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 25/02/2019, 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. 62443 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2017

tra

[redacted] (C.F. [redacted] elettivamente domiciliato in Roma Via [redacted] presso lo studio degli Avv.ti [redacted] dai quali è rappresentato e difeso in virtù di procura in atti

ricorrente

e

SOCIETÀ [redacted] **A R.L.,** in persona dell'amministratore unico Avv. Roberto Iannaccone (c.f. [redacted] rappresentata e difesa – giusta procura in atti – dall'avv. [redacted] presso il cui studio è elettivamente domiciliato in VIA [redacted] 00184 ROMA

resistente

E

[redacted] (c.f [redacted] elettivamente domiciliata in Roma, P.zza [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che la rappresenta in virtù di mandato in atti

Chiamata in causa

Conclusioni: come in atti

Firmato Da: NARDONE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3568470a582377464d8641c1d179e3d6

FATTO E DIRITTO

Con ricorso depositato in data 25.9.2017 e ritualmente notificato il sig. [redacted] adiva l'intestato Tribunale chiedendo: A) l'accertamento di cessazione di efficacia del contratto di comodato avente ad oggetto l'immobile sito in Roma Via [redacted] stipulato con la resistente il 28/02/2009, con declaratoria a carico della resistente stessa di occupazione senza titolo; B) la condanna della resistente al rilascio dell'immobile oggetto di controversia; C) la condanna della società convenuta al pagamento della indennità di occupazione pari ad € 6.000,00 mensili, ovvero alla diversa somma ritenuta di giustizia dal mese di luglio 2017 sino all'effettivo rilascio, oltre alle differenze dovute dalla data di cessazione di efficacia del contratto di comodato.

Si costituiva in giudizio la società resistente che eccepiva il mancato esperimento della mediazione; deduceva di svolgere attività sportiva senza fine di lucro nell'immobile di causa da anni, pagando il canone di locazione ai vari proprietari succedutisi e poi , dal 2008, anche al Fabiani dal quale veniva acquistato e che già faceva parte della compagine della [redacted] , prima come dirigente e poi come istruttore, con ampie deleghe da parte della Presidente sig. [redacted] (suocera). Deduceva che il Fabiani dal 29.10.2008 aveva imposto la prosecuzione del rapporto locatizio verbale e la maggiorazione del canone a euro 36.000,00 annui ; che in accordo con la [redacted] aveva, poi, registrato il contratto di comodato nel 2013 retrodatandolo al 28.2.2009; che, insorti contrasti con il Fabiani e dimessasi anche la [redacted] veniva eletto nuovo presidente in data 12.2.2015 l'Avv. [redacted] che pretendeva la regolarizzazione del rapporto cui seguiva invece la richiesta del 211.12.2015 da parte del [redacted] di "rescissione del contratto di comodato *"d'uso gratuito"*. Confermava la resistente di avere pagato i canoni sino al mese di agosto 2017 e, in via riconvenzionale, richiedeva l'accertamento della sussistenza di rapporto locatizio tra le parti e declaratoria di

Firmato Da: NARDONE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3568470a582377464d8641c1d179e3d6

sussistenza, anche in via costitutiva, di un contratto di locazione ad uso non abitativo a far data dell'1/11/2008 sino alla scadenza prevista dalla normativa vigente; la condanna del ricorrente alla restituzione delle somme eccedenti percepite a titolo di canone, previo accertamento del valore locatizio dell'immobile oggetto di controversia e non superiore a euro 2.000,00 mensili in ragione del minor godimento locatizio per la inadeguatezza dell'impianto di riscaldamento e i vizi all'impianto elettrico e in ragione delle migliorie apportate all'immobile dallo stesso conduttore.

Al contempo la società resistente chiamava in causa la signora [redacted] per essere manlevata in caso di soccombenza nei confronti delle domande formulate dal ricorrente *"dovendo rispondere del suo comportamento gravemente omissivo e/o permissivo avendo concluso l'atto simulatorio"*.

Si costituiva la sig. [redacted] che eccepiva il difetto di potere dei difensori rispetto alla propria chiamata in causa ; nel merito la infondatezza della domanda atteso il comportamento della resistente e dei nuovi vertici che, avevano dato esecuzione al contratto della cui stipulazione si sarebbe resa responsabile la chiamata.

