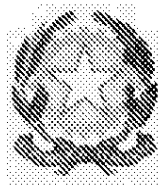


N. R.G. 65764/2017



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sesta CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Daniele D'Angelo

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 65764/2017 promossa da:

██████████ (C. F. ██████████) con il patrocinio dell'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, via ██████████ giusta delega a margine dell'atto di citazione

ATTORE

contro

██████████ S.R.L. (P.IVA ██████████) in persona del legale rappresentante pro-tempore, ██████████ (C. F. ██████████) e ██████████ (C. F. ██████████) con il patrocinio dell'Avv. ██████████ e dell'Avv. ██████████ tutti elettivamente domiciliati presso il loro studio in Roma, Via ██████████ giusta delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTI

E contro

██████████ s.r.l. in liquidazione in liquidazione (C. F. ██████████) in persona del legale rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, via ██████████ giusta delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta



CONVENUTO

OGGETTO: azione di intimazione di sfratto e condanna ai sensi dell'art. 36 della L. 392/78.

CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa.

In decisione all'udienza in data 18.01.2019, ai sensi dell'art. 429 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE**1. Conclusioni delle parti ed esposizione dei fatti**

Con atto di citazione iscritto a ruolo il 19.07.2017 [REDACTED] ha citato intimato lo sfratto per morosità agli odierni convenuti lamentando il mancato pagamento dei canoni relativi alle mensilità di marzo, aprile, maggio e giugno 2017 per un totale di € 49.996,00.

All'udienza del 29.09.2017 si sono costituiti i convenuti opponendosi alla convalida.

Il Giudice Onorario ha emesso ordinanza, depositata il 10.10.2017 nella quale ha ordinato il rilascio dell'immobile ed ha disposto il mutamento del rito con concessione dei termini ex art. 426 c.p.c.

[REDACTED] ha depositato memoria integrativa in data 10.01.2018 nella quale ha rassegnato le seguenti conclusioni: *“Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione: -Accertare e dichiarare il subentro della [REDACTED] s.r.l. in liquidazione nella posizione di conduttore relativamente al contratto di locazione del 20.1.11 sottoscritto tra la signora [REDACTED] e la [REDACTED] s.r.l. relativo all'immobile di sua proprietà sito in Roma, Largo [REDACTED] 4 e 4/A (con accessi anche da Via [REDACTED] [REDACTED] -catastalmente identificato al Foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub 506, zona 1, cat.C/1, classe 7, consistenza catastale mq.252, rendita € 20.042,66) ai sensi e per gli effetti dell'articolo 36 L.392/78 in virtù del contratto di affitto di ramo d'azienda del 20.2.11, per i motivi di cui in premessa; -Accertare e dichiarare la risoluzione del medesimo contratto di locazione del 21.1.11 per grave inadempimento della parte conduttrice, per i motivi dedotti in premessa; -Per l'effetto di quanto sopra, confermata integralmente l'ordinanza di rilascio ex art.665 c.p.c. del 10.10.17, condannare in ogni caso la [REDACTED] s.r.l. in*



