Repubblica Italiana

in nome del popolo italiano

Tribunale Ordinario di Roma

SEZIONE 6^ CIVILE

Il Tribunale di Roma in persona del giudice Dott.ssa Manuela Caiffa all'udienza del 15.04.2019, all'esito della discussione orale ha pronunziato la seguente

SENTENZA
(ex art. 429 c.p.c.)

nella causa civile di primo grado iscritta al n°40865 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2017, avente ad oggetto "intimazione di sfratto per morosità - uso diverso", pendente

tra

[redacted] **S.P.A**. (c.f. [redacted] elettivamente domiciliata in Roma via [redacted] presso e nello studio dell'Avv. [redacted] che la rappresenta e difende per procura in calce all'atto introduttivo del giudizio

Attrice in riassunzione

e

[redacted] (c.f. [redacted] già legale rappresentante della [redacted] s.r.l., estinta per cancellazione dal Registro delle Imprese, elettivamente domiciliata in Roma Viale [redacted] presso e nello studio dell'avv. [redacted] che la rappresenta e difende giusta delega in calce alla memoria di costituzione a seguito di riassunzione

Firmato Da: CAIFFA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d9ded16f54153651a14b081371eee8d

Convenuta in riassunzione

nonché

[redacted] (c.f. [redacted] già liquidatrice della [redacted] s.r.l., estinta per cancellazione dal Registro delle Imprese, elettivamente domiciliata in Roma Viale [redacted] presso e nello studio dell'avv. [redacted] che la rappresenta e difende giusta delega in calce alla memoria di costituzione a seguito di riassunzione

Convenuta in riassunzione

e

[redacted] (c.f. [redacted] elettivamente domiciliata in Canini (VT) Via [redacted] presso e nello studio dell'avv. [redacted] che la rappresenta e difende giusta delega in calce alla memoria di costituzione a seguito di riassunzione.

Convenuta in riassunzione

<u>Conclusioni: come in atti</u>

Motivi della Decisione

I fatti controversi.

Con atto di citazione notificato in data 26.04.2017, la parte attrice in epigrafe intimava, alla società [redacted] S.r.l., lo sfratto per morosità dall'immobile in Roma via [redacted] ed esponeva al Tribunale:

di essere società di gestione del [redacted] di tipo chiuso denominato "[redacted]" subentrato nella proprietà del complesso immobiliare sito in Roma Viale [redacted] alla Cassa Nazionale del Notariato;

che la [redacted] già concedeva in locazione all'intimata l'immobile in Roma Viale [redacted] facente parte

Firmato Da: CAIFFA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d9ded16f54153651a14b081371eee8d

del complesso immobiliare, per uso diverso dall'abitazione, con contratto in data 01.02.2006, debitamente registrato;

che a termini di contratto la Società conduttrice si era impegnata al pagamento del canone mensile di € 1.350,00;

che l'intimata aveva omesso il pagamento di tutti i canoni mensili scaduti dal mese di maggio 2015, maturando la complessiva morosità di € 38.818,14.

Per queste ragioni la parte attrice chiedeva al Tribunale di convalidare lo sfratto intimato alla [redacted] S.r.l. e di emettere, in caso di opposizione, ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c., pronunziando la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice; chiedeva inoltre di emettere ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti ed a scadere sino alla data dell'effettivo rilascio dell'immobile, il tutto col favore delle spese di lite.

All'udienza si costituiva in giudizio la [redacted] S.r.l., svolgendo opposizione alla convalida dello sfratto: in particolare eccepiva l'irregolarità della notifica dell'intimazione di sfratto, nonché la carenza di legittimazione attiva della [redacted] S.G.R. S.p.A., nel merito, la genericità ed indeterminatezza della somma pretesa, ovvero l'errata quantificazione per mancata decurtazione di importi versati dalla conduttrice, tra cui il deposito cauzionale detenuto dalla locatrice; chiedeva, pertanto, il rigetto delle domande di controparte, con il favore delle spese della lite.

Il Tribunale, ritenendo l'opposizione non fondata su prova scritta, ordinava alla intimata il rilascio dell'immobile e provvedeva al mutamento del rito, assegnando termine alle parti per memorie integrative, a mezzo le quali riproponevano le conclusioni dei precedenti scritti difensivi; parte convenuta aggiungeva, in ogni caso, che nulla era

Firmato Da: CAIFFA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d9ded16f54153651a14b081371eee8d

dovuto per IVA in difetto di previsione nel contratto di locazione e mancata comunicazione di modificazione del regime fiscale da parte del [redacted] S.G.R. S.p.A..