Svolto con esito negativo il procedimento di mediazione, differita l'udienza per la riconvenzionale della resistente al 14.5.2018, il. [redacted] depositava memoria (in data 27.4.2018) con la quale, contestava le domande formulate dalla resistente; ribadiva le proprie richieste e, in via subordinata *"nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda riconvenzionale di simulazione"* chiedeva *"dichiarare il contratto di locazione risolto per inadempimento ex art. 1453 cod. civ."*.

Espletate le prove orali, con gli interrogatori formali e i testi, sigg. [redacted] e [redacted] la causa veniva decisa all'udienza del 25.2.2019.

In via preliminare in punto di rito va delimitato l'oggetto del contendere a fronte della inammissibilità della c.d. reconventio

Firmato Da: NARDONE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3568470a582377464d8641c1d179e3d6

reconventionis proposta – sia pure in via subordinata – dal ricorrente Fabiani, ed avente ad oggetto la risoluzione per grave inadempimento dell'eventuale contratto di locazione inter partes, proposta nella memoria in risposta alla riconvenzionale della Società depositata in data 27.4.2018 (per l'udienza del 14.5.2018) senza la richiesta di differimento ai sensi dell'art.418 c.p.c . E' pacifico infatti in giurisprudenza (tra le tante Cass. *Sez.* 3, ***Sentenza*** *n.23815 del* 16/11/2007) il principio secondo il quale "*… l'inosservanza dell'onere, posto dall'art. 418 cod. proc. civ. a carico del convenuto, di chiedere la fissazione di una nuova udienza comporta la decadenza dalla riconvenzionale e l'inammissibilità di questa, decadenza che non é sanata dall'emissione da parte del giudice, in difetto della specifica istanza, del decreto di fissazione della nuova udienza o dall'accettazione del contraddittorio ad opera della controparte…. rilevabile anche d'ufficio dal giudice in ogni stato e grado del processo; tale principio trova applicazione anche qualora la domanda riconvenzionale sia proposta dall'attore nei confronti del convenuto (cosiddetta "reconventioreconventionis"), atteso che una corretta lettura dello stesso art. 418 cod. proc. civ. impone di ritenere che in tal caso l'attore é soggetto agli stessi obblighi e alle medesime preclusioni previste per il convenuto che proponga una domanda riconvenzionale*"..

Nel merito la domanda di parte ricorrente è risultata infondata essendo risultato ampiamente provata la esistenza tra le parti di un rapporto locatizio, da cui la fondatezza della avversa domanda di simulazione.

Come la giurisprudenza ha chiarito (Cass.z. 3, Sentenza n. 1330 del 24/01/2006 "*In tema di locazione, l'attore in restituzione che produca un contratto avente, in quanto gratuito, le caratteristiche proprie del rapporto di comodato, per dimostrare la sussistenza di un contratto di locazione, che è essenzialmente oneroso, ha l'onere di provare la simulazione della clausola relativa alla gratuità, dovendo altrimenti il giudice, nell'esercizio del potere-dovere di qualificare il contratto, negare la sussistenza del rapporto di locazione*". Ccosì anche Cass. sent. n.

Firmato Da: NARDONE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3568470a582377464d8641c1d179e3d6

13340/2015: "..*in tema di comodato, addotta, da parte dell'attore in restituzione, l'esistenza di un rapporto di comodato precario, ed eccepita, da parte del convenuto, la sussistenza di un rapporto di locazione, la mancata prova di tale ultimo rapporto implica l'accoglimento della domanda attorea, poiché l'eccezione del convenuto postula il riconoscimento dell'intervenuta consegna della cosa per uso determinato e, dunque, in difetto di diverse allegazioni, l'esistenza del comodato, dal quale discende l'obbligo della restituzione su richiesta del comodante, essendo onere del comodatario invocare l'esistenza di un termine, ovvero la mancata scadenza dello stesso*" (e Cass. n.8482/2001).

