediazione può dirsi utilmente concluso (anche con esito negativo).

Sul punto è intervenuta, a più riprese, la Suprema Corte di Cassazione (che in questa sede si intende condividere) con due pronunce che (seppur temporalmente antecedenti alle citate SSUU) hanno statuito che la condizione di procedibilità debba ritenersi assolta dal soggetto onerato (e, dunque, in caso di opposizione a decreto ingiuntivo, da parte dell'opposto) non solo con l'avvio del procedimento di mediazione ma anche a seguito della personale presentazione dello stesso avanti al mediatore (quantomeno) al primo incontro (Cass., n. 8473/19 e Cass., n. 18068/19; Tribunale di Roma 12/06/2019; C.d.A. Napoli 22/09/2020; Tribunale di Milano 11/02/2020; Tribunale Torino 2019; Tribunale di Crotone 5/02/2021; Tribunale di Monza 5/02/2021; v. Trib. Palermo 14 febbraio 2017; Trib. Napoli Nord 17 gennaio 2017; Trib. Pavia 1° aprile 2015; Trib. Pavia 30 marzo 2015; Trib. Pavia 9 marzo 2015; Trib. Pavia 10 febbraio 2015; Trib. Cassino 16 dicembre 2014; Trib. Firenze 26 novembre 2014; Trib. Bologna 16 ottobre 2014; Trib. Bologna 5 giugno 2014; Trib. Firenze 19 marzo 2014; Trib. Firenze 17 marzo 2014).

In altri termini, sulle parti grava l'onere, pena la declaratoria di improcedibilità nei casi di mediazione obbligatoria ex art. 5, co. 1-bis, di presentarsi personalmente (ovvero di conferire apposita procura speciale) al primo incontro di mediazione e di seguire il mediatore nelle fasi iniziali del percorso stragiudiziale.

Solo all'esito del primo incontro inizia la procedura di mediazione vera e propria, sicché soltanto da questo momento in poi le parti possono legittimamente abbandonare le trattative, non prima (cfr. Trib. Milano 27 aprile 2016; Trib. Taranto 16 aprile 2015; Trib. Pavia 1° aprile 2015, cit.; Trib. Palermo 17 marzo 2015; Giud. Pace Monza 28 gennaio 2015; Trib. Siracusa 17 gennaio 2015; Trib. Monza 20 ottobre 2014; Trib. Rimini 16 luglio 2014).

Se ciò è vero e se, in caso di opposizione a decreto ingiuntivo, l'onere di attivare e utilmente concludere la procedura di mediazione grava sull'opposto (così come statuito dalle citate Sezioni Unite) ne discende che solo la mancata partecipazione dello stesso comporta l'improcedibilità del giudizio, traducendosi in termini di mancato assolvimento dell'onere di mediazione.

Ed infatti, se - come rilevato dalle SSUU 19596/20 - occorre mantenere fermo l'onere di attivazione della procedura di mediazione in capo sempre alla stessa parte, a prescindere dal rito, con ciò identificando nell'attore - e quindi, in capo alla parte convenuta opposta nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo -, il soggetto tenuto a promuovere la mediazione, ne deriva che l'improcedibilità non può che essere annessa alla domanda, e quindi, conseguire all'omissione (e alla mancata presenza personale) dell'attore in mediazione.



Ne discende che, in tema di opposizione a decreto ingiuntivo, la mancata partecipazione personale del soggetto non onerato (ossia dell'opponente) avrà come sola conseguenza l'applicazione della sanzione di cui all' art. 8, co. 4-bis con la conseguenza che l'eccezione di improcedibilità sollevata dall'opposto dovrà dichiararsi infondata.

Sempre in via preliminare parte opposta sollevava eccezione di difetto di legittimazione passiva, relativamente alle eccezioni al contratto avanzate dalla opponente ed alle richieste formulate in via riconvenzionale.

Ed infatti, l'opposta affermava di essere mera cessionaria dei canoni locatizi, inerenti al contratto di locazione stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] per cui l'opponente avrebbe dovuto rivolgere le eccezioni relative al contratto e le ulteriori questioni dallo stesso discendenti a quest'ultimo.

Sul punto, deve innanzitutto osservarsi che nel caso in esame vi è stata cessione del credito (futuro) derivante dal contratto di locazione - la quale è stata comunicata al [REDACTED] in data 15.7.2020 (v. doc. 6 ricorso in opposizione a decreto ingiunto), circostanza questa confermata anche dalla stessa opposta, e non cessione del contratto come sostenuto dall'opponente.