liquidazione in persona del legale rappresentante pro-tempore, al rilascio in favore della signora [REDACTED] dell'immobile di sua proprietà sito in Roma, [REDACTED] 4 e 4/A (con accessi anche da Via [REDACTED] [REDACTED] -catastalmente identificato al Foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub 506, zona 1, cat.C/1, classe 7, consistenza catastale mq.252, rendita € 20.042,66), libero di persone e cose anche interposte, confermando la data di esecuzione del 10.11.17 di cui all'ordinanza di rilascio citata; -Accertato il carattere solidale ex art.1294 c.c. dell'obbligazione di pagamento gravante su tutte le parti convenute relativamente ai canoni del contratto di locazione del 20.1.11, accertato altresì il persistente gravissimo inadempimento della parteconduttrice [REDACTED] s.r.l. in liquidazione alle predette obbligazioni, nonostante i solleciti di pagamento e la costituzione in mora, condannare la [REDACTED] s.r.l. (C.F.: [REDACTED] con sede in Roma, Via [REDACTED] (00186), in persona del legale rappresentante pro-tempore, la [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. in liquidazione (C.F.: [REDACTED] con sede in Roma, Via [REDACTED] (00186) in persona del legale rappresentante pro-tempore –nella qualità rispettivamente di parte cedente e di parte cessionaria ex articolo 36 L.392/78- nonché i signori [REDACTED] (nato a Roma l'11.2.66 –C.F.: [REDACTED] residente in Roma, di [REDACTED] (00187) e [REDACTED] (nato a Palermo il 7.4.32 –C.F.: [REDACTED] residente in Roma, Via [REDACTED] (00135) –questi ultimi nella loro qualità di fideiussori in virtù delle pattuizioni di cui all'art.14 del contratto di locazione del 20.1.11- tutti **in solido tra loro**, al pagamento in favore della signora [REDACTED] dell'importo complessivo di € 149.988,00 –o della diversa somma ritenuta di giustizia- relativo ai canoni di locazione scaduti a decorrere da marzo 2017 fino a febbraio 2018 (data dell'udienza di discussione), in ragione di € 12.499,00 per ciascuna mensilità, e via via delle ulteriori mensilità a scadere fino all'effettivo rilascio del bene, maggiorati degli interessi moratori – o in subordine legali- a decorrere dalla data di scadenza dei pagamenti al saldo; -Rigettare in ogni caso integralmente le domande tutte formulate dalle parti convenute in quanto palesemente infondate in fatto ed in diritto per i motivi di cui in premessa. -Condannare infine la [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. in liquidazione al risarcimento del danno in favore della signora [REDACTED] per lite temeraria ai sensi dell'art.96 c.p.c., nella misura che sarà ritenuta di giustizia, da



liquidarsi anche i via equitativa, attesa la pretestuosità e manifesta infondatezza degli avversi rilievi. Con vittoria di rimborso spese forfettario nella misura del 15%, nonché di spese e compensi del giudizio anche relativi alla fase sommaria”.

La [REDACTED] s.r.l. in liquidazione non ha depositato memorie integrative.

[REDACTED] s.r.l., [REDACTED] e [REDACTED] hanno depositato memoria integrativa in data 29.01.2018 nella quale hanno rassegnato le seguenti conclusioni: *“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, accertare e dichiarare la carenza di legittimazione passiva della [REDACTED] S.r.l. e dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] in ordine alla richiesta di rilascio dei locali siti in Roma, [REDACTED] e 4/a nonché accertare e dichiarare che [REDACTED] srl è l’esclusiva responsabile e debitrice per la morosità maturata in relazione al godimento dell’immobile commerciale sito in Roma, L.go [REDACTED] ed – all’effetto - rigettare la condanna degli stessi [REDACTED] srl e dei Sigg.ri [REDACTED] al pagamento – in solido – dell’importo di morosità maturato dalla [REDACTED] srl. Con il favore delle spese, anche generali, e degli onorari”.*

Esponde l’attrice di aver concesso in locazione alla [REDACTED] S.r.l. – con contratto del 20.01.2011 – l’immobile sito in Roma, Largo [REDACTED] [REDACTED] verso il corrispettivo mensile di € 12.000,00. [REDACTED] evidenzia che con contratto del 15.02.2011 la conduttrice ha concesso in affitto alla [REDACTED] s.r.l. in liquidazione il ramo di azienda avente ad oggetto l’esercizio commerciale ubicato nel medesimo immobile. La [REDACTED] s.r.l. in liquidazione ha omesso i pagamenti del canone dal marzo 2017, da qui l’odierna azione.

Si è costituita la [REDACTED] s.r.l. in liquidazione eccependo che il contratto di locazione sarebbe già stato risolto alla data dell’intimazione. Inoltre la convenuta, avendo presentato domanda di concordato preventivo, eccepisce il divieto di cui all’art. 168 L. F. di iniziare o proseguire azioni esecutive e cautelari successivamente alla pubblicazione nel registro delle imprese del ricorso per ammissione al concordato preventivo.

Si sono costituiti [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] e [REDACTED] eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva.



Disposto il mutamento del rito il Giudice Onorario, constatato il superamento del limite di valore, ha disposto la rimessione della causa per la sua riassegnazione.

