

Tribunale di Civitavecchia, Sentenza n. 1244/2025 del 04-11-2025

Repubblica Italiana

In Nome del Popolo Italiano

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Il Tribunale di Civitavecchia - ### civile - in composizione monocratica, in persona del giudice dott.ssa ### ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 3034/2023 RGACC TRA

nato a ### il ### (### Fisc. ###), residente ###- ### ed elettivamente domiciliat ### - ### presso lo studio dell'Avv. ### (### Fisc. ### - ### - pec ###) che lo rappresenta e difende in virtù di procura in atti RICORRENTE

CONTRO

S.r.l., in persona del Suo legale rappresentante pro - tempore, ### con sede in ### alla ###, C.F. ###, elettivamente domiciliata in ### presso lo ### e la persona dell'Avv. ### (C.F. ###), che la assiste, rappresenta e difende giusta mandato in atti RESISTENTE

Conclusioni: come in atti

E

Con ricorso depositato in data ### il sig.. ### conveniva in giudizio la ### s.r.l. per sentir: accertare e dichiarare la simulazione assoluta del contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto dalla ####ra ### e dalla ### S.r.l. in data ### (registrato presso l'### di ### 5 Tuscolano in data ### con codice identificativo n. ###) e, per l'effetto, dichiararlo nullo e/o inesistente; ordinare l'immediata restituzione dell'immobile sito in ### località ### di ### alla via ### n. 5 / 7 al legittimo proprietario ### Premetteva il ricorrente: che in data ### era deceduta in ### la ####ra ### nata ad ### d'### il ###, disponendo dei propri beni per testamento del ### di ### del 28/07/2021, pubblicato in data ###, ### 591, Racc. 385, registrato a ### il ### al n. 1683; che la predetta ####ra ### con detto testamento aveva "legato" a favore dei "nipoti, ### nata a ### il 29 ottobre 1975 e ### nato a ### il 4 ottobre 1978, il diritto di proprietà di alcuni immobili tra cui quello di causa, sito in ### località ### di ### alla via ### n. 5/7, costituito da un villino (denominato ###) con affaccio sul mare, dal quale distava circa cinquanta metri, della superficie commerciale di circa settantadue metri quadri e situato all'interno di un comprensorio munito di spazi verdi e posti auto; che in particolare detto villino godeva di un giardino di circa cinquanta metri quadri, di un posto auto riservato scoperto, di un impianto di condizionamento a pompa di calore ed era così composto: al piano terra open space comprensivo di cucina e salotto, camera da letto finestrata e bagno finestrato; al primo piano ballatoio con letto singolo e stanza finestrata con letto matrimoniale; che il ### essendo divenuto proprietario, a seguito di verifiche veniva a scoprire che era condotto in locazione dalla ### S.r.l. in virtù di contratto di locazione per uso abitativo novennale con rinnovi automatici di sei anni in sei anni, sottoscritto dalla ####ra ### in data ### all'epoca locatrice e registrato presso l'### di ### 5 Tuscolano in data ### con codice identificativo n. ###; che la predetta ### S.r.l. era una società di comodo inattiva, il cui socio di maggioranza ed amministratore unico è il ### figlio della ####ra ### che il contratto era simulato per cui con lettera raccomandata del 11/04/2023 ricevuta in data ###, il ricorrente ne aveva chiesto la restituzione, senza esito. Si costituiva la società convenuta che, preliminarmente, eccepiva la competenza territoriale del tribunale di ### stante la clausola convenzionale di cui all'art.12 del contratto e, nel merito, la infondatezza.

Chiedeva che, ove fosse accertata la simulazione assoluta del contratto, il ### disponesse a carico del ### e a favore della ### S.r.l. la restituzione degli importi a lui corrisposti a titolo di locazione,

dal decesso della ####ra ### sino alla attualità, nonché i costi dei lavori di manutenzione e relativi all'arredamento dell'immobile. Ritenuta di natura documentale la causa veniva assunta in decisione all'udienza del 30.10.2025.

La domanda attorea è risultata fondata e va accolta.

In via preliminare sulla eccezione di incompetenza territoriale la detta va respinta attesa la natura locatizia della presente controversia finalizzata, appunto, all'accertamento della simulazione assoluta di un contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto dalla ####ra ### e dalla ### S.r.l. in data ### (registrato presso l'#### di ### 5 Tuscolano in data ###).

Come la giurisprudenza insegna "La nozione di controversie in materia di locazione di immobili urbani, soggette al rito speciale di cui all'art. 447 bis c.p.c., ricomprende tutte le cause comunque riferibili ad un contratto di locazione ..." (Cass. Civ. Sez. 3, Sent. n. 8114/2013 e da ultimo civ. sez.III ord. n.15639 del 4.6.2024).

