

S 3806/1



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Roma - Sezione VI Civile

la persona del Giudice Onorario di Tribunale Quattiro Quattieri, ha pronunciata all'udienza del 23/02/2016, mediante pubblica integrale lettura, la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero 48368 del Ruolo Generale Contenzioso dell'anno 2015.

**PROMOSSA DA**

██████████, elettivamente domiciliati in Roma, alla Via Monte Zebio n. 12, presso lo studio degli Avv. ██████████, che lo rappresentano e difendono, giusta delega in atti;

Ricorrenti

**CONTRO**

██████████, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma alla Via ██████████ n. 6, presso lo studio dell'Avv. ██████████, che la rappresenta e difende giusta delega in atti;

I Resistente

**NONCHÉ CONTRO**

██████████, in persona del legale rappresentante pro tempore, e ██████████, elettivamente domiciliati in ██████████ n. 2, presso lo studio di ██████████, che la rappresenta e difende giusta delega in atti;

II Resistenti

**OGGETTO:** Risoluzione del contratto per morosità;

**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

Per il ricorrenti: Come da Note Conclusiva depositate, in termini, in via telematica;

Per il I resistente: Come da Note Conclusive depositate, in termini, in via telematica;

Per il II resistente: Come da Note Conclusive depositate, in termini, in via telematica.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Mediante atto d'intimazione, passato per la notifica il 12/01/15, i signori [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio la società [redacted]

[redacted] chiedendo che fosse convalidato, in danno della società [redacted], con contestuale emissione d'ingiunzione di pagamento anche nei confronti degli altri due resistenti, lo sfratto per morosità, relativo ad un locale suo in Roma alla [redacted] proprietà di parte attrice e condome in locazione dalla società [redacted] che era subentrata nel contratto in seguito a cessione d'azienda operata, a suo favore, dall'altra società. Ciò a causa, e per l'effetto, della morosità relativa ai mesi dal novembre del 2014 in poi.

Nel costituirsi in giudizio la società [redacted], unipersonale, pur non contestando la sussistenza della morosità, dovuta ad un calo dell'attività ed alla morte, dopo tragica malattia, del loro rappresentante legale, s'opponeva alla convalida, deducendo la modestia dell'inadempimento.

Sì costitutiva, altresì, in proprio e quale rappresentante legale del [redacted] [redacted] so, deducendo la loro carenza di legittimazione passiva, giacché il contratto di locazione, in forza del quale il [redacted] stava detenendo l'immobile, non era più l'originario contratto ceduto, ma uno nuovo a cui, evidentemente, erano rimasti estranei i concludenti.

Negata l'Ordinanza di Rilascio, la causa, previo mutamento del rito, veniva più volte rinviata, in assenza d'alcuna istruttoria, per pervenire poi, all'udienza del 23/02/2016, ove, all'esito della discussione orale e della successiva Camera di Consiglio, era decisa tramite lettura della presente statuizione.

E ciò benché, in sede di mediazione, le parti principali, ed ovvero gli attori e [redacted] unipersonale, avessero raggiunto un accordo che prevedeva l'estinzione d'ogni debito, mediante il pagamento, rateale, di una ben individuata cifra,

### MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare va individuata la natura dell'accordo raggiunto in sede di svolgimento del tentativo di mediazione obbligatoria.

Non par dubbio che l'accordo di mediazione, come peraltro enunciato nello stesso atto firmato dalle parti, non sia altro che una transazione (cfr. ex plurimis Trib. Firenze, sez. Empoli, 03/07/12 e Trib. Como, sez. Cona, 02/02/12, edis), la quale, nel caso di specie ha evidenza natura novativa.

È che sia così viene chiaramente provato dall'art. 4 della predetta mediazione in cui, in caso di mancato rispetto della concordata rateizzazione, non viene previsto, come per sarebbe stato possibile, la risoluzione della mediazione con la reviviscenza delle originarie posizioni, ma unicamente la decadenza del beneficio del termine.

Del resto, se così non fosse, gli attori potrebbero finire per avere due titoli (il verbale di mediazione e la sentenza per la stessa situazione debitoria). Il che è, palesemente, impossibile.

Il mancato rispetto dei termini di pagamento non può, dunque, autorizzare gli attori né a chiedere la risoluzione, per inadempimento, della transazione con contestuale ripresa del giudizio, giacché "in applicazione dell'art. 1976 c.c., non è ammissibile la richiesta di risoluzione per violazione del termine essenziale, a meno che il diritto alla risoluzione - o non è il caso di specie - non sia stato espressamente previsto" (Cass. Civ. n. 26674/10, edis), né a ritenersi liberi, in conseguenza dell'altrui inadempienza, dal rispettare l'impegno d'abbandonare il giudizio ed continuare la presente azione, giacché la mediazione non ha creato un mero obbligo di rinunciare alla domanda, ma ha, in realtà, estinto l'originario diritto, sostituendolo con uno nuovo e, per l'effetto, ha fatto cessare la materia del contendere del presente giudizio che, quindi, non può più proseguire.

Non potrebbero essere interessanti, ai fini del decidere, eventuali morosità successive all'accordo, giacché tale accordo estinguendo la domanda originale rende ulteriore l'esame d'eventuali successive morosità. È indubbio, infatti, che l'inadempienza debba essere accertata al momento dell'instaurazione del processo, posto che la decisione, anche laddove la stessa arrivi a distanza di mesi se non addirittura di anni, riguarda, comunque e sempre, la valutazione della domanda così come la stessa si presentava in quel momento. Laddove l'Ufficio concluda per la risoluzione del contratto, per fatto e colpa della

parte conduttrice, dovrà, ovviamente, valutare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1591 c.c., la situazione seria successivamente all'instaurazione del giudizio; diversamente, no!