Il giudizio è stato, poi, rinviato per discussione.

2. In rito

In via preliminare deve rilevarsi la tardività delle conclusioni formulate dalla [REDACTED] s.r.l. in liquidazione solo nelle memorie conclusionali redatte ai sensi dell'art. 429 c.p.c. Il rito locatizio è scansionato da una stretta tempistica prevista dal legislatore a pena di decadenza. Nel caso di specie la [REDACTED] s.r.l. in liquidazione si è costituita in giudizio nella fase di convalida ma non ha depositato le memorie di cui all'art. 426 c.p.c. nonostante l'espressa indicazione in tal senso nell'ordinanza di mutamento del rito. Appaiono irrualmente prodotte unicamente delle note di udienza in data 08.02.2018 il cui deposito non è mai stato autorizzato, né potrebbe esserlo stante il disposto di cui all'art. 84, ultimo comma, disp. att. c.p.c.

Deve, sempre in rito, rilevarsi come la [REDACTED] s.r.l. in liquidazione abbia prodotto, all'interno del corpo della memoria conclusionale, copia di una scrittura privata del 13.09.2017. Tale deposito, oltre che irrituale in quanto contenuto nel corpo di un atto processuale, deve ritenersi inammissibile perché tardivo. Invero, per stessa ammissione della [REDACTED] s.r.l. in liquidazione, la scrittura privata avrebbe data del 13.09.2017, non si tratta, cioè, di documentazione di formazione successiva rispetto alle barriere preclusive indicate nell'ordinanza di mutamento del rito del 10.10.2017. Pertanto il relativo deposito deve essere dichiarato inammissibile con conseguente irrilevanza della contestazione della conformità all'originale spiegata all'udienza del 18.01.2019.

Con riguardo, invece, all'istanza di stralcio dei documenti depositati da [REDACTED] [REDACTED] in allegato alla memoria conclusionale deve evidenziarsi come i verbali di rilascio e asporto dei beni siano di formazione successiva allo scadere delle preclusioni probatorie di cui all'art. 426 c.p.c. Sul punto la Suprema Corte chiarisce che *“nel rito del lavoro, l'omessa indicazione dei documenti prodotti nell'atto di costituzione in giudizio, e l'omesso deposito degli stessi contestualmente a tale atto, determinano la decadenza dal diritto di produrli, salvo che si siano formati successivamente alla costituzione in giudizio o la loro*



produzione sia giustificata dall'evoluzione della vicenda processuale” (Corte di Cassazione, sen. n. 10102/2015). In ordine ai documenti relativi al procedimento di mediazione e alla prova della regolare instaurazione del contraddittorio in tale sede deve evidenziarsi come gli stessi non abbiano contenuto né natura probatoria ma si riferiscano unicamente alla condizione di procedibilità imposta dalla legge. In conclusione la relativa istanza deve essere rigettata e i documenti allegati dall’attrice alla propria memoria conclusiva devono essere dichiarati ammissibili. In ordine all’eccezione di invalidità del procedimento di mediazione deve evidenziarsi quanto segue. [REDACTED] ha depositato il verbale di mediazione in data 09.02.2018. Dunque il dettato di cui all’art. 5 del D. Lgs. 28/2010 appare rispettato. Sul punto, però, sia la [REDACTED] s.r.l. in liquidazione che [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] sostengono l’invalidità di detto procedimento di mediazione poiché l’odierna attrice avrebbe opposto un diniego alla proposta transattiva del chiamato e, comunque, non avrebbe consentito il normale svolgimento del tentativo di trovare una soluzione condivisa. Tale affermazione si fonda su una – per vero minoritaria – giurisprudenza di merito diligentemente allegata dai convenuti all’udienza del 09.02.2018. Ciò si desumerebbe dal tenore letterale del verbale negativo di conciliazione dove si legge: “*i chiamati presenti ([REDACTED]) dichiarano di aderire alla procedura di mediazione; l'avv. ([REDACTED]) ([REDACTED]) dichiara che non ci sono i presupposti per procedere all'accordo di mediazione Il mediatore, dato atto, dichiara chiuso il presente procedimento con esito negativo*”. Sul punto, però, i convenuti omettono di riportare il testo completo del verbale di negativo dove si legge: “*i chiamati presenti dichiarano di aderire alla procedura di mediazione; l'avv. ([REDACTED]) dichiara che non ci sono i presupposti per procedere all'accordo di mediazione anche in ragione della mancata partecipazione all'incontro odierno del Sig. ([REDACTED]) e della ([REDACTED]) S.r.l. ritualmente convocati. Il mediatore, dato atto, dichiara chiuso il presente procedimento con esito negativo per mancata partecipazione di due parti chiamate*”. Dunque il tentativo di mediazione non si è potuto regolarmente espletare non per colpa o per ostinata volontà di [REDACTED] ma per la mancata partecipazione proprio di due dei convenuti. Pertanto non coglie nel segno neanche l’eccezione di invalidità sollevata dalla [REDACTED] s.r.l. in



