

Sentenza n. 2256/2020 pubbl. il 16/12/2020

RG n. 7211/2018

Repert. n. 4379/2020 del 18/12/2020

N. R.G. 7211/2018



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE PRIMA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 7211/2018

Oggi **16 dicembre 2020** ad ore **09:09**, davanti al dott. Gabriele Conti, sono comparsi:

Per parte ricorrente nessuno compare

Per parte resistente R nessuno compare

Per parte resistente Z s.r.l. presente il curatore speciale e l'avv.

E' altresì presente ai fini della pratica forense il dott.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

L'avv. contesta le note depositate dalle altre parti costituite e precisa le conclusioni come da proprie note conclusive autorizzate già depositate.

L'avv. discute riportandosi alle proprie note conclusive e rinuncia a presenziare alla lettura della sentenza

Il Giudice

Sospende l'udienza e riserva la lettura della sentenza.

Il Giudice

Gabriele Conti



Sentenza n. 2256/2020 pubbl. il 16/12/2020

RG n. 7211/2018

Repert. n. 4379/2020 del 18/12/2020

Alle ore 16:45 riprende l'udienza e il Giudice, assenti le parti, pronuncia ai sensi dell'art. 429

c.p.c. la seguente sentenza:



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale di Vicenza, Sezione Prima Civile, in composizione monocratica nella persona del

Dott. Gabriele CONTI

ha pronunciato la seguente

- SENTENZA -

nella causa iscritta a ruolo il 23.10.2018

al n. 7211 del Ruolo Aff. Civ. Contenziosi dell'anno 2018

promossa da

B. _____, rappresentato e difeso come da procura allegata al ricorso, dagli avv.ti Giuliana Frison e Paolo Dal Soglio del Foro di Vicenza, ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Paolo Dal Soglio, in Schio (VI), Largo Fusinelle nr. 6/B

- ricorrente -

contro

R. _____, rappresentata e difesa come da procura allegata alla comparsa di costituzione, dall'avv. _____ del Foro di Vicenza e quindi anche dagli avv.ti _____ del Foro di Vicenza, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dei predetti difensori in

- resistente -

pagina 2 di 9



Z S.R.L. , *in persona del curatore speciale pro tempore*
rappresentata e difesa come da procura allegata alla comparsa di costituzione, dall'avv.
del Foro di Vicenza ed elettivamente domiciliata presso lo studio del predetto
difensore in

- resistente -

avente ad oggetto: Recesso dal contratto del Conduttore uso abitativo

CONCLUSIONI DELLE PARTI: come da verbale dell'udienza odierna per Z s.r.l.

Per le parti non comparse come in atti.

- Concisa esposizione delle ragioni di fatto e diritto della decisione -

I. Con ricorso ex art. 447bis c.p.c. B ricorreva all'intestato Tribunale
affinché fossero accolte le seguenti conclusioni:

"In via preliminare:

1) *nominarsi un curatore speciale che rappresenti Z s.r.l. nel presente giudizio;*

Nel merito:

2) *In via principale:*

- *accertata e dichiarata la successione ex art. 6 legge 392/1978 di R al*
sig. B nel contratto di locazione in atti, dichiarare il sig.
B liberato da ogni obbligo contrattuale a far data dal 10.08.2015;

- *dichiarare che l'unica obbligata al pagamento dei canoni e di ogni altro debito originato dal*
contratto di locazione con Z s.r.l., a far data dal 10.08.2015, è R .

3) *In via subordinata:*

- *Accertata e dichiarata l'esistenza, efficacia e legittimità del recesso esercitato dal sig.*
B in data 01.02.2016 dal contratto di locazione in atti, dichiarare il sig.
B liberato da ogni obbligo contrattuale a far data dal 01.08.2016;

4) *In ogni caso:*



qualora il sig. B. sia condannato a pagare qualsivoglia somma a Z

s.r.l. in ragione del contratto di locazione in atti, condannare R a
rimborsarlo della stessa somma.

5) Con vittoria di spese e compenso di lite.”

A fondamento delle proprie domande il ricorrente esponeva quanto segue:

1- In data 01/02/2005 i sigg. R e B.
concludevano con Z s.r.l. un contratto di locazione (doc. 1) avente ad oggetto: i) l'abitazione
sita in , foglio ; ii) la relativa autorimessa sita in Via
, individuata al foglio , catasto fabbricati del comune di .

2- Il canone annuale era fissato in euro 18.000,00 da versare in rate mensili anticipate di
euro 1.500,00 ciascuna.

3- L'abitazione e la relativa pertinenza erano adibite a casa familiare dei due conviventi
more uxorio, sigg. B e R , e della figlia , nata il (doc. 2).

4- La sig.a R è anche amministratrice unica della società proprietaria e locatrice (doc.
3).

