



Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6[^] Civile

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, nell'udienza del 17/01/2023, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 54827 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2021

tra

██ nato a Roma il
██████████ ed ivi residente in Via ██████████ rappresentato e
difeso dagli Avv.ti ██████████

██
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██ presso il cui studio in Roma, Via
██████████ è elettivamente domiciliato

Attore

CONTRO

██, rappresentato e difeso da sé
medesimo ██████████

██ ██████████
██

Convenuto

Conclusioni: come in atti

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata a mezzo PEC in data 3.8.21 l'Avv. ██████████
██████████ conveniva in giudizio l'Avv. ██████████ per sentir
convalidare lo sfratto per finita locazione relativamente ai "locali (n.2
stanze) detenuti all'interno dell'immobile, adibito a studio professionale, sito in
Roma, ██████████" di cui al contratto di sublocazione
registrato il 20.11.1998 e decorrente dal 1.11.98 e, nel merito, in caso di
opposizione per sentir dichiarare "scaduto il contratto di sublocazione in atti



confermare la condanna al rilascio dell'immobile oltre al risarcimento del pregiudizio subito dall'istante da quantificarsi in via equitativa".

Premetteva l'attore di essere egli conduttore, unitamente all'Avv. [REDACTED] dell'immobile sito in [REDACTED] in forza di un contratto di locazione, ad uso non abitativo, stipulato in data 10/12/1997; di avere sublocato al convenuto due stanze del predetto immobile, adibito a studio professionale, con l'uso e il godimento in comune delle biblioteche, sale riunioni, sale di attesa e servizi, in forza di contratto registrato in data 20.11.98 che, avente iniziale decorrenza dal 01/11/1998 al 31/12/2005, si era tacitamente rinnovato sino al 31/12/2013, data in cui, essendo giunto a naturale scadenza il contratto locativo principale, era cessato anche il derivato contratto di sublocazione, la cui durata, era vincolata a quella dal rapporto portante (scaduto il 31/12/2013); che, infatti, scaduto il contratto di locazione principale, in data 1.1.2014 l'Avv. [REDACTED] aveva stipulato un nuovo contratto di locazione per il medesimo immobile e con pec del 22.7.2016 e del 26.1.2017 aveva intimato il rilascio al subconduttore ma senza esito.

Si costituiva il convenuto opponendosi, deducendo:

1. la inammissibilità della domanda per violazione del principio del *ne bis in idem* sostanziale e processuale e la litispendenza sul presupposto che l'avv. [REDACTED] aveva duplicato la medesima azione di sfratto per finita locazione che era stata già rigettata, sia nella fase sommaria che nel merito, da parte del Tribunale nel giudizio n.r.g. 79824/2017 ed in relazione alla quale pendeva gravame (n.r.g. 3942/2020) dinanzi alla Corte di Appello di Roma;
2. la incompetenza funzionale del Tribunale civile adito, attesa la competenza del Giudice del Lavoro sul presupposto della esistenza di una associazione professionale che, nell'anno 1997, alla presenza di testimoni, era stata costituita in forma "verbale" tra il convenuto e gli Avv.ti [REDACTED] alla quale avevano, poi, aderito anche gli Avvocati [REDACTED] ed avente sede in Roma, Largo [REDACTED] sicchè il contratto di sub-locazione *inter partes* - ove esistente - era da ritenersi simulato. Precisava, inoltre, il convenuto che l'esistenza della detta Associazione professionale era stata accertata giudizialmente (n.r.g. 1518/2009) e ribadita con sentenza n. 6964/2014 del 12.11.2014 della Corte di Appello di Roma;
3. la inammissibilità dell'azionata procedura di sfratto a tutela di una asserita occupazione sine titolo dell'immobile;
4. il disconoscimento ex art. 214 c.p.c. ed ex artt. 2712 e 2719 c.c. dei contratti di locazione e di sub-locazione dell'immobile sito in Largo [REDACTED] Roma e delle sottoscrizioni ivi apposte dall'avv. [REDACTED] e dall'avv. [REDACTED];
5. la nullità ex art. 1346 c.c. ed inesistenza del contratto di sub locazione in quanto: privo di data e di oggetto, mancando la planimetria e la determinazione delle stanze oggetto della sub



locazione; illecito per contrarietà a norme imperative, in quanto l'immobile era privo di agibilità, privo di certificazione di conformità degli impianti, privo di impianto elettrico a norma, privo di impianto di areazione a norma, privo di idoneo impianto antincendio;