liquidazione solo all'udienza del 18.01.2019 per la mancata partecipazione personale dell'attrice. Oltre ai limiti fisici dedotti dalla difesa di [REDACTED] [REDACTED] – che già determinerebbero l'impossibilità alla sua partecipazione personale – deve prendersi atto del fatto che nessuna disposizione di legge sulla mediazione impone la necessaria e indefettibile partecipazione personale delle parti. Ad ogni buon conto, nel caso di specie, il tentativo di mediazione è fallito proprio per la mancata partecipazione – anche a mezzo di rappresentante – proprio della [REDACTED] s.r.l. Ciò rende l'eccezione sollevata da quest'ultima infondata anche alla luce del divieto di addivenire *contra factum proprium*.

Pertanto l'eccezione di improcedibilità deve essere rigettata.

3. Nel merito

In primo luogo deve rilevarsi come l'attrice abbia dimostrato in giudizio il titolo fondante la pretesa creditoria fatta valere. In particolare [REDACTED] ha allegato (cfr. allegato 1 all'atto di intimazione) il contratto di locazione del 20.01.2011, registrato il 21.01.2011, il quale prevede un canone annuale di € 144.000,00 oltre aggiornamento al 75% dell'indice Istat. Come noto, in materia di responsabilità contrattuale, il paciscente che agisce per l'esatto adempimento ha solo l'onere di provare il fondamento del suo diritto mentre può semplicemente allegare l'altrui condotta inadempitiva. In questo caso sarà onere della controparte dimostrare in giudizio l'esattezza e completezza dell'adempimento posto in essere. A tal riguardo la giurisprudenza della Suprema Corte è unanime nell'affermare che *“In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno o per l'adempimento deve provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi poi ad allegare la circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre al debitore convenuto spetta la prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, ed eguale criterio di riparto dell'onere della prova è applicabile quando è sollevata eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 cod. civ. (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccipiente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza*



dell'obbligazione). Anche quando sia dedotto l'inesatto adempimento dell'obbligazione al creditore istante spetta la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento, gravando ancora una volta sul debitore la prova dell'esatto adempimento, quale fatto estintivo della propria obbligazione” (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n.826 del 20.01.2015).

Nel caso di specie [REDACTED] lamenta il mancato pagamento dei canoni di locazione dal marzo 2017 in poi mentre nessuno dei convenuti eccepisce né dimostra il pagamento, anche solo parziale, di dette somme.

La [REDACTED] s.r.l. in liquidazione eccepisce di aver già receduto dal contratto di locazione con comunicazione ricevuta da [REDACTED] il 05.07.2017 (cfr. allegato 3 alla comparsa di costituzione). Come noto l'art. 27, ultimo comma, della L. 392/78 riconosce al conduttore il diritto di recesso che, però, determina la cessazione del rapporto contrattuale decorso il termine di sei mesi dalla comunicazione. Nel caso di specie, come visto, la comunicazione è avvenuta il 05.07.2017 mentre il presente giudizio è stato iscritto a ruolo il 19.07.2017 quindi molto prima del decorso del termine semestrale previsto dalla legge quando, dunque, il contratto era ancora vigente ed efficace tra le parti.

