

SENTENZA

Tribunale - Massa, 21/06/2021,

Intestazione

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO N.1285 /2019

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

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al 1285/2019 del Ruolo Generale dell'anno 2019, posta in deliberazione ai sensi dell'art. 429 c.p.c. promossa da

AA ((omissis)) rappresentata e difesa dall'avv. XX, elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in Massa Via Dante Alighieri 6, per mandato allegato al ricorso

Attrice

contro

BB ((omissis)), rappresentato e difeso dall'avv. ZZ ed elettivamente domiciliato ai fini del presente procedimento in Viale Chiesa 33 MASSA, presso lo studio del difensore allegata all'istanza di visibilità del fascicolo

Convenuto

OGGETTO: RIVENDICAZIONE /RISOLUZIONE CONTRATTO

CONCLUSIONI DI PARTE ATTRICE: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito: Pregiudizialmente e preliminarmente Accertare e dichiarare la radicale mancanza e/o inesistenza della procura alle liti avversaria, con conseguenziale accertamento e declaratoria del difetto di legittimazione processuale del soggetto costituitosi e/o dell'inesistenza, inammissibilità e/o nullità-invalidità di tutti gli atti compiuti in rappresentanza del Sig. BB e/o, comunque, dell'inesistenza, inammissibilità e/o nullità - invalidità di tutte le domande ed eccezioni avversarie, con ogni ulteriore conseguenziale pronuncia di legge. Nel merito – In tesi In accoglimento del ricorso proposto da AA, dichiarare tenuto e, per l'effetto, condannare il Sig. BB all'immediato rilascio e restituzione, a favore della Sig.ra AA, del bene immobile di proprietà di quest'ultima posto in ((omissis)), identificato al NCEU del predetto Comune al foglio ((omissis)), particella ((omissis)), come descritto nella parte espositiva del ricorso introduttivo e nelle visure prodotte, libero e vuoto di persone e di cose e nella piena disponibilità della ricorrente e con fissazione della data del rilascio a brevissimo termine.

Nel merito – In ipotesi Laddove dannatamente le difese avversarie dovessero essere ritenute di un qualche fondamento, sempre in accoglimento del ricorso proposto da AA, accertata e dichiarata la risoluzione e/o la nullità di qualsivoglia rapporto intercorso ed intercorrente inter partes e, in particolare, accertata e dichiarata la risoluzione del contratto locatizio stipulato tra le parti in data 22.03.2004, anche per grave e colpevole inadempimento del conduttore e con efficacia ex tunc, dichiarare tenuto e, per l'effetto, condannare il Sig. BB all'immediato rilascio e restituzione, a favore della Sig.ra AA, del bene immobile di proprietà di quest'ultima posto in (omissis), identificato al NCEU del predetto Comune al foglio (omissis), particella (omissis), come descritto nella parte espositiva del ricorso introduttivo e nelle visure prodotte, libero e vuoto di persone e di cose e nella piena disponibilità della ricorrente e con fissazione della data del rilascio a brevissimo termine.

In ogni caso In applicazione dell'art. 96 c.p.c., sussistendone i presupposti, condannare il Sig. BB e/o chiunque dovrà risultarvi tenuto, anche in solido tra loro, al risarcimento dei danni arrecati alla ricorrente per comportamento temerario e per aver agito e resistito in giudizio in mala fede e con colpa grave, il tutto mediante condanna al pagamento, a favore della Sig.ra AA, della somma ritenuta equa. Dichiarare tenuto e per l'effetto condannare il Sig. BB e/o chiunque dovrà risultarvi tenuto, anche in solido tra loro, al pagamento ed alla rifusione, a favore della ricorrente, delle spese e competenze di lite, con spese generali, CPA ed IVA di legge, nonché al pagamento di spese e competenze di CTU e CTP”.

CONCLUSIONI DI PARTE CONVENUTA: Piaccia al Tribunale Ill.mo, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa - accertata e dichiarata la vigenza ed efficacia del contratto di locazione dell'immobile di proprietà di AA sito in (omissis), stipulato tra BB quale conduttore e CC AB quali locatori, dichiarare inammissibili le domande proposte dalla Sig.ra AA per le motivazioni di cui in premessa e perché infondate in fatto e diritto. Con ogni più ampia riserva e vittoria di spese.

ai sensi dell'art.132 c.p.c. (mod. l 69/2009) si omette la esposizione dello svolgimento del processo

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda appare fondata unicamente sotto il profilo dell'inadempimento del conduttore, di talché in tali termini può essere accolta.

Vanno preliminarmente risolte le numerose (e del tutto infondate nonché defatigatorie) eccezioni avanzate dalle parti.