6. il difetto di legittimazione attiva dell'avv. [REDACTED] in quanto era un mero subconduttore, mentre la legittimazione spettava al locatore "principale";
7. il difetto di iniziativa processuale dell'altro sublocatore, [REDACTED] da cui la inammissibilità della domanda di rilascio;
8. la improcedibilità del giudizio per difformità tra domanda giudiziale e istanza di mediazione in quanto il contratto di locazione, che si sosteneva concluso, aveva per oggetto l'intero immobile di oltre 700 mq., incluse le aree comuni (sale di aspetto, bagni e sale riunioni), mentre la mediazione era stata attivata per la asserita "occupazione abusiva" di non meglio precisate due stanze;
9. la mancanza di una comunicazione da parte dell'avv. [REDACTED] in ordine alla pretesa intervenuta conclusione di una nuova locazione principale;
10. la improcedibilità per assenza della negoziazione assistita;
11. illegittimità della disdetta in quanto non motivata ai sensi dell'art. 29 L. n. 392/1978;
12. la tardività della disdetta poiché il contratto di locazione aveva durata sino al 31.12.2012 sicché, in forza del rinnovo tacito di altri 7 anni e 6 mesi, esso si era rimosso sino al 01.03.2020 e successivamente sino al 01.09.2027.

Aggiungeva il convenuto che "solo" in data 01.01.2014 l'avv. Prof. [REDACTED] aveva stipulato un nuovo contratto di locazione per il medesimo immobile" (v. pag. 2 della memoria integrativa) con scadenza al 01.01.2020 e quindi avente durata sino al 01.01.2026 sicché anche la eventuale sublocazione non era cessata.

Concludeva il convenuto per il rigetto dello sfratto per finita locazione e la conseguente dichiarazione di competenza funzionale del Giudice del Lavoro; la inammissibilità, l'improcedibilità e la nullità delle azioni ex adverso intraprese; per l'accertamento della inesistenza, inefficacia, nullità ed illegittimità del contratto azionato oggetto di disconoscimento ex artt. 2712, 2719 c.c. ed ex art. 214 c.p.c.; per l'accertamento della esistenza dell'associazione professionale inter partes; la condanna della controparte al risarcimento dei danni e alla restituzione delle stigliature, degli investimenti e migliorie anche strutturali apportati all'immobile dal 1997 al 2018 o del loro equivalente valore pecuniario e dei danni subiti in ragione dell'omesso godimento dell'immobile e della turbativa del godimento nonché della unilaterale modifica delle condizioni contrattuali. Chiedeva, inoltre, il convenuto la refusione da parte dell'attore delle somme di cui alla sentenza n. 6964/2014 relativa al giudizio n.r.g.



1518/2009 della Corte di Appello di Roma e del conseguente decreto ingiuntivo n. 8940/2015, del precetto e dell'ordinanza di provvisoria esecuzione in relazione al giudizio n.r.g. 34178/2015 del Tribunale di Roma e della sentenza della Corte di Appello di Bari n. 639/2018 depositata in data 05.04.2018 resa dalla Corte di Appello di Bari, nel procedimento n.r.g.1146/2018 ed la refusione della quota di recesso dell'associazione professionale previo accertamento dell'esistenza della predetta, nonché la liquidazione dell'indennità di avviamento. In via subordinata, chiedeva di accertare e dichiarare la simulazione con conseguente inefficacia e nullità del contratto di locazione, dissimulando il contratto di locazione principale - quello tra l'attore e la proprietà dell'immobile di [REDACTED] - un contratto di locazione esteso anche all'avv. [REDACTED]

Concludeva, altresì, per la condanna della controparte per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. e per abuso del processo ex art. 88 c.p.c., con vittoria di spese ed onorari *"di entrambi i gradi di giudizio e del giudizio di opposizione alla convalida"*.

Insisteva parte convenuta nella querela di falso avente ad oggetto le sottoscrizioni apposte sui seguenti atti:

- il contratto di locazione del 10.12.1997;
- il contratto di sub-locazione registrato il 20.11.1998;
- il nuovo contratto di locazione del 01.01.2014;
- il mandato di conferimento di incarico al difensore di parte attrice per lo sfratto per finita locazione.

Disposta la comparazione personale dell'attore, Avv. [REDACTED] il predetto riconosceva in udienza come propria la firma apposta sul mandato alle liti; rilasciava in udienza ulteriore procura al difensore dinanzi a questo giudice che, denegato, prudenzialmente, il provvedimento provvisorio di rilascio decideva la causa, sulle conclusioni delle parti, all'udienza del 17.1.23 con lettura del dispositivo e motivazione riservata.

Procura alle liti dell'attore e querela di falso

In via preliminare va esaminato l'aspetto relativo alla validità della procura alle liti rilasciata dall'Avv. [REDACTED] agli avvocati [REDACTED] a margine dell'atto di intimazione di sfratto datata 29.7.21 e sulla inammissibilità della "querela di falso" proposta dal convenuto con riferimento alla firma dell'attore sulla procura del presente giudizio.