La difesa dell'attrice dichiarava, a verbale dell'udienza del 24.01.2018, la sopravvenuta estinzione, per cancellazione dal Registro delle Imprese in data 18.12.2017, della [redacted] a r.l. in liquidazione.

Il giudizio veniva, pertanto, interrotto e, quindi, riassunto dall'attrice nei riguardi di quella che riteneva l'unica socia a cui la Società apparteneva fino alla pubblicità di cui all'art. 2470 c.c., sig.ra [redacted] già legale rappresentante, tenuta in via personale, solidale ed illimitata, all'assolvimento delle obbligazioni assunte dalla Società.

Si costituiva la convenuta [redacted] eccependo il difetto di contraddittorio nei confronti delle altre eredi, sigg.re [redacted] litisconsorti necessarie; l'insussistenza della responsabilità illimitata della stessa, perché mai stata socio unico della Società intimata; la mancanza della continuità aziendale; l'incertezza della quantificazione della pretesa creditoria.

Veniva ordinata l'integrazione del contraddittorio nei confronti delle sigg.re [redacted] la prima si costituiva eccependo la nullità dell'atto di riassunzione per mancanza di domanda nei suoi confronti, nel merito la presenza della medesima nell'attività di famiglia e la sua qualità di socia a seguito di decesso del marito, l'incertezza della quantificazione della somma pretesa, con rigetto della domanda attrice, o, in subordine, la compensazione con la somma di € 8.100,00, versata a titolo di deposito cauzionale; la seconda, invece, eccepiva il difetto di legittimazione passiva per rinuncia all'eredità del *de cuius* [redacted]

Firmato Da: CAIFFA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d9ded16f54153651a14b081371eee8d

La causa veniva discussa all'udienza del 15.04.2019 e decisa con il presente provvedimento, con lettura in udienza del dispositivo e delle contestuale motivazione.

Le questioni pregiudiziali.

Va premesso che, all'esito dell'estinzione della [redacted] S.r.l., per cancellazione dal Registro delle Imprese in data 18.12.2017 (v. visura ordinaria CCIAA della società, depositata all'udienza del 24.01.2018) il rapporto processuale, interrottosi ex art. 300 c.p.c., è stato tempestivamente riattivato nei confronti di [redacted] ritenuta dalla parte attrice "unica socia" al momento della cancellazione della Società.

La convenuta [redacted] si costituiva in giudizio eccependo la mancata integrazione del contraddittorio nei confronti delle altre socie, sigg.re [redacted] il fatto fondante di tale eccezione veniva provato a mezzo di produzione di bilancio finale di liquidazione della Società cancellata e relativo verbale di assemblea del 15.11.2017, oltre che di dichiarazione sostitutiva Atto Notorio (v. all. 6 alla memoria di costituzione).

In effetti, "*la cancellazione della società dal registro delle imprese, determinandone l'estinzione, priva la società stessa della capacità di stare in giudizio; pertanto, qualora l'estinzione intervenga nella pendenza di un giudizio del quale la società è parte, si dà un evento interruttivo, disciplinato dall'art. 299 cod. proc. civ., con eventuale prosecuzione o riassunzione da parte o nei confronti dei soci, successori della società, ai sensi dell'art. 110 c.p.c.*" (v. Cass. n°21517.2013); "*la cancellazione della società dal registro delle imprese, a partire dal momento in cui si verifica l'estinzione della società cancellata, priva la società stessa della capacità di stare in giudizio (con la sola eccezione della "fictio iuris" contemplata dall'art. 10 legge fall.); pertanto, qualora l'estinzione intervenga*

Firmato Da: CAIFFA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d9ded16f5415365 1a14b081371eee8d

nella pendenza di un giudizio del quale la società è parte, si determina un evento interruttivo, disciplinato dagli artt. 299 e ss. cod. proc. civ., con eventuale prosecuzione o riassunzione da parte o nei confronti dei soci, successori della società, ai sensi dell'art. 110 c.p.c." (v. Cass. SS. UU. n°6070.2013).

