Tribunale | Roma | Sezione 6 | **Civile** | **Sentenza** | 18 ottobre 2022 | **n. 15486**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 18 ottobre 2022

Integrale

Contratto di locazione - Disdetta del contratto prima del rinnovo - Forma - Lettera raccomandata - Onere dell'avviso al conduttore tramite raccomandata - Finalità

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

Il Tribunale di Roma, in persona del giudice dott.ssa Manuela Caiffa, all'udienza del 18 ottobre 2022, all'esito della discussione orale delle parti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

(ex art. 429 comma 1 c.p.c.)

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 47755 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2021, avente ad oggetto "intimazione di licenza per finita locazione - uso abitativo" pendente

tra

(...) IN I. (C..F..(...))), in persona di (...), Ministro Consigliere dell'Ambasciata di Spagna presso la Santa Sede nonché Vice Presidente pro-tempore dell'ente, elettivamente domiciliata in Roma Viale (...) presso lo studio dell'Avv. Ca.De. che la rappresenta e difende giusta procura generale alle liti in atti

attrice

e

(...) (C.F. (...)) ed (...) (C.F. (...)) rappresentati e difesi dall'Avv. Massimiliano Vito e dall'Avv. An.Ba. - giusta procura in atti - ed elettivamente domiciliati presso lo studio del primo in Roma, Viale (...)

convenuti

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. fatti controversi.

Con atto di citazione ritualmente notificato, la parte attrice in epigrafe intimava, ai sigg.ri (...) ed (...), la licenza per finita locazione relativamente all'immobile sito in R., Corso (...) - Piazza N., 101 - piano 4-5, composto di n. 10 vani utili con estremi catastali identificati da foglio (...), subalterno (...), particella numeratore (...), categoria (...), esponendo al Tribunale:

che la predetta unità immobiliare veniva concessa in locazione agli intimati, con contratto registrato in data 20 febbraio 2014;

che il rapporto contrattuale, per la durata di anni quattro dal 1 aprile 2014 al 31 marzo 2018, veniva a scadere il 1 aprile 2022;

che con lettere raccomandate a./r., inviate rispettivamente in data 29 settembre 2019 ed in data 10 aprile 2020, veniva comunicata ai conduttori idonea disdetta.

Tanto premesso, l'intimante chiedeva al Tribunale di convalidare la licenza per finita locazione all'01.04.2022; in caso di opposizione, emettere ordinanza di rilascio, con il favore delle spese di lite.

Le parti intimate, si costituivano svolgendo opposizione alla convalida; allo scopo, eccepivano: l'inefficacia e l'invalidità delle disdette contrattuali in quanto sottoscritte da soggetti non identificati e senza possibilità di verificare i poteri di firma e di spendita del nome del soggetto firmatario; il rinnovo, in conseguenza, del contratto di ulteriori 4 anni, con scadenza all'01.04.2026; l'assenza di poteri a rilasciare la procura alle liti del Vice Presidente dell'Ente, nonché Ministro Consigliere dell'Ambasciata di Spagna presso la Santa Sede; le gravissime carenze strutturali e gestionali dell'immobile che incidevano sul suo godimento.

Per tali ragioni, chiedevano il rigetto delle domande di controparte, con vittoria delle spese della lite.

Il Tribunale emetteva ordinanza di rilascio dell'immobile ex art. 665 c.p.c. e disponeva il mutamento del rito, assegnando alle parti termine perentorio per memorie integrative e produzione di documenti.

Con le memorie integrative, parte attrice reiterava le conclusioni di cui all'atto di citazione, mentre i convenuti proponevano domanda riconvenzionale per "(...) 1) accertare e dichiarare: la grave inadempienza della parte locatrice alla essenziale obbligazione di far godere il bene alla parti conduttrici, avendo contravvenuto delle norme di legge sulle obbligazioni della parte locatrice, e per l'effetto accertare e dichiarare la obbligazione della parte ricorrente al risarcimento dei danni subiti e subendi da liquidarsi nella misura accertata nella espletanda CTU; 2) condannare la (...)

al pagamento delle somme così accertate in favore dei Sigg.ri (...) e (...) e condannarla al risarcimento del danno conseguente al suoinadempimento, consistenti nei costi di esecuzione dei lavori di adattamento, e nella perdita economica derivante dai disagi correlati al mancato o minorato godimento da liquidarsi nella misura da accertarsi a mezzo CTU e comunque in via equitativa.".