Deve evidenziarsi come l'art. 182 c.p.c. statuisce - nella formulazione in vigore al momento della emissione del dispositivo della presente causa, quindi ante c.d. Riforma Cartabia (D.lvo n.149/2022) che *"Il giudice istruttore verifica d'ufficio la regolarità della costituzione delle parti e, quando occorre, le invita a completare o a mettere in regola gli atti e i documenti che riconosce difettosi. Quando rileva un difetto di rappresentanza, di assistenza o di autorizzazione ovvero un vizio che determina la nullità della procura al difensore,*



il giudice assegna alle parti un termine perentorio per la costituzione della persona alla quale spetta la rappresentanza, o l'assistenza, o per il rilascio delle necessarie autorizzazioni, ovvero per il rilascio della procura alle liti o per la rinnovazione della stessa. L'osservanza del termine sana i vizi, e gli effetti sostanziali e processuali della domanda si producono fin dal momento della prima notificazione'.

Dunque la presenza di una procura alle liti validamente rilasciata aveva come effetto, e l'attuale (per effetto del d.lvo n.149/2022) formulazione dell'art.182 c.p.c né è la conferma, la sanatoria, con efficacia *ex-tunc*, dal momento della prima notificazione della domanda: tanto è ciò che si è verificato con la comparizione in udienza dell'Avv. ██████████ che ha rilasciato dinanzi a questo giudice ulteriore, ma a questo punto genuina senza alcun dubbio, procura alle liti (pur avendo sempre ribadito la veridicità di quella apposta a margine dell'intimazione di sfratto ma nella consapevolezza che un accertamento incidentale, bisognoso di una perizia grafica, non avrebbe fatto altro che allungare i tempi del processo).

Tale è la forza di sanatoria della prefata disposizione di legge (art.182 c.p.c.) che il Giudice di Legittimità impone al giudicante di verificare l'esistenza di un'altra procura, valida rispetto a quella impugnata, già presente in atti. In questo caso non sarebbe necessaria l'assegnazione di un termine per la sanatoria che si è già automaticamente verificata. Sul punto si legge: *"Ai sensi dell'art. 182, comma 2, c.p.c. - nella versione introdotta dalla l. n. 69 del 2009 - 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, così da rendere superflua la rinnovazione della procura viziata"* (Corte di Cassazione, Sez. VI, ord. n. 29802/2019 e anche sent. Trib. Roma sez.VI^ n. 6706 del 13/04/2021).

Nel caso di specie è ciò che è avvenuto.

A tal proposito la Suprema Corte ha chiarito che *"Il difetto di rappresentanza processuale della parte può essere sanato in fase di impugnazione, senza che operino le ordinarie preclusioni istruttorie, e, qualora la contestazione avvenga in sede di legittimità, la prova della sussistenza del potere rappresentativo può essere data ai sensi dell'art. 372 c.p.c.; tuttavia, qualora il rilievo del vizio in sede di legittimità non sia officioso, ma provenga dalla controparte, l'onere di sanatoria del rappresentato sorge immediatamente, non essendovi necessità di assegnare un termine, che non sia motivatamente richiesto, giacché sul rilievo di parte l'avversario è chiamato a contraddire"* (Corte di Cassazione, SS. UU., sen. n. 4248 del 04.03.2016).

Nel nostro caso l'Avv. ██████████ ha provveduto a sanare (all'occorrenza) la propria posizione rilasciando nuova procura alle liti. È inconferente il richiamo operato dal convenuto alla sentenza di Cass. SS.UU n.37434 del 21.12.2022 per affermare una asserita non sanabilità della procura.

Infatti il caso affrontato dal Supremo consesso era diverso inerendo, nell'affermazione della insanabilità, la procura "inesistente". Infatti, con la



sentenza n. 37434 del 21.12.2022 le Sezioni Unite civili hanno aderito all'interpretazione più restrittiva secondo la quale l'art. 182, comma 2, c.p.c., come novellato dalla legge n. 69/2009, consentirebbe la sanatoria della sola procura alle liti materialmente presente in atti ma, tuttavia, affetta da un vizio che ne determina la nullità e non anche la sanatoria della procura inesistente.

Secondo la S.C. il dato letterale suffragherebbe l'idea che la legge non abbia inteso contemplare l'inesistenza (peraltro fenomeno, per così dire, esterno ed estraneo alla categoria giuridica dell'atto viziato in senso proprio), avendo inteso considerare la sola procura affetta da nullità. Nullità emendabile, appunto, attraverso la rinnovazione, evidentemente eliminando il vizio che l'affliggeva, oppure, a discrezione della parte, mediante il rilascio di una nuova procura.