Quanto all'insussistenza di procura in capo al difensore del convenuto e alla, conseguente, sostenuta assenza di ius postulandi – su cui alla difesa di parte attrice si è intrattenuta per metà delle ben 21 pagine delle note conclusive (disattendendo così quanto statuito da Cass. Sez.Un. 21297/2016, condotta viepiù rilevante in un rito- quale quello locatizio – caratterizzato da velocità ed essenzialità), va rilevato che parte convenuta ha depositato in forma digitale procura alle liti, unitamente alla istanza di accesso al fascicolo telematico, di talché la procura appare sussistente e rilasciata ai fini della costituzione nel presente giudizio; la dottrina unanime e la più recente giurisprudenza di legittimità in tema di PCT appare orientata ad una lettura dinamica di un fenomeno nuovo e tecnologico, quale la digitalizzazione del processo civile, di talché anche la lettura delle norme del codice di rito maggiormente ancorate a forme tradizionali (rectius, analogiche) di gestione delle carte processuali dovrà uniformarsi a principi meno rigidi e preclusivi (per ampia disamina, <https://www.judicium.it/wp-content/uploads/saggi/433/Zucconi%20Galli%20Fonseca.pdf>).

In particolare, l'art. 83 c.p.c. dovrà armonizzarsi con forme fluide di trattazione gestione del fascicolo telematico, che – per ovvie ragioni – non potranno che far riferimento a congiunzioni meramente virtuali, sì che la risalente giurisprudenza che ne dava una lettura ancorata al principio di congiunzione della procura con determinati atti dovrà essere valutata con particolare cautela.

Va peraltro rilevato che l'istanza di accesso al fascicolo telematico è tecnicamente un ricorso e, comunque, un atto processuale, con il quale la parte (ed il suo difensore), seppur a limitati fini conoscitivi e prodromici alla costituzione, fanno ingresso in senso tecnico e formale nel processo, sì che la procura ivi allegata può ritenersi – da un canto – rilasciata a margine di un atto processuale nel senso previsto dall'art. 83 c.p.c. e, dall'altro, svolge funzione immanente rispetto all'intero svolgimento processuale, di talché la parte che, all'esito della visione del fascicolo, dovesse successivamente costituirsi, ben potrà giovare dei poteri difensivi già documentati dall'atto ritualmente depositato in via iniziale, poiché apparirebbe totalmente incongruo ritenere che la procura alle liti depositata in sede di accesso al fascicolo cessi di avere efficacia con l'esaurirsi di quella fase e debba necessariamente essere ri-depositata con la costituzione, duplicando un adempimento senza alcuna utilità pratica, operativa o difensiva per le parti (e ciò anche laddove la parte decida, come sua facoltà, di costituirsi con il deposito di fascicolo in forma tradizionale, posto che la procura – una volta introdotta nel fascicolo telematico - deve ritenersi già sussistente).

Va in ultimo rilevato che la stessa giurisprudenza di legittimità (Cass. 24472/2020), appare di recente aver recepito una visione più elastica della stessa ratio precettiva dell'art. 83 c.p.c., di talché l'eccezione di parte attrice risulterebbe comunque infondata anche sotto il mero profilo formale: risulta evidente che il riferimento normativo della particolare disciplina recata dall'art. 83 comma 3 è sempre ad atti processuali. Il concetto ispiratore posto a base dell'elencazione compiuta dall'art. 83 c.p.c., è quello dell'atto processuale determinante l'ingresso della parte nel giudizio. La natura processuale dell'atto ne comporta e ne rivela l'inerenza a quello specifico processo e diventa pertanto componente essenziale della specialità della procura resa così idonea a conferire al difensore gli specifici poteri di cui all'art. 84 c.p.c., in relazione al processo medesimo. In questa prospettiva deve essere condiviso l'orientamento della giurisprudenza che considera non tassativa (a differenza di quanto sostiene l'attore) l'elencazione degli atti processuali sui quali può essere apposta la procura speciale alle liti, contenuta nell'art. 83 comma III c.p.c., purché l'atto sia depositato al momento della costituzione in giudizio (v. l'art. 125 c.p.c.) e la controparte non abbia sollevato specifiche contestazioni sulla regolarità del mandato (così Cass. 23/06/1988, n. 4279).

Parimenti sfornite di fondamento appaiono le eccezioni avanzate dal convenuto, in ordine alla improcedibilità per omessa notifica della mediazione e per la scelta del rito: quanto alla

notifica della istanza di mediazione, va rilevato che, per stessa ammissione di parte convenuta, è avvenuta ai sensi dell'art. art 140 c.p.c. e che la raccomandata del relativo avviso è stata resa per compiuta giacenza: imputet sibi il convenuto se trascura di ritirare gli avvisi a lui destinati, poiché il decorso del termine di giacenza è idoneo – per espressa previsione normativa (in tal senso, da ultimo Cass. sez. un. 10012/2021) - a ritenere avvenuta la notifica a mezzo del servizio postale mentre nel caso di specie, trattandosi di notifica ex art 140 c.p.c., la notifica dovrà intendersi perfezionata con il compimento delle tre formalità previste dalla norma (da ultimo Cass. 464/2021). La giurisprudenza di legittimità citata dal convenuto, peraltro, non afferma affatto che la notifica per compiuta giacenza sia inidonea a produrre effetti comunicativi (seppur presunti) ma fa semplicemente decorrere il termine per impugnare ex art. 1137 c.p.c. dallo spirare del periodo di giacenza o dall'effettivo ritiro del plico presso l'ufficio, questione affatto diversa e legata all'effettiva (o presunta) conoscenza dell'atto.