I soci, successori della società, subentrano nella legittimazione processuale in situazione di litisconsorzio necessario per ragioni processuali, ovverosia a prescindere dalla scindibilità o meno del rapporto sostanziale, con la conseguenza che, ove la prosecuzione sia effettuata solo da alcuni soci o la riassunzione sia stata eseguita solo nei confronti di alcuni soci, il Giudice deve disporre l'integrazione del contraddittorio (v. Cass. 6 novembre 2013, n. 24055).

Nel caso di specie, a prescindere dal mancato deposito del trasferimento della partecipazione societaria a causa di morte del sig. [redacted] ex art. 2470 c.c., invocato da parte attrice che riassumeva il giudizio nei confronti di colei che riteneva unica socia per "accrescimento automatico", appariva, che nella quota del *de cuius* subentravano anche le altre eredi, così come da citata documentazione societaria (peraltro, depositata anche da parte attrice all'udienza del 24.01.2018), con conseguente ordine di integrazione del contraddittorio nei confronti delle sigg.re [redacted] in considerazione, in ogni caso, della domanda risolutoria, per cui vi è litisconsorzio necessario.

La [redacted] poi, riconosceva la qualità di socia della [redacted] S.r.l. al momento della cancellazione della stessa dal Registro delle Imprese.

La rinuncia all'eredità da parte della sig.ra [redacted] per contro, costituisce ipotesi di carenza di legittimazione passiva *ad processum* stante l'assenza di un presupposto indefettibile per una corretta

Firmato Da: CAIFFA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d9ded16f54153651a14b081371eee8d

instaurazione del rapporto processuale, per cui l'erede del sig. [redacted] va estromessa dal giudizio, come da dispositivo.

La corretta individuazione, nelle persone degli ex-soci della [redacted] S.r.l. (alla data della sua estinzione, per cancellazione dal Registro delle Imprese), dei soggetti giuridicamente succeduti nel processo (ex art. 110 c.p.c.), impone l'esame dell'eccezione della difesa [redacted] relativa alla nullità del "ricorso in riassunzione" notificato dalla [redacted] S.p.A. (in luogo dell'atto di citazione per integrazione del contraddittorio, ex art. 102 c.p.c..), per mancanza di domanda nei confronti della medesima.

In proposito, il Tribunale osserva che, seppur vi sia stato un errore sul modello formale dell'atto di integrazione del contraddittorio, il ricorso contenga gli estremi della domanda di risoluzione per inadempimento del contratto di locazione *de quo*, da rivolgere ai soci successori della Società cancellata; per il pagamento dei canoni di locazione scaduti, parte attrice ha chiesto la condanna della sola sig.ra [redacted]

In ogni caso, ancorché affetto da vizi, la nullità dell'atto, deve ritenersi sanata per raggiungimento dello scopo, essendosi avuta la costituzione in giudizio della sig.ra [redacted]

Riguardo alla competenza a decidere del Tribunale, poi, si evidenzia che la presente controversia trae titolo da un contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione, di cui la [redacted] S.p.A. ha chiesto la risoluzione per inadempimento della Società conduttrice e per essa, delle socie successori, a seguito della sua cancellazione dal Registro delle Imprese, oltre che la condanna al pagamento dei canoni impagati fino al rilascio dell'immobile, seppur nei soli confronti della convenuta [redacted]

L'accertamento della responsabilità della [redacted]

Firmato Da: CAIFFA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d9ded16f5415365 1a14b081371eee8d

di cui agli artt. 2464 e 2467, 7 comma c.c. costituisce domanda nuova e, dunque inammissibile, per cui, semmai, è rimesso alla parte attrice di rivolgere al Giudice ritenuto competente, apposita istanza.

L'atto riassuntivo del processo, infatti, è rivolto alla ripresa del procedimento nello stato in cui si trovava nel momento in cui è sopravvenuto il momento interruttivo, senza possibilità di mutare la domanda, anche in considerazione del rito applicato e la preclusione per l'intimante – attore di proporre in sede di memoria integrativa (peraltro, già depositata prima dell'interruzione) domande nuove (v. Cass. n. 8411/2003), salvo quelle scaturite dalle difese proposte dall'intimato – convenuto.