Pertanto, il deposito della procura sana, con efficacia *ex-tunc* dalla prima notifica, quindi dalla notifica dell'atto di intimazione, la posizione dell'attore da cui la inammissibilità del proposto giudizio incidentale di falso per la sottoscrizione in calce alla procura alle liti depositata e posta a margine dell'intimazione essendo stata la detta sostituita, con efficacia *ex-tunc*, dalla nuova procura. Ciò determina la totale irrilevanza della presunta falsità ai fini del presente giudizio e il venir meno dell'interesse ad agire - a tale fine - del convenuto.

Querela di falso avente ad oggetto il contratto di sublocazione 20.11.1998 e il nuovo contratto di locazione tra attore e terzi del 01.01.2014. Il disconoscimento ex art. 214 c.p.c. ed ex artt. 2712 e 2719 c.c.

Ritiene questo giudice la radicale inammissibilità della querela di falso presentata che, pertanto, non è stato necessario rimettere al Collegio ex art.221 c.p.c. (anteriforma). In particolare, si evidenzia come una parte contrattuale non possa in alcun modo investire della querela di falso la sottoscrizione dell'altro paciscente quando questi si avvale del contratto in giudizio. Infatti, la parte che agisce in giudizio sulla base di una scrittura privata implicitamente riconosce la propria sottoscrizione o, comunque, la fa propria tanto che gli articoli 214 e seguenti c.p.c. non gli consentono il disconoscimento previsto solo per la parte contro la quale la scrittura è prodotta. L'attore (Avv. ██████████) attivando il contratto di (sub)locazione del 20.11.98 ha mostrato di riconoscere la sottoscrizione o, comunque, di farla propria, ove riconosciuta falsa, tacitamente ratificando l'operato di un ipotetico *falsus procurator* ai sensi dell'art. 1399 c.c. La stessa Suprema Corte afferma: "Come è stato già affermato da questa Corte, in più occasioni: la produzione in giudizio, di una scrittura privata ad opera della parte, indicata nel corpo dalla scrittura, che non l'aveva sottoscritta (ma lo stesso può essere detto per il caso in cui i segni grafici della sottoscrizione non sono leggibili) costituisce equipollente della mancata sottoscrizione contestuale (o rende decifrabili i segni grafici che compongono la sottoscrizione illeggibile) e, pertanto, perfeziona, sul piano sostanziale o su quello probatorio, il contratto in essa



contenuto, purché la controparte del giudizio sia la stessa che aveva già sottoscritto il contratto e non abbia revocato, prima della produzione, il consenso prestato e l'atto sia stato prodotto al fine di invocare l'adempimento delle obbligazioni da esso scaturenti (Cass. n. 13103 del 23/12/1995 e Cass. n. 11409 del 16/05/2006)" (Corte di Cassazione, Sez. II, sen. n. 23669/2015, parte motiva).

D'altra parte, anche ove la sottoscrizione del sublocatore fosse ritenuta nulla e, pertanto, il contratto mancante della firma del locatore, la produzione in giudizio da parte di quest'ultimo equivale a sottoscrizione come confermato dalla Suprema Corte (cfr. Corte di Cassazione, Sez. II, ord. n. 30948/2018).

La querela di falso, invece, avente ad oggetto il nuovo contratto di locazione stipulato dall'attore (quale conduttore) con terzi e datato 1.1.2014 è inammissibile in quanto avente ad oggetto un negozio *inter alios*, estraneo al convenuto e la cui stipula (nonché validità) è del tutto irrilevante ai fini del presente giudizio.

Quanto poi ai vari "disconoscimenti" che il convenuto elargisce ex art. 214 c.p.c. ed ex artt. 2712 e 2719 c.c. a "tutto campo" gli stessi sono nettamente in contrasto e sconfessati dagli atti processuali in cui non vi è stata mai negazione da parte del [REDACTED] in ordine alla stipula del contratto in questa sede azionato.

Querela di falso in ordine al contratto di locazione del 10.12.1997 (contratto di locazione principale)

La querela di falso in ordine alle firme dell'Avv. [REDACTED] sul contratto di locazione principale del 10.12.1997 è inammissibile in quanto la questione della veridicità o meno della firma del predetto è del tutto ininfluyente nel presente giudizio essendo quel contratto già cessato per scadenza e quindi ormai venuto meno.

Tanto più che la validità del contratto non è stata mai messa in discussione né dai paciscenti né dallo stesso Avv. [REDACTED] che ha stipulato la sublocazione, derivata proprio dal contratto (principale e richiamato nelle premesse della sublocazione) la cui falsità è stata denunciata in questa sede.

Di seguito si esaminano le ulteriori numerose eccezioni e questioni sollevate dal convenuto.

- Inammissibilità della domanda per violazione del principio del *ne bis in idem* sostanziale e processuale e *litispendenza*.