Con la seconda eccezione [REDACTED] s.r.l. in liquidazione sostiene che la presente azione sarebbe inammissibile per violazione dell'art. 168 della L. F. Ciò perché la stessa ha presentato domanda di concordato preventivo che, dunque, renderebbe inammissibile ogni azione. Come già chiarito nell'ordinanza di rilascio, la Suprema Corte ha chiarito che *“Nel corso della procedura di concordato preventivo, è precluso ai creditori per titolo anteriore al decreto di ammissione alla procedura, esclusivamente l'esercizio delle azioni esecutive e non anche di quelle di accertamento e di condanna, le quali restano proponibili davanti al giudice competente (nella specie azione di rilascio di un immobile)”* (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 7002 del 24.06.1993).

Pertanto la relativa eccezione appare sfornita di fondamento e deve essere rigettata.

Parimenti [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] non contestano la morosità lamentata dall'attrice limitandosi ad eccepire la sussidiarietà della responsabilità ai sensi dell'art. 36 della L. 392/78 e l'inoperatività delle fidejussioni dei garanti.



Devono essere affrontate analiticamente tutte le singole domande dell'attrice.

In ordine alla domanda di risoluzione deve rilevarsi quanto segue. Nell'ottica di verifica della gravità dell'inadempimento nel contratto di locazione avente ad oggetto immobili ad uso non abitativo, la Suprema Corte ha statuito che *“In tema di risoluzione del contratto di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, benché il criterio legale di predeterminazione della gravità dell'inadempimento, ex art. 5 della l. n. 392 del 1978, non trovi diretta applicazione, cionondimeno esso può essere tenuto in considerazione quale parametro di orientamento per valutare in concreto, ai sensi art. 1455 c.c., se l'inadempimento del conduttore sia stato o meno di scarsa importanza”* (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 1428 del 20.01.2017). Nel caso di specie la totale omissione dei pagamenti dal marzo 2017 fino alla data del rilascio del 12.04.2018 porta a concludere per la gravità dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c. Pertanto deve essere dichiarata la risoluzione del contratto di locazione sottoscritto da [REDACTED] e la [REDACTED] S.r.l. il 20.01.2011 avente ad oggetto l'immobile sito in Roma Largo [REDACTED] per grave inadempimento della conduttrice.

Conseguenza di tale statuizione sarebbe la condanna al rilascio per la quale, però, deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere.

Con riguardo all'eccezione secondo cui la cessione d'azienda non sarebbe stata comunicata ai sensi dell'art. 36 della L. 392/78 e, quindi, sarebbe inopponibile a [REDACTED] deve evidenziarsi quanto segue. La Suprema Corte di Cassazione ha chiarito che *“Nel caso di affitto di azienda comprendente un immobile goduto in forza di un contratto di locazione, la ricorrenza di una cessione di tale contratto, anziché di una sublocazione, va presunta, fino a prova contraria, alla stregua dei principi fissati dall'art. 2558 cod. civ. e, comunque, è evincibile dalla circostanza che il locatore abbia accettato il pagamento del canone direttamente in suo favore, così aderendo alla costituzione del rapporto con l'affittuario dell'azienda”* (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 2491 del 20.01.2009). Nessuna prova contraria è stata fornita dai convenuti così che deve concludersi per l'applicabilità della fattispecie di cui all'art. 36 della L. 392/78.

Come già rilevato nessuno dei convenuti contesta le premesse di fatto poste a fondamento della propria pretesa dall'attrice. Non viene contestato il fatto storico



