

**Autorità:** Tribunale Massa

**Data:** 19/04/2018

**n.** 292

**Classificazioni:** LOCAZIONE DI COSE - Sfratti - - in genere

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Massa

Il Tribunale di Massa in composizione monocratica in persona del Giudice on. Massimo Ginesi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle causa civili in primo grado riunite ed iscritte al 1299/2010 e 1500/2010 del Ruolo Generale dell'anno 2010 , posta in deliberazione ai sensi dell'art. 429 c.p.c. promossa da

Or. La. (c.f. --omissis--) rappresentato e difeso dagli avv.ti SOLERI FEDERICO , elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in VIA PASCOLI 57 54100 MASSA, per mandato a margine degli atti introduttivi

Attrice

contro

Ro. Mo., Ba. Ma. e Ba. An. rappresentati e difesi dall'avv. ROSSI STEFANO ed elettivamente domiciliato ai fini del presente procedimento in VIA ARONTE N. 1 54033 CARRARA presso lo studio del difensore per delega in calce a margine degli atti introduttivi

Convenuto

OGGETTO: OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO E RIPETIZIONE SOMME CONCLUSIONI DELLE PARTI COME PRECISATE ALL'UDIENZA ODIERNA AI SENSI DELL'ART. 45118.6.2009 N. 69 SI OMETTE LA ESPOSIZIONE DELLO

### Fatto

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO MOTIVI DELLA DECISIONE

Al netto della lunga e tormentata durata della causa, della composizione mista del fascicolo (cartaceo/telematico), dei diversi orientamenti dei giudici che si sono succeduti nella sua gestione e che ha condotto alla acquisizioni di elementi istruttori non sempre omogenei, delle spesso ridondanti difese delle parti (la Mo. ha depositato una conclusionale di ben 45 pagine ove ha ripetuto innumerevoli volte concetti del tutto assimilabili e decisamente sintetizzabili in misura più opportuna), non può non rilevarsi come l'opposizione a decreto ingiuntivo si sia dimostrata infondata, così come l'azione promossa dal La. per vedersi riconosciuta indennità per le addizioni. Va in primo luogo esaminata la fondatezza della questione relativa alla nullità dei contratti e la sua pertinenza ed incidenza sulle domande azionate dal La.. Si tratta in sostanza di tre contratti di locazione, succedutisi nel tempo e ritualmente registrati, relativi al medesimo bene immobile e stipulati in due occasioni dai parenti della Mo. e nell'ultima dalla Mo. stessa, effettiva proprietaria del bene. Se ne evince che coloro che non erano proprietari (il marito e il figlio) hanno agito quali mandatari senza rappresentanza della Mo. stessa, che per far ciò avrebbero dovuto essere muniti di apposita procura e che in ogni caso la mandante abbia ratificato l'operato dei propri mandanti, sia con la stipulazione dell'ultimo contratto che, ancor più, con i comportamenti concludenti relativi alla percezione dei canoni (per i quali ha rilasciato anche in proprio alcune ricevute), sia - ancora - con le successive azioni giudiziali; quanto alla forma della procura a stipulare le locazioni, evidentemente conferita dalla Mo. ai Ba., ove non si ritenga sufficiente la ratifica costituita dai diversi atti formali successivi, ivi compresi quelli giudiziali, va osservato che, pur nella disuniformità della interpretazione giurisprudenziale sul punto, la forma scritta per la locazione commerciale è imposta dall'art. 1350 n. 8 solo per la durata ultra novennale, sì che la procura deve ritenersi assoggettata agli stessi oneri e nel caso di specie potesse ritenersi conferita anche informalmente.

Quanto testé esposto vale peraltro anche ad escludere legittimazione passiva dei Ba. circa le domande avanzate dal La..

Dunque tali pattuizioni devono ritenersi tutte riconducibili alla Mo. quale locatore sostanziale ed appaiono perfettamente lecite, tranne la clausola sulla durata, che essendo contraria a norma imperativa, laddove risulta inferiore ai sei anni, deve essere ricondotta alla durata legale.