Assume parte convenuta che, con l'atto introduttivo del presente giudizio (sfratto per finita locazione), l'avv. [REDACTED] avrebbe duplicato la medesima azione di sfratto già "rigettata" da parte di questo Tribunale nel giudizio n.r.g. 79824/2017 ed esitata con sentenza n. 10686/2020 in relazione alla quale penderebbe gravame (n.r.g. 3942/2020) dinanzi alla Corte di Appello di Roma.



Ebbene il rilievo è del tutto infondato giacché quel giudizio (Rg 79284/17), introdotto dall'Avv. [REDACTED] con atto notificato in data 24.07.2017 ed avente ad oggetto lo sfratto per finita locazione (oggetto effettivamente identico a quello di cui si discute in questa sede) si è concluso con una pronuncia di mero rito, ovvero la sentenza n. 10686/2020, con la quale è stata dichiarata l'improcedibilità, sia della domanda principale e delle domande riconvenzionali, per mancato esperimento della mediazione obbligatoria ai sensi del d.lvo n.28/2010 anzi, precisamente, quanto alla domanda attorea, per essere stata ritenuta non validamente esperita la mediazione introdotta dall'avv. [REDACTED] in difetto di una procura speciale sostanziale.

E' pacifico che la statuizione su una questione di rito dà luogo soltanto al giudicato formale ed ha effetto limitato al rapporto processuale nel cui ambito è emanata, sicché non preclude la riproposizione della domanda in altro giudizio, non essendo idonea a produrre gli effetti del giudicato in senso sostanziale (Cass. civ. Sez. I - , *Ordinanza n. 23130 del 22/10/2020*).

-Eccepite incompetenza funzionale del Tribunale civile adito, attesa la competenza del Giudice del Lavoro sul presupposto della esistenza di una associazione professionale.

Assume parte convenuta la competenza del Giudice del lavoro atteso che le odierne parti avrebbero costituito nell'anno 1997, alla presenza di testimoni, e in forma "verbale" una Associazione professionale (prima intercorsa tra il [REDACTED] e gli Avv. ti [REDACTED] alla quale avevano, poi, aderito anche gli Avvocati [REDACTED] e [REDACTED] ed avente sede in Roma, [REDACTED]

Secondo l'assunto del convenuto l'esistenza della detta Associazione professionale sarebbe stata accertata giudizialmente (n.r.g. 1518/2009) e ribadita con sentenza n. 6964/2014 del 12.11.2014 della Corte di Appello di Roma. Ebbene, il convenuto trae dalla lettura della sentenza n. 6964/14 un accertamento - in ordine alla esistenza di una "Associazione professionale" di avvocati - che non si rinviene nella pronuncia evocata nella quale il Collegio si limitava ad evidenziare che i due legali facevano parte del medesimo studio legale. In ogni caso non si vede quale rilevanza potrebbe avere la eventuale esistenza di una Associazione tra professionisti nella presente causa nella quale si controverte di un negozio - contratto di sublocazione appunto - stipulato tra persone fisiche.

In questa sede l'Avv. [REDACTED] non mai ha prospettato, neanche come ipotesi, che tutti gli appartenenti all'associazione in partecipazione avessero stipulato un contratto di locazione con le società proprietarie dell'immobile sito in [REDACTED]

-Sulla inammissibilità dell'azionata procedura di sfratto a tutela di una asserita occupazione sine titolo dell'immobile. L'azione di sfratto è stata introdotta dichiaratamente "per finita locazione" al 31.12.2013 sul



presupposto della intervenuta scadenza contrattuale del contratto principale di locazione alla predetta data. Ebbene al di là della opinabilità dell'utilizzo della procedura sommaria di sfratto per ottenere la risoluzione del contratto di sublocazione inter partes non già per la scadenza contrattuale, ma per il venir meno del rapporto principale, una volta superata la fase sommaria il giudice viene investito della domanda, comunque introdotta con l'atto di intimazione, e finalizzata, nel caso che ci occupa, a sancire la cessazione del vincolo negoziale inter partes per cessazione di quello principale. Infatti, una volta mutato il rito, e ricondotto il procedimento a una fase di merito a cognizione piena, alcuna lesione del diritto e delle prerogative di difesa della parte convenuta, così come del rispetto del principio del contraddittorio, può riscontrarsi e il giudice adito potrà decidere su tutte le questioni di cui sia stato investito, anche quelle che esulavano dallo schema procedimentale tipico della procedura di sfratto. Infatti, detta procedura sommaria – sia essa azionata per morosità o per finita locazione – contiene in sé (ovvero equivale), quella per morosità, a domanda di risoluzione del contratto per inadempimento e conseguente domanda di condanna al rilascio (cfr. tante Trib. Roma sez. VI sent. 31.1.2018 n.2402) e quella per finita locazione, a domanda di accertamento della cessazione del rapporto e conseguente domanda di condanna al rilascio (Cass. civ. sez. III, 3.6.1981 n.3595). Sicché il procedimento, introdotto con la intimazione di sfratto, può e deve proseguire, passando attraverso il mutamento del rito, per giungere alla decisione sulla domanda di merito.