della conclusione del contratto né della cessione d'azienda così che detti elementi devono ritenersi espunti dal *thema probandi* del presente giudizio in attuazione del principio di non contestazione di cui all'art. 115 c.p.c. Infatti, la Suprema Corte, in realtà anche prima della novella dell'art. 115 c.p.c., ha chiarito che *“L'onere di contestazione tempestiva non è desumibile solo dagli artt. 166 e 416, cod. proc. civ., ma deriva da tutto il sistema processuale come risulta: dal carattere dispositivo del processo, che comporta una struttura dialettica a catena; dal sistema di preclusioni, che comporta per entrambe le parti l'onere di collaborare, fin dalle prime battute processuali, a circoscrivere la materia controversa; dai principi di lealtà e probità posti a carico delle parti e, soprattutto, dal generale principio di economia che deve informare il processo, avuto riguardo al novellato art. 111 Cost. Conseguentemente, ogni volta che sia posto a carico di una delle parti (attore o convenuto) un onere di allegazione (e prova), l'altra ha l'onere di contestare il fatto allegato nella prima difesa utile, dovendo, in mancanza, ritenersi tale fatto pacifico e non più gravata la controparte del relativo onere probatorio, senza che rilevi la natura di tale fatto, potendo trattarsi di un fatto la cui esistenza incide sull'andamento del processo e non sulla pretesa in esso azionata”* (Corte di Cassazione, Sez. L., sen. n. 12636 del 2005). Invero, *“Ai sensi dell'art. 115 cod. proc. civ., la non contestazione costituisce un comportamento univocamente rilevante, con effetti vincolanti per il giudice, il quale deve astenersi da qualsivoglia controllo probatorio del fatto non contestato acquisito al materiale processuale (nella specie: mancata divisione del compendio ereditario prima della proposizione della domanda di condanna degli eredi da parte di chi ritenga di vantare un credito nei confronti del defunto) e deve, perciò, ritenere la circostanza in questione sussistente, in quanto l'atteggiamento difensivo in concreto spiegato espunge il fatto stesso dall'ambito degli accertamenti richiesti”* (Corte di Cassazione, Sez. VI, Ord. n. 14594 del 2012).

L'art. 36 della L. 392/78, che disciplina l'ipotesi di cessione del contratto di locazione per immobili ad uso non abitativo, chiarisce che *“nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte”*. D'altra parte la stessa Suprema Corte, in linea con il significato letterale della disposizione, ha statuito che *“In*



caso di affitto di azienda con contestuale cessione del contratto di locazione dell'immobile nel quale l'azienda é esercitata, il locatore, in caso di inadempimento del cessionario, può agire, ex art. 36 della l. n. 392 del 1978, nei confronti del cedente per il pagamento del canone, salvo che egli stesso dichiari espressamente di liberarlo, senza che assuma alcun rilievo la dilatazione temporale del vincolo obbligatorio per l'intervenuta rinnovazione tacita del contratto” (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 19531 del 30.09.2015).

Per di più la Suprema Corte ha chiarito che *“In caso di cessione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 36 legge 27 luglio 1978, n. 392, il locatore, che non abbia liberato il cedente e che pretenda l'adempimento degli obblighi contrattuali non adempiuti dal cessionario, può agire direttamente contro il solo conduttore-cedente, purché sia accertato l'inadempimento del cessionario, del quale non è necessaria la chiamata in causa” (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 23557 del 11.11.2011).*

Dunque si tratta di obbligazioni solidali e non sussidiarie. Ciò rileva anche con riguardo ai garanti espressamente costituitisi fideiussori ai sensi dell'art. 14 del contratto di locazione.

La Suprema Corte chiarisce che *“In tema di intimazione di sfratto per morosità, qualora l'intimante chieda la condanna del conduttore al pagamento del canone per determinate mensilità e l'intimato proponga opposizione senza che sia emessa l'ordinanza provvisoria di rilascio, non è affetta dal vizio di ultrapetizione la sentenza che, all'esito del giudizio a cognizione piena susseguente alla conversione del rito, condanni il conduttore al pagamento dei canoni relativi anche alle mensilità maturate successivamente fino alla riconsegna del bene locato, dovendo ritenersi la relativa domanda implicitamente contenuta in quella originaria” (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 18686 del 06.09.2007) ed anche che “Il provvedimento con il quale il giudice, nel disporre il rilascio dell'immobile locato, fissa la data dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 56 della legge sull'equo canone, non incide sulla data di cessazione del rapporto, che rimane quella accertata nella sentenza che ordina il rilascio, ne' esclude la mora del conduttore per il periodo successivo a questa, essendo conseguente non solo all'accertamento delle difficoltà di reperimento di altro immobile, ma anche alle condizioni del locatore ed alle ragioni del rilascio; tale provvedimento esaurisce, pertanto, i*



suoi effetti sul piano processuale senza pregiudicare il diritto del locatore al corrispettivo convenuto fino alla riconsegna ed al risarcimento dei maggiori danni, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., che il conduttore può evitare solo provando, ai sensi dell'art. 1218 cod. civ., che la mancata riconsegna nel termine contrattuale è dipesa da impossibilità derivante da causa a lui non imputabile” (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 5798 del 11.06.1998).