In assenza di richieste istruttorie ammissibili, la causa perveniva all'odierna udienza di discussione.

2. questioni pregiudiziali.

L'eccezione di invalidità' della procura alle liti siccome rilasciata da soggetto sfornito dei poteri di rappresentanza legale della parte attrice, è superata dalla produzione in giudizio della procura generali rilasciata dal Governatore dell'(...) in I., Sig.ra (...), Ambasciatrice di Spagna presso la Santa Sede, per atto del Notaio (...) in data (...), rep. (...), racc. (...), per le controversie "promosse e da promuovere" (v. pag. 2 della procura generali alle liti).

Generalmente, il rilascio della procura deve precedere il compimento degli atti processuali: tuttavia, il codice prevede che la parte attrice possa rilasciare la procura al difensore anche successivamente alla notificazione dell'atto, essendo sufficiente per sanare l'originario difetto di rappresentanza, che sia la procura venga conferita anteriormente alla costituzione della parte rappresentata (si cfr. l'art. 125, II comma).

In proposito, l'art. 182, comma 2, c.p.c. (nel testo, applicabile "ratione temporis", anteriore alle modifiche introdotte dalla L. n. 69 del 2009), che prevedere che il Giudice in caso di difetto di rappresentanza, assistenza o autorizzazione "può" assegnare un termine per la regolarizzazione della costituzione in giudizio, va interpretato, anche alla luce della modifica apportata dall'art. 46, comma 2, della L. n. 69 del 2009, nel senso che il Giudice "deve" promuovere la sanatoria, in qualsiasi fase e grado del giudizio ed indipendentemente dalle cause del predetto difetto, assegnando un termine alla parte che non vi abbia già provveduto di sua iniziativa, con effetti "ex tunc", senza il limite delle preclusioni derivanti da decadenze processuali. (v. Cass., Sez. VI-1, ordinanza n. 26948 del 14 novembre 2017).

Ancora, sempre ai sensi dell'art. 182, comma 2, c.p.c., nell'ambito dei poteri officiosi assegnati al Giudice al fine di consentire la sanatoria dei vizi afferenti alla procura alle liti appositamente rilasciata per il giudizio in corso rientra pure quello di verificare d'ufficio se agli atti del processo risulti l'esistenza di un altro mandato difensivo conferito anche per il grado che si sta celebrando (v. Cass. civ. n. 29802/2019).

In ragione di ciò, avendo parte convenuta essa stessa dato atto dell'esistenza di altra procura generali alle liti, di cui allegava il deposito, però, non risultante in atti telematici, veniva motivatamente formulato invito alla produzione.

Il Tribunale ritiene che le pronunce richiamate dalla difesa dei sigg.ri (...) e (...) in sede di discussione finale della causa, non siano del tutto attinenti al caso di specie in quanto non è mancante la procura alle liti e parte attrice si è attivata per ottenere altra procura generale.

In ogni caso, anche a voler considerare inutile l'invito alla produzione della procura generale alle liti del 16.03.2022, va evidenziato che, ai sensi dell'art. 1 del Regolamento del Regime Interno dell'(...) in I., in atti, "La presidenza, la rappresentanza legale e la direzione dell'(...) In I. sarà a carico dell'Ambasciatore di Spagna presso la Santa Sede, che agirà con il titolo di governatore dell'(...). Il Ministro Consigliere dell'Ambasciata sarà Vice Presidente, sostituirà il Governatore nei casi di sede vacante, assenza o malattia e avrà la Rappresentanza Legale dell'(...) in I. nei rapporti contro terzi, senza pregiudizio di quella che corrisponda al Governatore".