Non è fuor d'opera ricordare altresì che, mentre nella cessione del contratto opera il trasferimento dal cedente al cessionario, con il consenso dell'altro contraente, dell'intera posizione contrattuale, con tutti i diritti e gli obblighi ad essa relativi, la cessione del credito ha un effetto più circoscritto, in quanto è limitata al solo diritto di credito derivato al cedente da un precedente contratto e produce, inoltre, rispetto a tale diritto, uno sdoppiamento fra la titolarità del contratto, che resta all'originario creditore-cedente, e il diritto di esigere il credito dallo stesso derivante, che è trasferito al cessionario. In altri termini, nella cessione del credito, tra i diritti derivanti dal contratto, il cessionario acquista soltanto quelli rivolti alla realizzazione del credito ceduto, e cioè, le garanzie reali e personali, i vari accessori e le azioni dirette all'adempimento della prestazione (v. Cass. 17727/2018; v. anche Cass. 3034/2020). La cessione del credito è, dunque, così come stabilito dall'art. 1260 c.c., un accordo cui è estraneo il debitore ceduto per il quale, salvo casi particolari, è indifferente pagare ad uno o ad un altro soggetto.

Proprio per questa ragione si giustifica la scelta del legislatore di non riconoscere la necessità di disciplinare il regime delle eccezioni opponibili dal debitore ceduto al cessionario (fatto salvo, in tema di eccezione di compensazione, quanto previsto dall'art. 1248 c.c.).

Come costantemente ritenuto in giurisprudenza, infatti, la cessione non produce modificazioni oggettive del rapporto obbligatorio.

In tale logica, pertanto, il debitore è legittimato ad opporre al cessionario tutte le eccezioni che avrebbe potuto sollevare nei confronti dell'originario creditore e in particolare quelle concernenti l'esistenza e



la validità del negozio da cui deriva il credito ceduto e le eccezioni riguardanti l'esatto adempimento (v. Cass. 8373/2009; Cass. 4078/2005).

Tanto premesso e posto che la legittimazione a contraddire è la situazione di coincidenza soggettiva tra colui contro il quale la domanda è proposta e colui che nella domanda è affermato come soggetto passivo del diritto azionato, ritiene questo Giudice che sussista la legittimazione passiva della [REDACTED] s.r.l. relativamente alle eccezioni relative al diritto di credito (ceduto) derivante dal contratto.

Quanto all'ulteriore eccezione sollevata dall'opponente, di insussistenza dei presupposti per l'emissione del decreto ingiuntivo, avendo la società cessionaria portato a supporto della propria pretesa il contratto, l'atto di cessione del credito e le relative fatture, *ai fini dell'emissione del decreto ingiuntivo*, il credito può dirsi certamente provato.

Altro discorso, poi, è la prova nella successiva fase di opposizione.

Come noto, infatti, il decreto ingiuntivo è un accertamento anticipatorio con attitudine al giudicato e, instauratosi il contraddittorio a seguito dell'opposizione, si apre un giudizio a cognizione piena caratterizzato dalle ordinarie regole processuali (cfr. art. 645, secondo comma, c.p.c.) anche in relazione al regime degli oneri allegatori e probatori (v. Cass. 17371/03; Cass. 6421/03); ne consegue che oggetto del giudizio di opposizione non è tanto la valutazione di legittimità e di validità del decreto ingiuntivo opposto, quanto la fondatezza o meno della pretesa creditoria, originariamente azionata in via monitoria. Ed infatti, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, solo da un punto di vista formale l'opponente assume la posizione di attore e l'opposto quella di convenuto, poiché è il creditore ad avere veste sostanziale di attore ed a soggiacere ai conseguenti oneri probatori, mentre l'opponente è il convenuto cui compete di addurre e dimostrare i fatti estintivi, impeditivi o modificativi del credito, trovando così applicazione i criteri dettati dall'art. 2697 c.c. in tema di onere probatorio.

Orbene, in base ai principi generali in tema di adempimento, il creditore, che agisce per il pagamento di un suo credito, è tenuto unicamente a fornire la prova del rapporto o del titolo, da cui deriva il proprio diritto, e della scadenza del termine per l'adempimento ma non anche a provare il mancato pagamento, che va meramente allegato, con la conseguenza che, poiché il pagamento integra un fatto estintivo, la relativa prova incombe sul debitore che l'eccepisce, al pari della prova di eventuali fatti modificativi o impeditivi (v. Cass. 9439/08; Cass. 15677/09; Cass. 3373/10; Cass. 7530/12 e, per tutte, SSUU 13533 del 2001).