Quanto alla forma della domanda, posto che per costante dottrina e giurisprudenza l'errore formale nella scelta del rito non potrebbe mai costituire pregiudizio delle ragioni dell'attore né influire sulla validità della domanda (incidendo, semmai, solo sui diversi regimi preclusivi), va rilevato che l'attore ha correttamente adottato il rito locatizio, nelle forme ordinarie di cui all'art. 447 bis c.p.c., essendo la scelta del rito sommario ex art. 657 c.p.c. mera opzione rimessa al volere della parte.

Nel merito, va rilevato che la domanda di rivendicazione, assumendo che il convenuto occupi senza titolo l'immobile, appare destituita di fondamento: la risoluzione (doc.4 di parte attrice) cui fa riferimento la locatrice rappresenta un mero documento amministrativo, con cui l'Agenzia delle Entrate prende atto della comunicazione di una parte in ordine alla intervenuta cessazione del contratto.

Sotto tale profilo è mero atto ricognitivo che non sconta certo i complessi regimi di contestazione che vorrebbe l'attore (id est, querela di falso) quanto al contenuto dell'atto, ma - semmai – unicamente sulla attestazione che il pubblico ufficiale abbia ricevuto dichiarazione in tal senso.

Non avendo l'attrice provato che tale dichiarazione pervenisse da entrambe le parti del contratto, difetta la prova non solo che la dichiarazione di cessazione fosse anche riconducibile anche al locatore, ma anche che costui ne fosse semplicemente a conoscenza:

È pacifico che il contratto di locazione possa cessare ad istanza del locatore unicamente alle scadenze previste ex lege e ove sia intimata formale disdetta: tale ultimo atto ha natura pacificamente recettizia (Cass. 8006/2009), sì che svolge i propri effetti nel momento in cui perviene tempestivamente nella sfera di conoscenza del destinatario (conduttore), rinnovandosi altrimenti il contratto ex lege.

Nel caso di specie, dunque, il contratto dovrà ritenersi ancora in vigore, non essendovi prova di alcuna disdetta (né di atto consensuale di risoluzione, riconducibile anche al locatore), circostanza peraltro confermata dal fatto che nei successivi dieci anni il locatore ha continuato a percepire i canoni, come dallo stesso pacificamente ammesso (e come risulta dalle ricevute prodotte dal convenuto, doc.1/44), condotta che va apprezzata anche sotto il profilo della dei suoi concreti effetti giuridici in ordine alla rinuncia tacita alla eventuale disdetta (arg. da Cass. 29313/2017).

Le ricevute di pagamento addotte dal conduttore hanno riguardo sino all'anno 2014, di talché da quella data non sussiste prova (il cui onere incombeva al conduttore ex art 2697 comma II c.c.) in ordine all'adempimento del convenuto.

Costui ha dedotto l'esistenza di compensazione con interventi edili effettuati in favore della parte attrice (e dei di lei genitori) tuttavia i documenti addotti sono privi di alcuna sottoscrizione e – dunque - tamquam non esset, sono contestati dall'attore e parte convenuta non ha assolto all'onere di provare che quelle opere, per i valori indicati, siano state effettivamente svolte.

Il rilevante inadempimento (a far data dal 2015) è certamente idoneo, ex art 1455 c.c., a cagionare la risoluzione del vincolo per fatto imputabile al conduttore.

Le spese seguono la soccombenza e, tenuto conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare, delle condizioni soggettive del cliente, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate, possono essere liquidate in misura prossima ai minimi di scaglione previsto dal D.M. 55/2014 (secondo il valore dichiarato in ricorso), rito lavoro, e compensate per un terzo, avuto riguardo al parziale accoglimento della domanda e alla sistematica violazione del dovere di sinteticità da parte dell'attore (finanche nelle note di trattazione scritta, ex art 83 D.L. 17/2020, rispettivamente di 21, 6 e 4 pagine).

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe Dichiara risolto per inadempimento grave del conduttore il contratto di locazione 22.3.2004 stipulato dalle parti

Condanna parte convenuta BB a rilasciare l'immobile sito in (omissis) (NCEU F. (omissis), part. (omissis),) in favore dell'attrice AA e fissa per l'esecuzione la data del 1° settembre 2021, fatta salva l'eventuale sospensione della esecuzione in virtù della normativa emergenziale

Rigetta ogni altra domanda delle parti.

Condanna BB alla refusione delle spese di lite in favore di parte attrice che liquida in € 125 per esborsi e € 933,00 per competenze ex dm 55/2014 (già applicata la compensazione su 1.400: 450 studio, 210 introduttiva, 380 trattazione, 360 decisionale) oltre spese generali 15% e accessori di legge.

Così deciso dal Tribunale di Massa il 21 giugno 2021