Si ha mutamento della domanda quando muta il nucleo dei fatti che sono causalmente collegati con l'oggetto della domanda e quando si introduce un tema di indagine nuovo, come nel caso di specie, di talché, come detto, la relativa domanda va ritenuta inammissibile.

Il merito della lite

Venendo all'esame del merito della lite, la domanda risolutoria del contratto di locazione inerente all'immobile in Roma viale [redacted] per inadempimento del conduttore già [redacted] S.r.l., è fondata e da accogliere, né giova eccepire (fondatamente) la nullità della modificazione unilaterale del canone a seguito di opzione IVA.

Infatti, benché sia vero che nella scrittura contrattuale (v. all. 2 al fascicolo [redacted] S.p.a.), nulla venisse previsto, dalle parti, riguardo all'IVA, sicché è pacifico che l'originario locatore, non si avvaleva dell'opzione di assoggettamento del canone all'IVA, è altrettanto pacifico che la Società conduttrice, a partire dal mese di maggio 2015 sospendeva i pagamenti ed ometteva di versare anche la quota parte di canone che riteneva dovuta al netto dell'IVA (salvo eventuali acconti, di cui non ha

Firmato Da: CAIFFA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d9ded16f54153651a14b081371eee8d

dato dimostrazione del versamento, non potendosi riconoscere valenza probatoria al doc. 3 allegato alla comparsa di costituzione della [redacted] S.r.l.), così da essere configurabile un inadempimento grave ed idoneo a far luogo alla risoluzione contrattuale richiesta dalla parte locatrice.

In altri termini, sebbene sia corretto affermare che la locatrice non avrebbe potuto pretendere il pagamento dell'IVA (dal momento che è prevista una «espressa manifestazione» in tal senso da farsi «nel relativo atto», ossia nel contratto di locazione, cosicché l'opzione del locatore diviene parte integrante del regolamento negoziale e come tale non può essere, successivamente, modificata con dichiarazione unilaterale dello stesso locatore), pure incombeva alla conduttrice, in ossequio ai canoni di correttezza e buona fede, di pagare alla locatrice il canone base indicato in contratto, sicché, essendo contraria a buona fede l'integrale sospensione dei pagamenti (che non è contestata in giudizio, quantomeno dall'agosto 2016), deve accogliersi la domanda di risoluzione contrattuale.

La Società intimante ha dimostrato il titolo e la scadenza dell'obbligazione di pagamento (del corrispettivo della locazione) dedotta inadempiuta (ciò, con il contratto all. 2 all'intimazione); la Società intimata e, poi, le convenute in riassunzione – onerate di eccepire e dimostrare fatti impeditivi, estintivi o modificativi, atti a paralizzare l'accoglimento della domanda principale - non hanno contestato di avere omesso, alla litispendenza, di versare la sorte dei canoni mensili e gli oneri accessori contrattuali, a prescindere dalla esatta quantificazione del debito.

Non giovano, infine, le contestazioni sul ridotto utilizzo dell'immobile locato, sollevate tardivamente (e, quindi, inammissibili) a seguito di riassunzione del giudizio dalla convenuta [redacted] e, comunque, non dimostrate.

Firmato Da: CAIFFA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d9ded16f54153651a14b081371eee8d

Conclusivamente, va pronunciata la risoluzione per inadempimento del contratto stipulato tra la parte attrice e [redacted] S.r.l.; va inoltre dichiarata la cessazione della materia del contendere con riferimento alla corollaria azione di rilascio, essendo stato restituito l'immobile ricevuto in locazione, alla proprietaria, nelle more del giudizio (il 13.09.2017).

Per la domanda di condanna al pagamento di somme svolta in citazione dall'attrice ai danni della Società conduttrice e, come coltivata a carico della sola socia, sig.ra [redacted] è dato di evincere, dalla prospettazione della parte intimante (di cui alle memorie integrative) che la sorte imponibile dei canoni rimasti inevasi, per l'anno 2015 è di € 10.596,81, per l'anno 2016 è di € 13.493,26, per l'anno 2017 fino al mesi di agosto (incluso) è di € 12.110,64, con complessivo dovuto di € 36.200,71, oltre interessi legali dalle rispettive scadenze al saldo.