Di talché, nell'impossibilità del Governatore, ovvero di "sede vacante", il Ministro Consigliere era investito dei poteri di rappresentanza, con potere di conferire procura generale alle liti: i convenuti, peraltro, non hanno dimostrato che l'Ambasciatore di Spagna presso la Santa Sede non fosse effettivamente assente o impossibilitato a rappresentare l'(...) al momento del rilascio della procura generale alle liti da parte del Ministro Consigliere dell'Ambasciata, la cui identità personale, la qualifica i poteri di firma venivano anche verificati dal Notaio, che riceveva "in rappresentanza dell'Ente riferito" la detta procura.

3. merito della lite.

La domanda di accertamento della scadenza e cessazione del contratto in essere tra L'(...) in I. con (...) ed (...), stipulato per la durata di quattro anni a decorrere dall'01.04.2014 (all. 1 all'intimazione), va accolta.

La parte attrice ha, infatti, documentato di avere comunicato ai conduttori tempestiva disdetta del contratto per la scadenza (seconda) dell'01.04.2022, mediante lettera raccomandata del 18 settembre 2019, ricevuta dalla sig.ra (...) in data 27 settembre 2019 (v. allegato 2 all'intimazione): la volontà di non rinnovare il contratto veniva ribadita con lettera raccomandata dell'11.04.2020 ricevuta dal sig. (...) il 16.04.2020, nonché dell'11 marzo 2021 ricevuta da entrambi i conduttori in data 14.03.2021.

A fronte di tali evidenze documentali, le eccezioni svolte dai convenuti non sono idonee a paralizzare la pretesa di rilascio della parte attrice.

La comunicazione di disdetta, infatti, venivano inviate dal procuratore generale dell'Ente (quelle datate 18.09.2019 e 11.04.2020), nonché dall'(...) in I. (quella datata 11.03.2021)

Peraltro, "la disdetta della locazione (come anche dell'affitto di fondo rustico), comunicata a fini di diniego della rinnovazione tacita alla scadenza del rapporto stesso deve necessariamente pervenire al conduttore nella forma della lettera raccomandata,

ma non anche obbligatoriamente provenire dal locatore, che può' legittimamente incaricare, all'uopo, un diverso soggetto (in qualità' di mandatario) in forma anche soltanto verbale, poiché l'onere dell'avviso al conduttore per il tramite della raccomandata è sancito (attesa la natura recettizia dell'atto) unicamente al fine di garantire a quest'ultimo una tempestiva conoscenza dell'intenzione della controparte" (v. Cass. 16 marzo 2005, n. 5695; Cass. 28 giugno 1997, n. 5802; Cass. 23 maggio 1997, n. 4605; Cass. 19 settembre 1995, n. 9890; Cass. 22 marzo 1995, n. 3265; Cass. 7 marzo 1992, n. 2763).

Ancora, come evidenziato dalla difesa di parte attrice, la disdetta del contratto di locazione, o di affitto, proveniente dal falsus procurator del locatore può essere da quest'ultimo ratificata, ai sensi dell'articolo 1399 c.c., con effetto retroattivo nei confronti del conduttore, sicché, ai fini dell'operatività della disdetta, nonché ai fini della legittimazione processuale del falsus procurator, ove questi abbia altresì promosso il procedimento di sfratto per finita locazione, non rileva che la ratifica sia intervenuta dopo la scadenza del termine utile per la comunicazione della disdetta e dopo l'inizio del giudizio di rilascio dell'immobile locato (v. Cass. 16 marzo 2005, n. 5695; Cass. 30 maggio 1995, n. 6075; Cass. 28 ottobre 1998 n. 10760).

In ogni caso, anche l'intimazione di sfratto/licenza può contenere la disdetta, in quanto da essa si trae l'inequivoca volontà del locatore di non rinnovare il contratto (v. Cass. ord. n. 28471 del 29 novembre 2017): nel caso di specie, l'atto di intimazione di licenza di sfratto veniva notificato ai convenuti in data 12.02.2021.