Circostanza che è comunque inidonea a fondare gli assunti difensivi del La., poiché i diversi contratti hanno tutti avuto (tranne l'ultimo, risolto tuttavia per l'inadempimento del conduttore) durata superiore a quella prevista ex lege e pertanto - pur potendo ravvisarsi incidentalmente la nullità della relativa clausola - la stessa risulta inidonea ad incidere sulla complessiva validità del contratto e, dunque, sulle pretese del locatore in ordine ai canoni.

Risulta infatti erroneo l'assunto difensivo del La. laddove afferma che, in difetto di disdetta, il contratto si sarebbe rinnovato alle più modeste condizioni patrimoniali iniziali, poiché è comunque facoltà delle parti, che nel caso de quo paiono aver agito nella più totale autonomia e libertà, dar corso - anche durante il rapporto - a novazione del contratto (come parrebbe nel caso de quo per la formalità della pattuizione e la

condotta delle stesse parti, elementi che paiono volti a rideterminare consensualmente, con animus novativo, gli accordi in vigore), oppure rivedere il canone - senza alcun effetto novativo e comunque con efficacia vincolante per le parti - con riguardo agli elementi accessori eventualmente modificati (ed esempio, canone e scadenza); tali eventuali modificazioni non possano automaticamente intendersi in violazione dell'art. 32 L. 392/1978 che, con ogni evidenza, attiene alla diversa fattispecie di aumenti predeterminati inizialmente o unilateralmente introdotti durante la vigenza del rapporto e prima della sua naturale decorso per la durata ex lege prevista (cass. 5673/2010 e molte altre conformi).

Va ancora rilevato che, con riguardo all'ultimo contratto, sussisterebbe anche raccomandata inviata al La. e volta a disdettare il vincolo precedentemente in essere.

Ritenuti quindi legittimi, riguardo alla misura dei canoni, i vincoli contrattuali di volta in volta assunti dalle parti, incombeva al conduttore dar prova di aver saldato quanto reclamato dal locatore, il cui onere della prova è limitato a dimostrare l'esistenza di un legittimo titolo di obbligazione.

A tal proposito va osservato che il provvedimento di sfratto, ottenuto dalla Mo. contro il La., laddove non sia accompagnato anche da richiesta monitoria sui canoni, è idoneo unicamente ad acquisire valenza di giudicato relativamente all'inadempimento risolutivo del conduttore ma non anche circa la sua entità, che dovrà essere accertata in separato giudizio, ove varranno gli ordinari criteri di allocazione dell'onere della prova (Cass. 17 novembre 1976, n. 4292; Cass. 12994/2013).

Tuttavia, mentre il conduttore non ha provato di aver saldato dopo la convalida tutto quanto dovuto, né ha addotto elementi idonei a confutazione delle somme pretese dal locatore, quest'ultimo ha prodotto una scrittura di ricognizione di debito per somme congruenti a quelle poi azionate in via monitoria, scrittura che attribuisce al La. Or. e che costui non ha disconosciuto.

Tale riconoscimento titolato (poiché il La. lo effettua con specifico riferimento ai canoni di locazione dovuti in forza del contratto, risolto con convalida di sfratto), accertato per i motivi sopra evidenziati il rapporto sostanziale sottostante, ha natura vincolante per colui che lo effettua circa il contenuto e gli importi ivi indicati, posto che il La. non ha fornito prova di elementi estintivi o modificativi di detto rapporto, né antecedenti né successivi alla effettuata ricognizione: "non costituisce autonoma fonte di obbligazione ma ha soltanto effetto confermativo di un precedente rapporto fondamentale, venendo ad operarsi - in forza dell'art. 1988 c.c., nella cui previsione rientrano anche le dichiarazioni titolate - un'astrazione meramente processuale della causa debendi, dalla cui esistenza e validità non può prescindere sotto il profilo sostanziale; con il conseguente venir meno di ogni effetto vincolante della promessa ove rimanga giuridicamente provato che il rapporto fondamentale non è mai sorto, o è invalido o si è estinto" (Cass. 8.5.1984 n. 2800; conf. Cass. 6559/2017; Cass. 24546/2016; Cass. 10663/2014; Cass. 19792/2014; Cass. n. 13776/2014; Cass. 21098/2013; Cass. 11775/2006; Cass. 1831/2001; Trib. Napoli 25.5.2015; Trib. Lecce 3.12.2013; Trib. Bari 24.3.2007 e 3.4.2008; Trib. Cassino 29.10.2004). Del tutto inconsistente risulta anche l'eccezione riferita alla inammissibilità del provvedimento monitorio ottenuto contro la società del La., peraltro indicata in maniera erronea, posto che si tratterebbe comunque di società di persone - nelle quali sussiste responsabilità diretta e personale dei soci amministratori (quali il La. era) - e che il titolo è stato comunque ottenuto sia contro la società che contro il La. stesso, che è dunque chiamato a risponderne in proprio e contro il quale il decreto - a fronte della impossibile escussione del patrimonio sociale per l'avvenuta liquidazione - è direttamente azionabile (mutatis mutandis, tale valutazione sulla assunzione di obbligo personale vale anche per la sottoscrizione della ricognizione di debito di cui si è appena detto).