-Sulla legittimazione attiva dell'avv. [REDACTED] Parte convenuta ha eccepito il difetto di legittimazione attiva dell'Avv. [REDACTED] in quanto mero sublocatore, sul presupposto, erroneo, che la legittimazione spettava al locatore "principale". L'eccezione è infondata. Il locatore non può agire direttamente contro il subconduttore (Cass. civ. 24 maggio 1994 n.5053) perché la disciplina dei rapporti tra il locatore e il subconduttore, dettata dall'art.1595 c.c., sancisce che il primo può (solo) costringere il secondo ad adempiere tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di sublocazione mentre la domanda di risoluzione, e anche l'intimazione di sfratto "non è volta a conseguire l'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto, ma a provocarne la risoluzione" (Trib. Roma sez. VI sent. n. 9358/2019).

-Sul difetto di iniziativa processuale dell'altro sublocatore. Ha sostenuto il convenuto la inammissibilità della domanda proposta solo da uno dei due collocatori (e non anche dall'Avv. [REDACTED]). L'eccezione è infondata. Dal punto di vista processuale ciascuno dei locatori può agire anche singolarmente, in applicazione del principio della pari legittimazione all'amministrazione del bene (art.1105 c.c.) e della presunzione di



consenso degli altri titolari (Cass. civ. sez.III ord. 17.1.2020 n. 845; Trib. Roma sez. VI, 29.5.2019 n. 11485).

-Sulla improcedibilità del giudizio per difformità tra domanda giudiziale e istanza di mediazione. L'eccezione è infondata come emerge chiaramente dall'esame dell'istanza di mediazione (all. 5 e 6 dell'atto introduttivo).

-Sulla mancanza di una comunicazione da parte dell'avv. [REDACTED] in ordine alla pretesa intervenuta conclusione di una nuova locazione principale. L'eccezione è infondata. La subconduzione comporta la nascita di un rapporto obbligatorio derivato la cui sorte dipende da quella del rapporto principale di conduzione (Cass. civ. sez.III sent. n.23302/2007). Pertanto, alcun diritto alla permanenza dell'immobile poteva essere vantato dal subconduttore che non poteva pretendere alcuna comunicazione o notizia in ordine alla scadenza del rapporto principale - cessato al 31.12.2013 per termine di quello principale. Peraltro, nel caso che ci occupa il subconduttore ben conosceva termini e durata del contratto principale che veniva integralmente ed esplicitamente richiamato nelle premesse della sublocazione.

-Sulla improcedibilità per assenza della negoziazione assistita. L'eccezione è infondata. Proprio la disciplina in materia di negoziazione assistita - art.3 L. n.162/2014 - prevede che, nei casi in cui sono previste sia la mediazione sia la negoziazione assistita come condizioni di procedibilità, a prevalere debba essere la mediazione, così che chi agisce in giudizio è tenuto a proporre solo la domanda di mediazione e la negoziazione perde il carattere dell'obbligatorietà (cfr. al riguardo Corte di Appello di Napoli, 22 giugno 2018 e già Trib. Di Torre Annunziata, 23 marzo 2018 e Tribunale di Verona, 23 dicembre 2015).

Il merito della causa

L'attore ha intimato al convenuto lo "*sfratto per finita locazione*" relativamente ai locali (n. 2 stanze) detenuti all'interno dell'immobile, adibito a studio professionale, sito in Roma, [REDACTED] di cui al contratto di sub-locazione registrato il 20/11/1998 e decorrente dal 01/11/1998.

Il contratto in questione richiamava nelle premesse il contratto di locazione principale e da cui derivava, quello avente ad oggetto due appartamenti contigui e stipulato tra gli avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] nella qualità di conduttori con la [REDACTED] in qualità di locatore, stipulato in data 10/12/1997 ed avente durata di anni 8 (dal 1.1.98 al 31.12.2005) (doc. 1) pur prevedendo una sua autonoma durata dal 1.11.98 al 31.12.2005 (quindi anni 7 emesi 2 ex art.4), soggetta al rinnovo



“per uguale periodo” (ulteriori anni 7 e mesi due) salvo disdetta da comunicarsi dodici (n. 12) mesi prima della scadenza.

Il sublocatore Avv. [REDACTED] - sul presupposto della intervenuta scadenza del contratto principale, disdettato dalla locatrice principale per il 31.12.2013 - ha intimato lo sfratto per finita locazione del contratto derivato di sublocazione alla medesima data contrattuale del 31.12.2013.