In conclusione [REDACTED] s.r.l. in liquidazione e [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] [REDACTED] devono essere condannati, in solido tra loro, al pagamento, in favore di [REDACTED] della somma di € 12.499,00 per ciascuna mensilità dal marzo 2017 compreso al marzo 2018 oltre interessi nella misura legale dalla data del giorno 5 di ogni mensilità di riferimento fino alla data di effettivo pagamento. Per il mese di aprile 2018, stante l'avvenuto rilascio il 12.04.2018 sarà dovuta la sola somma di € 5.644,71 [(€ 12.499,00 : 31) X 14], oltre interessi nella misura legale dalla data del 05.04.2018 fino a quella di effettivo pagamento.

4. Sulle spese

Con riguardo alla richiesta di condanna di cui all'art. 96 c.p.c. si precisa che la stessa deve essere considerata quale una ipotesi speciale della responsabilità aquiliana di cui all'art. 2043 c.c. Sul punto la giurisprudenza è unanime nel ritenere che l'accoglimento della domanda di condanna al risarcimento di cui all'art. 96 c.p.c. presuppone l'accertamento sia dell'elemento soggettivo dell'illecito che di quello oggettivo (Corte di Cassazione, sen. n. 12422 del 01.12.1995). Peraltro la liquidazione del danno per responsabilità aggravata, ancorchè possa effettuarsi anche d'ufficio, postula pur sempre la prova, gravante sulla parte che chiede il risarcimento, sia dell'an sia del quantum (Corte di Cassazione, sen. n. 9080 del 15.04.2013). Nel caso di specie non può dirsi provata l'entità e la quantità del danno patito dall'attrice che, peraltro, neanche quantifica l'importo richiesto così che la relativa domanda non può trovare accoglimento.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in conformità al D.M. 55/2014 in relazione ai procedimenti per convalida locatizia di valore tra € 52.000,00 ed € 260.000,00 nell'importo medio con esclusione della fase istruttoria che non si è tenuta. Pertanto la [REDACTED] s.r.l. in liquidazione deve essere condannata alla



rifusione delle spese di lite in favore di [REDACTED] che si liquidano in € 5.530,00 per compensi ed € 829,50 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

In ordine alla posizione di [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] trattandosi di pluralità di parti, dovrà essere operato l'aumento del 20% per ciascuna parte in più rispetto alla prima per un totale del 40% ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.M. 55/2014. Pertanto [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] [REDACTED] devono essere condannati, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore di [REDACTED] che si liquidano in € 7.742,00 per compensi ed € 1.161,30 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

dichiara la risoluzione del contratto di locazione sottoscritto da [REDACTED] [REDACTED] e la [REDACTED] S.r.l. il 20.01.2011 avente ad oggetto l'immobile sito in Roma Largo [REDACTED] identificato al N.C.E.U. di Roma al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 506, per grave inadempimento della conduttrice; dichiara la cessazione della materia del contendere sulla domanda di rilascio; condanna [REDACTED] s.r.l. in liquidazione e [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] e [REDACTED], in solido tra loro, al pagamento, in favore di [REDACTED] [REDACTED] della somma di € 12.499,00 per ciascuna mensilità dal marzo 2017 compreso al marzo 2018 compreso oltre interessi nella misura legale dalla data del giorno 5 di ogni mensilità di riferimento fino alla data di effettivo pagamento nonché alla somma di € 5.644,71 oltre interessi nella misura legale dalla data del 05.04.2018 fino a quella di effettivo pagamento per la mensilità di aprile 2018; condanna [REDACTED] s.r.l. in liquidazione alla rifusione delle spese di lite in favore di [REDACTED] che si liquidano in € 5.530,00 per compensi ed € 829,50 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge; condanna [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore di [REDACTED] che si liquidano



in € 7.742,00 per compensi ed € 1.161,30 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

Roma, 18.01.2019

Il Giudice

Dott. Daniele D'Angelo