5- All'inizio di agosto 2015 la convivenza tra i sigg. R e B s'interrompeva.
Per loro comune volontà, la sig.a R e , figlia della coppia, rimanevano nell'immobile
mentre il sig. B si trasferiva a in un immobile dapprima locato per lui da
(doc. 4-6), società di cui entrambi sono soci (doc. 5); poi, locato
a nome del ricorrente anche per consentirgli di formalizzare il precedente cambio di residenza
(doc. 8-10).

6- Il versamento del primo canone e del deposito cauzionale per la nuova abitazione del sig.
B era eseguito dalla sig.a R (doc. 11), a comprova che la decisione del trasferimento
del sig. B era consensuale.

7- Persino nel successivo giudizio relativo alla determinazione del contributo per il
mantenimento della figlia (doc. 12-13), in cui le parti divergevano su ogni questione,
entrambi gli ex conviventi ribadivano l'intenzione e la comune volontà che nell'abitazione di



rimanessero la sig.a R con la figlia . Il Tribunale di

Vicenza prendeva atto dell'accordo tra le parti circa la collocazione di (doc. 14).

8- Il 29.01.2016 il sig. B inviava comunque a Z s.r.l. anche il recesso dal contratto di locazione (doc. 15).

9- Il sig. B non riceveva alcuna richiesta di pagamento da parte di Z s.r.l., amministrata dalla sig.a R ; d'altra parte, egli aveva sempre provveduto a versare, sino a luglio 2015, sul conto corrente della sig.a R quanto destinato al pagamento del canone di locazione con l'accordo che ella vi provvedesse per entrambi. I movimenti del conto corrente della sig.a R confermano l'accordo (doc. 16).

10- Solo in occasione del deposito della consulenza tecnica (doc. 17) resa nel giudizio che contrappone gli ex conviventi per il mantenimento di (doc. cit. 12-14), il sig. B apprendeva che Z s.r.l. aveva emesso a suo carico numerose fatture, dell'importo complessivo al 31.12.2017 di euro 33.865,60. Da quanto emerge dalla CTU, nel 2017 l'importo di ciascuna fattura era di euro 796,00, ovvero pari alla quota di $\frac{1}{2}$ del canone di locazione mensile rivalutato relativo all'immobile di

11- Tuttavia, il sig. B non deve alcun canone, spesa condominiale o altro importo a Z s.r.l. poiché non abita più nell'immobile dall'agosto 2015.

12- È perciò interesse del sig. B far accertare nel presente giudizio la propria estraneità al contratto di locazione e l'assenza di qualsiasi debito verso la società locatrice, nonostante le fatture emesse nei suoi confronti.

Ciò premesso in fatto, il ricorrente deduceva in diritto che, per effetto della cessazione della convivenza con la R e dell'esistenza di prole naturale, la ex convivente era a lui succeduta nel contratto di locazione con Z s.r.l. essendo ella rimasta ad abitare nell'immobile con la figlia. Tale successione, per giurisprudenza costante, sarebbe automatica e quindi prescinderebbe dalla comunicazione che se ne faccia (o meno) al locatore. Ad ogni buon conto il B aveva avvisato anche formalmente la locatrice del suo recesso dal contratto e, comunque, essendo la R l'amministratrice di Z s.r.l. era evidente la conoscenza in capo alla società dell'avvenuto allontanamento del ricorrente dall'immobile. Per effetto della predetta successione ex lege non residua alcuna obbligazione di pagamento della propria quota di canone in capo al



B a far data dal 10.08.2015. Nella denegata ipotesi in cui non fosse riconosciuta la liberazione del B dal 10.08.2015 essa doveva essere accertata almeno a far data dal 01.08.2016 ovvero dai sei mesi successivi alla comunicazione effettuata dal ricorrente a Z il 29.01.2016 in cui lo stesso dichiarava di recedere dal contratto di locazione.

Infine il ricorrente chiedeva nominarsi un curatore speciale per Z s.r.l. stante l'evidente conflitto di interessi tra la società e la sig.ra R, sua amministratrice ma anche obbligata per l'intero, secondo la prospettazione attorea, al pagamento del canone di locazione di cui trattasi.

II. Fissata l'udienza di discussione al 20.12.2018, si costituivano R e Z s.r.l. inizialmente con il medesimo difensore, deducendo l'infondatezza dell'avversaria pretesa. Le resistenti sottolineavano, in primo luogo, come il B fosse carente di interesse ad agire in quanto mai Z s.r.l. aveva richiesto i canoni di locazione e la circostanza che la società continuasse a fatturare i canoni, pur non percependoli, era un obbligo fiscale. In subordine rilevavano che il ricorrente era ancora vincolato dal contratto di locazione e pertanto era tenuto al pagamento dell'intero canone, in solido con la R, in quanto la separazione della coppia era stata di fatto e consensuale e pertanto rientrava nel campo di applicazione dell'art. 6, comma terzo, della L. 392/1978. In subordine rilevavano le resistenti che la successione nel contratto di locazione non si verificherebbe dal momento in cui il ricorrente aveva lasciato l'abitazione, bensì dal provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare, nel presente caso quindi dal 29.06.2017, data dell'ordinanza con la quale il Tribunale di Vicenza ha preso atto dell'accordo tra le parti in ordine alla collocazione della figlia presso la madre. Anche la missiva del ricorrente del 29.01.2016 non avrebbe avuto effetto liberatorio in quanto non esplicava i gravi motivi di recesso anticipato, peraltro comunicando la disdetta del contratto e non, come avrebbe dovuto, il recesso parziale.