Effettivamente con la cessazione del rapporto principale è venuto meno anche quello derivato, senza che su tale situazione potesse incidere la permanenza del subconduttore nell'immobile o la sopravvenuta stipulazione da parte del sublocatore di altro contratto che lo autorizzava alla detenzione dell'immobile (nella specie la nuova locazione stipulata in data 1/01/2014 dall'Avv. Prof. [REDACTED]).

Infatti, la subconduzione comporta la nascita di un rapporto obbligatorio derivato la cui sorte dipende da quella del rapporto principale di conduzione (Cass. civ. sez.III sent. n.23302/2007). Pertanto, alcun diritto alla permanenza dell'immobile poteva essere vantato dal subconduttore - al di là della idoneità della procedura azionata - sicchè il contratto di sublocazione deve ritenersi in ogni caso cessato sin dal 31.12.2013 per scadenza di quello principale e comunque, al 30.4.2020 perché disdettato dall'Avv. [REDACTED] sin dal 22.7.2016 (cfr. all.10 PEC).

La scadenza derivata del contratto di sublocazione peraltro rendeva superflua una “disdetta” nei termini e che, peraltro, in ogni caso è stata inviata e non necessitava, comunque, di alcuna motivazione non vertendosi in ipotesi di “diniego di rinnovo” (alla prima scadenza contrattuale) di cui all'art.29 della legge n.392/78.

La domanda attorea va quindi accolta e dichiarato cessato il contratto inter partes con condanna di parte convenuta al rilascio dell'immobile nel termine indicato in dispositivo.

Domande riconvenzionali del convenuto

Il convenuto ha proposto nella comparsa di costituzione le seguenti domande riconvenzionali:

- a)-accertare l'inesistenza, inefficacia, nullità ed illegittimità del contratto azionato oggetto disconoscimento ex artt. 2712, 2719 c.c. ed ex art. 214 c.p.c.;
- b)-accertare e dichiarare l'esistenza di associazione professionale inter partes;
- c)- condannare controparte al risarcimento dei danni e alla restituzione delle stigliature e degli investimenti e migliorie anche strutturali apportati sull'immobile sito in [REDACTED] dal 1997 al 2018 o del loro equivalente valore pecuniari; b) dei danni subiti in ragione dell'omesso godimento dell'immobile e della turbativa del godimento dello stesso e della modifica unilaterale delle condizioni contrattuali; in ragione della refusione delle somme previste dalla sentenza n. 6964/2014 relativa al giudizio n.r.g. 1518/2009 della Corte di Appello di Roma e del



conseguente decreto ingiuntivo n. 8940/2015, del precetto e dell'ordinanza di provvisoria esecuzione in relazione al giudizio n.r.g. 34178/2015 del Tribunale di Roma e della sentenza della Corte di Appello di Bari n. 639/2018 depositata in data 05.04.2018 resa dalla Corte di Appello di Bari, nel procedimento n.r.g.1146/2018; d) alla refusione della quota di recesso dell'associazione professionale previo accertamento dell'esistenza della predetta associazione professionale, nonché alla liquidazione dell'indennità di avviamento;

d)- in via subordinata, accertare e dichiarare la simulazione con conseguente inefficacia e nullità del contratto di locazione, dissimulando il contratto di locazione tra il ricorrente e la proprietà dell'immobile di [REDACTED] un contratto di locazione esteso anche all'avv. [REDACTED]

La domanda riconvenzionale sub a), finalizzata ad accertare la inesistenza, inefficacia, nullità ed illegittimità del contratto di sublocazione registrato il 20.11.97 va respinta. alcuna nullità si ravvisa ex art. 1346 c.c. in quanto la certezza della data è conferita dalla registrazione presso l'Agenzia delle Entrate (avvenuta in data 20.11.1997 su modello e formato e con pagamento eseguito dallo stesso convenuto [REDACTED] cfr. all.2 citazione). La mancanza della planimetria non determina alcuna nullità per indeterminatezza dell'oggetto contrattuale, individuato per relationem con il contratto principale registrato il 18.12.97, che veniva richiamato nelle premesse della sublocazione e al quale veniva allegata planimetria. Inoltre, alcuna incertezza sulla individuazione dei locali concessi in godimento al [REDACTED] è mai sorta tra le parti come si evince dalla corrispondenza in atti (cfr. all.11 e doc.4 parte convenuta).

La mancanza della agibilità, della certificazione di conformità degli impianti, dell'impianto elettrico, di areazione e antincendio, anche ove provate, lungi dal determinare la nullità del negozio potevano, al più, ove provata la natura di vizi occulti, giustificare una domanda risolutiva per inadempimento del locatore ex art.1575 c.c.