L'ultimo argomento avanzato dal La., per il quale ha proposto azione autonoma poi riunita, attiene alla richiesta di indennità per addizioni effettuate, circostanza che astrattamente potrebbe costituire fatto estintivo/modificativo della pretesa azionata dal locatore ma che, all'esito dell'istruttoria, si rivela - parimenti - elemento inconsistente.

Il rapporto contrattuale che ha legato le parti ha avuto ad oggetto il godimento di un capannone, protrattosi per oltre 20 anni, nel quale la società del La. ha svolto attività di falegnameria e nel quale ha, evidentemente, effettuato interventi che - per quanto emerge dalla svolta CTU (nonostante il tecnico nella parte conclusiva li ascrive erroneamente alla figura delle "addizioni") paiono, con assai maggior fondamento, dover essere ascritti all'ipotesi dei miglioramenti, previsti dall'art. 1592 c.c., difettando a tali opere in muratura le caratteristiche proprie della addizione, o comunque si tratta di ipotesi riconducibile alla categoria delle addizioni non separabili ex art 1593 II comma c.c., la cui disciplina è assimilata a quella dei miglioramenti.

Ne consegue che, non avendo dimostrato il conduttore di aver ottenuto il consenso del locatore, risulta aver violato sia la pattuizione contrattuale che la norma di legge e, soprattutto, non ha integrato il requisito costitutivo dell'asserito credito azionato nel presente giudizio: "Grava sul conduttore che chieda l'indennità ex art. 1592 c.c. per i miglioramenti apportati alla cosa locata, l'onere di provare il consenso del locatore alla loro esecuzione, trattandosi di fatto costitutivo del preteso diritto" "(Cass. 14/2017, Trib. Savona 1.12.2017).

Le spese seguono la soccombenza e possono essere liquidate - in assenza di rilevanti questioni di fatto e diritto e stante la sostanziale omogeneità dei motivi di contendere nei procedimenti riuniti - in forma unitaria e secondo i minimi tariffari previsti dal DM 55/2014 per il relativo scaglione di valore (Cass. SS.UU. 17406/2012); stante la condotta della difesa di parte vittoriosa, che ha depositato una conclusionale di ben 45 pagine, reiterando più volte concetti già espressi e riportando ampi stralci delle difese avversarie al solo fine di confutarle, con una condotta che costituisce violazione delle regole del giusto processo ( Trib. Milano 1.10.2013, Cass. 11199/2012) vengono compensate per metà.

**Diritto**

**PQM**

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe

Respinge l'opposizione al decreto ingiuntivo n. 148/2010 del 21 aprile 2010 Tribunale di Massa  
Respinge ogni altra domanda delle parti  
Condanna La. Or. alla refusione delle spese di lite in favore di Mo. Ro., Ba. Ma. e Ba. An. che liquida in E  
2.383 (già applicata la compensazione per un mezzo), oltre rimb. Forf. E accessori di legge.  
Pone a definitivo carico di La. Or. le spese di CTU come già liquidate.  
Così deciso dal Tribunale di Massa il 18 aprile 2018  
Depositata in Cancelleria il 19/04/2018  
**Utente:** MASSIMO GINESI - [www.iusexplorer.it](http://www.iusexplorer.it) - 13.06.2018

---