Tanto premesso, passando all'esame del merito, l'opposta ha agito in via monitoria per ottenere il pagamento della somma di € 938,00, a titolo di canoni scaduti e non pagati relativi ai mesi di agosto, settembre, ottobre e novembre 2020 come risultanti dalle seguenti fatture: n.09/2020 del 01.08.2020 con importo di € 300,00; n.11/2020 del 01.09.2020 con importo complessivo pari ad € 278,00,



n.14/2020 del 02.10.2020 con importo complessivo pari ad € 270,00, n.16/2020 del 02.11.2020 con importo complessivo pari ad € 300,00 dalle quali veniva sottratto l'importo pari ad € 210,00 già corrisposto dall'opponente.

Tale cifra, come anticipato, era ritenuta non dovuta dall'opponente che, da un lato, affermava di aver saldato il canone di locazione pattuito, pari ad euro 200,00 mensili *"comprensivo delle spese ed utenze luce acqua e gas"*, fino al mese di novembre 2020 e, dall'altro, eccepiva la non debenza delle ulteriori somme richieste in quanto derivanti da conteggi arbitrari e da unilaterali modifiche degli accordi contrattuali.

Innanzitutto, infatti, eccepiva l'illegittimità della decisione della locatrice di applicare al canone di locazione, in forza dell'art. 3 del contratto, l'aumento del 10% per assertedo uso improprio del bene.

Sul punto, va innanzitutto puntualizzato come tale clausola di cui all'art. 3 (pur volendola fare rientrare nell'alveo delle c.d. clausole vessatorie) è stata puntualmente approvata, mediante doppia sottoscrizione, dal conduttore come risulta dalla semplice lettura del contratto di locazione (cfr. doc. 1 ricorso in opposizione).

In forza della predetta clausola, in particolare, le parti convenivano che *"qualora si dovesse riscontrare un uso improprio e contrario al buon senso al conduttore potrà essere richiesto un incremento del canone di locazione pari al 10% ... Qualora si dovesse riscontrare un uso superiore e non autorizzato potrà essere richiesto un extra pari al 10% del canone di locazione mensile"* (v. doc. n. 1 ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo). E tuttavia, pur volendo ritenere la stessa valida ed efficace, non risulta dagli atti di causa che l'opposto abbia fornito prove dell'*"uso improprio e contrario al buon senso"* dell'immobile da parte dell'opponente cosicché l'aumento del 10% del canone di locazione non appare giustificato.

A nulla vale la fattura della CIIP depositata in atti attestante un anomalo consumo di acqua e ciò in quanto, da un lato, la predetta fattura si riferisce anche a periodi in cui non era in essere il contratto di locazione tra le parti, dall'altro, tale fattura si riferisce non solo all'unità immobiliare occupata dal Lacitignola ma anche ad altra unità immobiliare estranea al contratto di locazione che ci occupa. In ogni caso, non vi è alcuna prova che gli asseriti consumi anomali di acqua possano essere attribuiti all'opponente cosicché apparirebbe arbitrario, in questa sede, applicare allo stesso un aumento del canone di locazione per fatti di cui non vi è alcuna prova di imputabilità allo stesso.

Nemmeno potranno essere addebitate, poi, le ulteriori spese (utilizzo dello stendino, uso extra della cassettera per le scarpe, rimborso delle spese ordinarie per la maniglia del portone blindato) in assenza di idonea prova giustificativa delle stesse. A ciò si aggiunga la circostanza che l'opponente viveva



nell'immobile insieme ad altri conduttori e non vi è prova del fatto che tali presunti utilizzi siano addebitabili allo stesso.

Ed infatti, come noto, parte creditrice, avrebbe dovuto fornire, a supporto delle proprie richieste di aumenti del canone mensile, idonee prove volte a sorreggerle, onere che, invece, non ha in alcun modo assolto.