Le domande riconvenzionali sub b) (accertamento esistenza associazione professionale) e sub d) (simulazione contratto locazione reg.18.12.1997) sono inammissibili poiché non connesse per l'oggetto e per il titolo con la domanda principale né con quelli (titoli) che figurano come mezzo di eccezione.

Secondo la prospettazione del convenuto l'associazione professionale (da riconoscersi) sarebbe titolare del contratto di locazione stipulato con le due società proprietarie dell'immobile, quindi il contratto principale reg.18.12.97 (avente ad oggetto due appartamenti posti a [REDACTED] [REDACTED])

Trattasi comunque di soggetti e contratto diverso da quello - di sublocazione di due stanze - azionato in sede di sfratto.



Parimenti la domanda di simulazione del detto contratto locativo principale reg.18.12.1997 non appare anch'essa commessa con il *thema* del presente giudizio oltre che, la domanda di simulazione, del tutto incompatibile con le enunciate allegazioni difensive posto che l'Avv. [REDACTED] non mai ha prospettato, nemmeno come ipotesi, che tutti gli appartenenti all'associazione in partecipazione avessero stipulato un contratto di locazione con le due società proprietarie dell'immobile sito in [REDACTED] primo piano.

Le domande riconvenzionali sub c) (condanna) sono del tutto infondate. La richiesta di condanna di parte attrice alla restituzione delle stiggiature, degli investimenti e migliorie anche strutturali apportati all'immobile dal 1997 al 2018 o del loro equivalente valore pecuniario, va respinta. Oltre alla mancanza di prova al riguardo, va evidenziato, infatti, che qualunque tipo di indennizzo non può riconoscersi in base alle pattuizioni contrattuali, escludendolo sia il contratto di sublocazione (art.5) in difetto di opere che non fossero realizzate con il consenso scritto del locatore, sia l'art. 9 del contratto principale, il cui contenuto veniva esplicitamente richiamato nell'art.10 di quello c.d. derivato.

La richiesta risarcitoria per asseriti danni patiti dal convenuto per omesso godimento dell'immobile e per le turbative nel godimento nonché in conseguenza della unilaterale modifica delle condizioni contrattuali va anch'essa respinta. Si imputa all'Avv. [REDACTED] di aver modificato "unilateralmente il contratto di sub-locazione limitandolo al godimento di solo due locali e negando all'avv. [REDACTED] il godimento delle parti comuni che non sono nella specie di poco conto essendo rappresentate da ben 6 ingressi, 4 bagni, 4 sale riunioni e 5 biblioteche". Ebbene la limitazione del godimento dell'Avv. [REDACTED] a sole due stanze è stata contrattualmente concordata con il subconduttore [REDACTED] nel contratto in questa sede azionato mentre da alcun atto di causa risulta la negazione al subconduttore del godimento degli spazi comuni. Lo stesso convenuto non ha neanche dedotto come sarebbe avvenuta o in cosa sarebbe consistita la inibizione all'uso degli spazi comuni facendo solo un generico accenno alla questione senza circostanziare e descrivere concreti fatti o atti di impedimento valutabili ex art.1575 n.3 c.c.

Quanto alla richiesta di condanna dell'attore alla refusione delle somme di cui alla sentenza n. 6964/2014 relativa al giudizio n.r.g. 1518/2009 della Corte di Appello di Roma e del conseguente decreto ingiuntivo n. 8940/2015, del precetto e dell'ordinanza di provvisoria esecuzione in relazione al giudizio n.r.g. 34178/2015 del Tribunale di Roma e della sentenza della Corte di Appello di Bari n. 639/2018, la domanda, finalizzata alla costituzione di titoli esecutivi che si aggiungerebbero a titoli di matrice giudiziale, va respinta.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.



Per questi motivi

Il Tribunale di Roma, sez. VI[^] civile, in persona del giudice, dott.ssa Roberta Nardone, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] così decide, reietta ogni altra istanza:

accoglie la domanda attorea per quanto di ragione e dichiara il contratto di sublocazione registrato in data 20.11.98 cessato per finita locazione alla data del 30.4.2020;

condanna il convenuto [REDACTED] al rilascio dell'immobile (stanze ad uso esclusivo e parti comuni), adibito a studio professionale, sito in Roma, [REDACTED] piano primo;

letto l'art.56 L. n.392/78 fissa per l'esecuzione la data del 28.2.23;

dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale di parte convenuta finalizzata all'accertamento della esistenza inter-partes di una associazione professionale;

rigetta le altre domande riconvenzionali proposte dal convenuto; condanna parte convenuta alla refusione in favore di parte attrice delle spese di lite che liquida in euro 190,00 per esborsi ed euro 10.000,00 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%).

Fissa in giorni sessanta il termine per il deposito della motivazione.

Roma 17.1.2023

IL GIUDICE
Dott.ssa Roberta Nardone