Com'è noto, infatti, una volta risolto il contratto resta l'obbligo dell'occupante del caspita, già conduttore, di versare almeno il canone legalmente dovuto, giacché "il canone convenuto, che a norma dell'art. 1591 c.c. il conduttore in mora è tenuto a corrispondere sino alla riconsegna (cd. indennità di occupazione) costituisce...il parametro di riferimento per la quantificazione del danno minimo da risarcire al locatore, versando il relativo importo" (Cass. civ., n. 1084/10, edita).

Laddove, invece, il contratto non venga, per qualsiasi motivo, risolto, ogni mensilità successiva all'intimazione dovrà essere oggetto d'autonoma valutazione nel giudizio che la parte istante vorrà, se gli sembrerà opportuno, proporre.

La lite, fra i signori [redacted] e [redacted] [redacted], dunque, dichiarata estinta per intervenuta cessazione della materia del contendere.

Non così può dirsi, per quella fra gli autori e la società [redacted] [redacted] sino. Gli stessi, infatti, pur avendo partecipato al processo di mediazione non hanno voluto, ritenendosi estranei alla lite, firmare alcun accordo.

In relazione a costoro rimane, dunque, in piedi l'originaria domanda degli autori che hanno, infatti, insistito nella stessa. Tale domanda, però, non può però essere accolta.

È indubbio, infatti, che, allo stato, tali soggetti siano diventati, certamente, carenti di legittimazione passiva. Ed, invero, com'è noto, in ogni caso, in ipotesi del genere, la responsabilità dell'originario conduttore non è mai né diretta, né solidale.

La giurisprudenza, infatti, dopo aver a lungo insegnato che in caso di cessione del contratto di locazione, ai sensi dell'articolo 36 della Legge 392/78, il conduttore cedente risponde, solidalmente, nei confronti del locatore ceduto, delle obbligazioni scadute (cfr. ex pluribus Cass. Civ. n. 10485/04 edita) ha, più di recente, dopo miglior riflessione, statuito, che, in casi del genere, debba parlarsi di un'ipotesi di responsabilità sussidiaria "potendo legittimamente discernersi, nella specie, non già di beneficium excussionis, bensì del ben più limitato beneficium ordinis" (Cass. Civ. n. 12896/05, edita) il che "comente, perciò, al locatore - ceduto, che non abbia liberato il cedente, anche nel caso di opponibilità della cessione, di

agire contro quest'ultimo per l'adempimento alle obbligazioni principali del suddetto contratto, dopo che si sia conformato l'inadempimento di detto nuovo conduttore, per la cui convocazione è sufficiente la costituzione in mora" (Cass. civ., n. 23857/11, e-Dir).

Appare, ovvero, certo che "la stessa norma di legge subordina la facoltà di agire del locatore nei confronti del cedente non liberato all'inadempimento dell'attuale conduttore cessionario, introducendo un meccanismo legale secondo il quale, richiesta il pagamento del canone a quest'ultimo, e verificato l'inadempimento (che è, come noto, cosa altra rispetto ad un semplice ritardo), viene ad attivarsi il circolo della corresponsabilità sussidiaria (intesa, va ribadito, in termini di mera *beneficium ordinis*) del cedente" (Cass. Civ., n. 9486/07, e-Dir).

Ne consegue che poiché, in conseguenza dell'accordo fatto, non è possibile accertare alcuna inadempienza del debitore principale, ormai obbligato in forza di un nuovo titolo, non si può neanche esonerare se sussista una responsabilità degli altri soggetti. E ciò a prescindere dall'esistenza, o meno, di un'originaria carenza di legittimazione passiva.

La domanda degli attori nei confronti della [redacted] e del [redacted] è stata respinta per l'onni certa carenza dei suoi presupposti.

Le spese seguono la soccombenza per quanto riguarda la lite tra gli attori e [redacted] di [redacted] senso, mentre vengono compensate tra tutte le altre parti, non avendo, infatti la società [redacted]ionale chiesto la liquidazione delle spese, né avendo i convenuti formulato alcuna domanda in relazione alle loro reciproche posizioni.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Roma, ogni diversa domanda, richiesta e deduzione respinta, definitivamente pronunciando, dichiara cessata la materia del contendere per intervenuta transazione e, per l'effetto, condanna i signori [redacted] in solido fra loro, al rimborso, in favore [redacted] in proprio delle spese di lite che liquida in Euro 3.250,00 di cui 15,00 per rimborso delle anticipazioni, ed il resto per rimborso. Oltre al rimborso forfetario (15%), IVA e Diritti Cassa Foronse, come per legge, da liquidarsi direttamente a favore dell'Avv. [redacted] che s'è dichiarato amministratore. Compensa, tra

le parti, in relazione a tutte le altre posizioni, le residue spese di lite.  
Così deciso in Roma il 23/02/2016.

Il G. O. T.

Quattiro Guattieri



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, il 23 FEB 2016  
Il Funzionario Giudiziario  
Maria Vittoria Cerulli

Il Funzionario Giudiziario  
Maria Vittoria Cerulli