Per quanto, poi, attiene agli importi relativi alla TARI, pure richiesti dalla [REDACTED] srl, in qualità di cessionaria del credito, al [REDACTED] è evidente che tali somme non potrebbero essere pretese dalla cessionaria del credito al conduttore posto che, come comunicato al [REDACTED] con pec del 15 luglio 2020, la cessione del credito ha avuto ad oggetto "il canone di locazione" e non anche le ulteriori ed eventuali somme dovute in forza del contratto di locazione. Si tratta infatti di somme che, eventualmente, se dovute, il conduttore sarà tenuto a pagare al locatore, [REDACTED]

Alla luce di quanto sopra, dunque, avendo l'opponente dimostrato, come era suo onere, di aver provveduto al pagamento degli importi contrattualmente previsti relativi ai mesi di agosto, settembre, ottobre e novembre 2020 (v. doc. 10, 12, 14 e 22 di cui al ricorso in opposizione) è evidente come, allo stato, nulla è dovuto alla cessionaria del credito da parte del sig. [REDACTED]

Per quanto riguarda poi, la richiesta dell'opposta di condanna dell'opponente al pagamento dei canoni relativi ai mesi da gennaio a maggio del 2021 è pacifico che, in data 6.01.2021, il [REDACTED] abbia lasciato l'immobile in oggetto, come altresì pacifica è la circostanza che lo stesso solo in data 8.01.2021 abbia provveduto a comunicare al locatore il recesso mediante lettera raccomandata (doc. 8 comparsa di costituzione).

Ciò posto, deve subito precisarsi come la legittimità del recesso dal contratto da parte del conduttore è questione che non involge in alcun modo la società [REDACTED] cessionaria (si ripete) del credito che, pertanto, in conseguenza del predetto recesso (ed indipendentemente dalla legittimità dello stesso) non potrà pretendere dal conduttore i canoni dovuti a titolo di mancato preavviso. Ed infatti, solo all'esito dell'accertamento dell'illegittimità del recesso dal contratto da parte del [REDACTED] (accertamento da condursi nel contraddittorio con il titolare del contratto) potranno dirsi dovute le somme relative ai mesi di mancato preavviso, questioni dalle quali la cessionaria del credito, odierna opposta, risulta del tutto estranea.

Si ribadisce, infatti, che in caso di cessione del credito, il trasferimento, anche se il credito nasce da contratto, ha per oggetto *solo* il credito in quanto tale e la sostituzione riguarda unicamente la posizione di "creditore". Ne consegue che il cessionario del credito, non essendo anche parte del contratto costitutivo del credito stesso, non può avvalersi dei poteri connessi a tale posizione e pertanto, agire proponendo azioni a tutela del sinallagma contrattuale.



Pertanto, la domanda di pagamento dei canoni di locazione fino al mese di maggio del 2021 andrà rigettata per difetto di titolarità attiva.

Per le medesime ragioni andrà rigettata altresì, anche la richiesta risarcitoria avanzata da parte opposta a fronte degli asseriti danni cagionati dall'opponente.

Ed infatti, come noto, il diritto al risarcimento del danno compete esclusivamente a chi, essendo proprietario del bene al momento dell'evento dannoso, ha subito la relativa diminuzione patrimoniale. Riconoscere tale titolarità in capo al cessionario significherebbe consentirgli una indebita ingerenza nella sfera giuridica del cedente, il quale invece, nonostante la cessione, è sempre parte del contratto originario.

Le stesse considerazioni varranno ai fini del rigetto della domanda riconvenzionale, avanzata dall'opponente, di risarcimento dei danni patiti dal [REDACTED]. Ed infatti, tale domanda andava (eventualmente) correttamente indirizzata al titolare del contratto di locazione (proprietario dell'immobile) e non alla società cessionaria del credito.

Le spese di lite, in considerazione della revoca del decreto ingiuntivo opposto e del rigetto della domanda riconvenzionale avanzata dall'opponente, tenuto conto del rigetto di tutte le eccezioni reciprocamente sollevate, andranno integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale di Ascoli Piceno, in persona del giudice Enza Foti, definitivamente pronunciando sulla causa civile iscritta al 50 del 2021, e vertente tra le parti di cui in epigrafe, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- Accoglie l'opposizione e per l'effetto;
- revoca il decreto ingiuntivo opposto;
- rigetta la domanda dell'opposta di condanna dell'opponente al pagamento dei canoni fino al 31.05.2021 e la domanda di risarcimento dei danni;
- rigetta la domanda riconvenzionale dell'opponente;
- compensa le spese di lite.

Ascoli Piceno, 4.11.2022

Il Giudice

Enza Foti