Infine, come già detto, l'eccezione di ridotta godibilità dell'immobile per pretesi vizi e la relativa richiesta di risarcimento danni proposte dalle parti convenute, non sono di ostacolo all'accoglimento della domanda principale, per cui va dichiarata la cessazione del rapporto di locazione in essere tra le parti alla data dell'01.04.2022 e confermata l'ordinanza di rilascio del 30.06.2021.

Va esaminata, in ogni modo, la domanda riconvenzionale svolta dai sigg.ri (...) e (...), che va rigettata.

I convenuti non hanno fornito il benché minimo supporto probatorio dei pretesi "costi di esecuzione dei lavori di adattamento", né della "perdita economica derivante dai disagi correlati al mancato o minorato godimento" dell'immobile locato - da qualificarsi come richiesta di riduzione del corrispettivo - non soccorrendo, all'uopo, la prova testimoniale - quindi, inammissibile - né la perizia dell'Arch. (...) di (...) (allegata alla memoria integrativa dei convenuti) da cui non emerge che l'immobile de quo fosse interessato da criticità tali da incidere in concreto sulla sua fruibilità.

Peraltro, apparirebbe che le infiltrazioni di acqua - unica criticità che avrebbe potuto aver una qualche eventuale incidenza sul godimento dell'immobile - provenissero da proprietà di terzi; non è dato sapere, poi, se perduranti in epoca successiva a quella

della relazione peritale in atti, in difetto di ulteriori contestazioni da parte dei convenuti e della prova testimoniale sul punto genericamente articolata.

In conseguenza, è evidente l'inammissibilità della consulenza tecnica d'ufficio, così come richiesta, di natura prettamente esplorativa.

Non essendo dimostrato, quindi, che l'immobile locato fosse affetto da vizi tale da menomarne il godimento ed escluso, dunque, l'inadempimento della parte locatrice, atteso, altresì, che non sono provati i costi di ripristino/adattamento - per di più, genericamente allegati - va respinta la pretesa dei convenuti di condanna al risarcimento dei danni.

Le spese sono regolate secondo soccombenza e liquidate secondo i parametri suggeriti dal D.M. n. 55 del 2014.

PER QUESTI MOTIVI

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunziando nella causa di primo grado indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione, eccezione disattesa e respinta, così provvede:

- accerta e dichiara che il contratto di locazione inerente all'immobile in R. Corso (...) - Piazza N., 101 - piano 4-5, composto di n. 10 vani utili con estremi catastali identificati da foglio (...), subalterno (...), particella numeratore (...), categoria (...) viale M. D'O. n.146, è cessato alla scadenza dell'01.04.2022;

- conferma l'ordinanza emessa ex art. 665 c.p.c. in data 30.06.2021, ivi compreso il termine di esecuzione;

- rigetta la domanda riconvenzionale dei convenuti;

- condanna i convenuti alla rifusione, in favore della parte attrice, delle spese di lite che liquida in Euro 461,65 per esborsi, Euro 5.230,00 per compensi legali oltre r.f. (15%) iva e cpa, come per legge.

Così deciso in Roma il 18 ottobre 2022.

Depositata in Cancelleria il 18 ottobre 2022.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 ottobre 2022

Massima redazionale

Contratto di locazione - Disdetta del contratto prima del rinnovo - Forma - Lettera raccomandata - Onere dell'avviso al conduttore tramite raccomandata - Finalità

La disdetta del contratto di locazione (come anche dell'affitto di fondo rustico), comunicata a fini di diniego della rinnovazione tacita alla scadenza del rapporto stesso deve necessariamente pervenire al conduttore nella forma della lettera raccomandata, ma non anche obbligatoriamente provenire dal locatore, che può legittimamente incaricare, all'uopo, un diverso soggetto (in qualità di mandatario) in forma anche soltanto verbale, poiché l'onere dell'avviso al conduttore per il tramite della raccomandata è sancito (attesa la natura recettizia dell'atto) unicamente al fine di garantire a quest'ultimo una tempestiva conoscenza dell'intenzione della controparte.