Pertanto, la clausola di cui all'art.12 del contratto, che attribuisce la competenza al Tribunale di ### è nulla ai sensi del combinato disposto degli artt.21 c.p.c. ("... Per le cause relative a diritti reali su beni immobili, per le cause in materia di locazione e comodato di immobili ... omissis ... è competente il giudice del luogo dove è posto l'immobile ...") e 447 bis c.p.c. secondo il quale ... sono nulle le clausole di deroga alla competenza ...".

Sempre in via preliminare la domanda di parte convenuta di condanna della controparte alla "restituzione degli importi a lui corrisposti a titolo di locazione, dal decesso della ####ra ### sino alla attualità, nonché i costi dei lavori di manutenzione e relativi all'arredamento dell'immobile" integra una domanda riconvenzionale inammissibile per violazione dell'art.418 c.p.c. non contenendo la richiesta di differimento della prima udienza.

Nel merito, la domanda di simulazione proposta dal ricorrente è risultata fondata e va accolta.

Il contratto è stato all'apparenza stipulato dalla #### srl ad uso abitativo.

Ebbene non vi è prova dell'utilizzo a questo o ad altro scopo (non vi è prova di consumi per utenze o altro) e la stessa #### s.r.l. è società che con oggetto sociale "conduzione e gestione di locali pubblici: ristoranti, pizzerie, tavole calde, bar, alberghi, mense, circoli ricreativi e qualsiasi tipo di gestione per la somministrazione di alimenti e bevande, vendita di generi alimentari al minuto e all'ingrosso compresi il pane; ecc.." risulta inattiva (cfr. doc.5 visura camerale).

Non risulta che la ### S.r.l. abbia nell'immobile la propria sede.

Delle lavorazioni effettuate nell'immobile e quantificate in euro 15.000,00 circa non è stata fornita prova né che le fatture intestate alla ### S.r.l. per materiali e arredi , peraltro, tutte antecedenti la locazione, si riferiscano a beni destinati all'immobile di causa.

Quanto al canone di locazione pattuito in euro 4.000,00 annui, neppure soggetto all'aumento ### non vi è prova sia mai stato pagato alla ####ra ### : nulla risultando in proposito dagli estratti del conto corrente della sig. ### (doc.6 di parte ricorrente).

Gli unici pagamenti prodotti sono attestati da quattro contabili di bonifici relativi a mensilità pregresse, eseguiti nel periodo gennaio - febbraio 2024 e quindi solo successivamente alla notifica (avvenuta in data ####) del ricorso introduttivo del presente giudizio (ed in favore della ####ra ### per la prima volta).

La irrisorietà del canone costituisce un indizio della simulazione. ### la prospettazione della resistente l'importo troverebbe giustificazione "... nel fatto che la ### S.r.l. ha assunto su di se: gli arretrati riferibili alla ordinaria amministrazione dell'immobile ... omissis ...; i costi della ristrutturazione dell'immobile; i costi dell'arredo; la gestione costante dell'immobile. ...": tuttavia non vi è prova della circostanza mentre i bonifici prodotti con causale "saldo 2022 vedi mail 31 mag 2023" e "saldo condominio 2023 villino ####", si riferiscono al periodo di efficacia del contratto sicchè non provano che la ### si sia accollata il pregresso debito della locatrice in cambio della pattuizione di un canone inferiore.

Quanto al contratto di sublocazione, oltre a evidenziarne la limitata durata, alcuna prova è in atti in ordine all'effettivo utilizzo dell'immobile ad opera del subconduttore.

Il contratto di locazione è stato concluso di fatto tra madre e figlio e sarebbe stato agevole produrre le prove dei consumi per utenze .

La durata anomala del contratto - un uso abitativo novennale, con rinnovo tacito di sei anni in sei anni - costituisce indizio di una stipula finalizzata a sottrarre l'effettiva disponibilità del bene agli aventi causa della sig. #### Le spese di lite come in dispositivo liquidate seguono la soccombenza.

Per questi motivi

Il Tribunale di #### in persona del giudice dott.ssa #### definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da #### nei confronti di #### s.r.l. . così provvede: accoglie la domanda e, accertata la simulazione assoluta del contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto dalla ####ra #### e dalla #### S.r.l. in data #### (registrato presso l'#### di #### 5 Tuscolano in data #### con codice identificativo n. ####) condanna la resistente alla restituzione dell'immobile in favore del ricorrente; condanna la resistente all'refusione in favore della ricorrente della somma di euro 125,00 per esborsi ed euro 2.300,00 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%). ..."