In proposito, però, va affermato che i soci di una società di capitali cancellata rispondono dei debiti sociali ex art. 2495, comma 2, c.c. fino alla concorrenza delle somme da questi riscosse in base al bilancio finale di liquidazione: le Sezioni Unite della Suprema Corte hanno statuito che, qualora all'estinzione della società, di persone o di capitali, conseguente alla cancellazione dal registro delle imprese, non corrisponda il venir meno di ogni rapporto giuridico facente capo alla società estinta, si determina un fenomeno di tipo successorio, in virtù del quale i debiti contratti dalla società non si estinguono, poiché si sacrificherebbe ingiustamente il diritto del creditore sociale, il debito si trasferisce ai soci, i quali ne rispondono, nei limiti di quanto riscosso a seguito del bilancio finale di liquidazione o illimitatamente, a seconda che, "*pendente societate*", fossero limitatamente o illimitatamente responsabili per i debiti sociali (v. Cass. S. U del 12 marzo 2013, n. 6070 e 6071).

Firmato Da: CAIFFA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d9ded16f5415365 1a14b081371eee8d

Nel caso in cui un creditore sociale non soddisfatto voglia far valere il proprio credito nei confronti dei soci, l'azione è possibile solo se e nella misura in cui il bilancio finale di liquidazione abbiano riconosciuto a questi ultimi qualche somma: spetta al creditore fornire la prova dell'avvenuta riscossione delle somme, atteso che la percezione della quota dell'attivo sociale assurge a elemento della fattispecie costitutiva del diritto azionato dal creditore nei confronti del socio.

Nel caso di specie, con l'estinzione della [redacted] S.r.l. subentravano le socie [redacted] e [redacted] responsabili, quindi del debito per canoni insoluti fino al rilascio dell'immobile locato e non è stata data dimostrazione della partecipazione totalitaria (ancorché di fatto) della [redacted] da cui la responsabilità illimitata invocata dalla [redacted] S.p.A., né tantomeno di alcuna riscossione a seguito di bilancio finale da parte della stessa socia.

In effetti, è l'adempimento pubblicitario di cui all'art. 2470, 4 comma, c.c. a spiegare rilievo ai fini dell'affermazione della responsabilità del socio unico ex art. 2462 c.c. e non, come sostenuto da parte attrice, l'omessa pubblicità del trasferimento delle quote, ex 1 comma dello stesso articolo, prevista, peraltro, ai fini dell'opponibilità del trasferimento alla società.

L'omessa pubblicità di cui al comma 1 dell'art. 2470 c.c., nel caso, per trasferimento a causa di morte, non ha una valenza presuntiva assoluta della condizione di "unico socio".

In conclusione, va rigettata la domanda di condanna al pagamento dei canoni di locazione rimasti insoluti fino al rilascio dell'immobile *de quo* (come pure degli oneri accessori richiesti, per cui, peraltro, non vi è prova dell'esborso da parte della Società attrice) proposta nei confronti della convenuta [redacted]

Il rigetto della domanda condannatoria assorbe l'eccezione di

Firmato Da: CAIFFA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d9ded16f54153651a14b081371eee8d

compensazione col deposito cauzionale.

La soccombenza (prevalente) regola le spese di lite, che vengono liquidate ai sensi del D.M. 55/2014, salvo che per la sig.ra [redacted] per cui andrà disposta la compensazione.

P.Q.M.

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

dichiara l'estromissione dal presente giudizio della sig.ra [redacted] per intervenuta rinuncia all'eredità, con compensazione delle spese di lite;

accoglie le domande proposte dalla [redacted] S.p.A avverso la [redacted] S.r.l. e, per essa, nei confronti delle sigg.re [redacted] e, per l'effetto dichiara risolto, per inadempimento grave della conduttrice, il contratto di locazione inerente all'immobile in Roma viale [redacted]

dichiara cessata la materia del contendere con riferimento alla domanda di rilascio, essendosi provveduto alla riconsegna dell'immobile, nelle more del giudizio;

condanna le convenute al pagamento delle spese di lite in favore della [redacted] S.p.A. che liquida in euro 4.407,15, di cui euro 507,15 per esborsi ed euro 3.900,00 per compensi professionali, oltre r.f., cap ed iva come per legge.

Roma, 15.04.2019

Il Giudice Onorario

Dr.ssa Manuela Caiffa

Firmato Da: CAIFFA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d9ded16f54153651a14b081371eee8d

Firmato Da: CAIFFA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d9ded16f54153651a14b081371eee8d