Ebbene il sig. [redacted] ha azionato un *"CONTRATTO DI COMODATO D'USO"* datato 28.2.2009 e registrato in data 4.2.2013 con il quale il predetto [redacted] (che aveva acquistato l'immobile in data 29.10.2008), almeno in apparenza, concedeva alla A.g.s.d.EUR , all'epoca rappresentata dalla sig. [redacted] (suocera dello stesso [redacted], l'immobile di causa *"in temporaneo comodato"* senza previsione di corrispettivo alcuno.

La riconvenzionale della resistente in ordine alla natura simulata del comodante celante un rapporto locativo decorrente dal 1.11.2008 al canone mensile di euro 3000,00 è risultata ampiamente provata. La teste , sig. [redacted] indicata dallo stesso [redacted] in sede di interpello come *"tesoriere, consigliere e segretaria"* , quindi ben a conoscenza delle vicende dell'associazione e, comunque, soggetto che si occupava della "contabilità" ha confermato la esistenza di un rapporto locatizio, sia con la precedente proprietaria, sig. Sponza che (doc.1 ricorrente) ha alienato il bene al [redacted] sia con quest'ultimo dall'acquisto del bene . L'esistenza di un contratto di locazione con i precedenti proprietari risulta documentalmente in quanto ne è fatta menzione nell'atto di acquisto del Fabiani (art.6 ove si indica il contratto di locazione in favore della A.G.S. [redacted] registrato in data 17.9.84 al

Firmato Da: NARDONE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3568470a582377464d8641c1d179e3d6

n.B/38868) nel quale l'acquirente [redacted] dichiarava *"di voler subentrare"*.
Non risulta che detto contratto di locazione in essere del 1984 sia mai stato disdettato dal [redacted] – che con l'acquisto del bene subentrava come locatore - mentre , artatamente, veniva redatto il contratto di "COMODATO D'USO".
Sempre la teste [redacted] ha confermato il pagamento del canone in contanti al sig. [redacted] che quietanzava le somme come da ricevute prodotte .
La teste [redacted] ha confermato dette dichiarazioni confermandole.
Del resto lo stesso ricorrente ammette – sia pure qualificandola come indennità di occupazione – le somme ricevute sino al mese di luglio 2017.
Va pertanto accolta la riconvenzionale della Società con la precisazione che la disdetta ricevuta dalla Società in data 23.12.2015, al più varrà per la seconda scadenza contrattuale del 1.11.2020.
L'accertamento predetto in ordine alla esistenza di un contratto di locazione tra il sig. [redacted] e la Società [redacted] a rl. con decorrenza 1.11.2008 al canone mensile di euro 3000,00 corrisposto almeno sino al mese di luglio 2017 fa emergere la realizzata evasione della imposizione fiscale da parte del fabiani che non ha registrato il contratto annualmente né dichiarato i redditi percepiti. Per tale ragione la presente sentenza va trasmessa all'Agenzia delle Entrate per il recupero e gli accertamenti conseguenziali.
Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza tra ricorrente e società resistente.
Vanno compensate le spese di lite tra la resistente e la chiamata in causa ricorrendone giustificati motivi.

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

Firmato Da: NARDONE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3568470a582377464d8641c1d179e3d6

SOCIETÀ [redacted] A R.L., con la chiamata di [redacted], così decide:

rigetta il ricorso;

accoglie la domanda riconvenzionale della SOCIETÀ [redacted] A R.L. per quanto di ragione e, per l'effetto, dichiara esistente tra le parti un contratto di locazione avente decorrenza dal 1.11.2008 al canone mensile di euro 3.000,00;

dichiara inammissibile ex art.418 c.p.c la riconvenzionale subordinata di risoluzione della locazione, proposta dal sig. [redacted] nella memoria depositata in data 27.4.2018;

condanna il ricorrente alla refusione delle spese di lite in favore della resistente e che liquida in euro 6500,00 oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%).

Manda alla Agenzia delle Entrate per il recupero e gli accertamenti di competenza in ordine agli inadempimenti fiscali e tributari in questa sede emersi.

Dichiara compensate le spese tra la resistente e la chiamata in causa.

Roma, 25/02/2019

Il giudice
Dott.ssa ***Roberta Nardone***

Firmato Da: NARDONE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3568470a582377464d8641c1d179e3d6