II.1. In esito all'udienza del 26.02.2019, con decreto del 04.03.2019 era nominato, per le motivazioni ivi esposte, curatore speciale ex art. 78 c.p.c. di Z s.r.l. l'avv. , con facoltà di costituirsi nel presente giudizio nell'interesse della società.

II.2. Si costituiva quindi Z s.r.l. con nuovo difensore rilevando la fondatezza del ricorso proposto dal sig. B . Concludeva comunque nel merito per l'accertamento del soggetto o dei soggetti tenuti a corrispondere ad essa resistente il canone di locazione tenuto conto sia del



disposto dell'art. 6 L. 392/78 nella formulazione conseguente alla pronuncia della Corte Cost. n. 404/1998, sia della circostanza che il B aveva rilasciato l'immobile a far data dall'agosto 2015.

II.3. Con ordinanza riservata del 11.06.2019, emessa a seguito dell'udienza tenuta in pari data, erano rigettate le istanze istruttorie delle parti e fissata l'udienza di precisazione delle conclusioni e discussione orale al 15.09.2020 con termine per note conclusive a dieci giorni prima.

II.4. Quindi a seguito della istanza dell'avv. l'udienza era anticipata al 25.06.2020. In tale udienza le parti chiedevano un rinvio al fine dell'abbandono del giudizio.

II.5. Si susseguivano due udienze a cui compariva il solo avv. e il legale di Z s.r.l.. Quindi questo giudicante rigettava l'istanza del B di revoca del curatore speciale per le motivazioni di cui al provvedimento del 29.09.2020. Infine era fissata l'udienza odierna per precisazione delle conclusioni e discussione orale ex art. 429 c.p.c. con termine anteriore per note conclusive.

III. In primo luogo si rileva che non può procedersi ex art. 309 c.p.c. in quanto all'udienza odierna è comparsa Z s.r.l. in persona del proprio curatore speciale e pertanto non sussiste il presupposto della predetta norma, ovvero la mancata comparizione di tutte le parti in causa. Per quanto riguarda la chiesta (stavolta da parte della R) revoca del curatore speciale della società non ci si può che riportare, per evidenti ragioni di economia processuale, al provvedimento del 29.09.2020 di reiezione della precedente analoga istanza del B , in quanto le condizioni fattuali non sono, nel frattempo, mutate.

III.1. Non può nemmeno dichiararsi la cessazione della materia del contendere in quanto permane un sicuro interesse di Z s.r.l. all'accertamento del soggetto obbligato al pagamento dell'intero canone, in quanto, dalla documentazione versata in atti, si evince che la società ha emesso nota di accredito nei confronti del B ma non ha (o comunque non vi è prova di tale circostanza) emesso fatture, o comunque appostato nelle proprie scritture contabili, il predetto credito nei confronti del soggetto tenuto effettivamente al pagamento.

Tale soggetto deve essere individuato nella R , conduttrice dell'immobile di cui trattasi e amministratrice unica di Z s.r.l.- In effetti, come dedotto dal ricorrente originariamente e anche dalla società, l'art. 6 L. 392/78, nella formulazione di cui alla sentenza Corte Cost. 404/1988,



prevede la successione nel contratto di locazione al conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente in caso vi sia prole naturale. Nella presente circostanza è dato incontestato che dall'unione tra il B e la R è nata la figlia . La giurisprudenza sul punto ha avuto modo di statuire, che in ipotesi di allontanamento del conduttore dall'immobile locato, l'altro convivente more uxorio che rimanga nello stesso con la prole naturale nata dall'unione ha diritto di succedere nel contratto e ciò anche quando la convivenza sia sorta nel corso della locazione (a maggior ragione se sia sorta prima) e senza che sia necessario che il locatore ne abbia avuto conoscenza (Cfr. Cass. 2524/1989; Cass. 9868/1997).

D'altra parte è incontestato che il B ha abbandonato l'immobile nell'agosto 2015 ed è da ritenere che ciò sia avvenuto in accordo con la controparte R e ciò è dimostrato non solo dal comportamento successivo della medesima (che, quale amministratrice di Z s.r.l. ha provveduto a stornare il debito del B), ma anche dai documenti prodotti dal ricorrente medesimo, in particolare la distinta di bonifico per il primo canone della nuova abitazione del ricorrente, firmata dalla R (anche se addebitata sul conto di), che evidentemente fondano la circostanza che fra gli (ex) conviventi vi fosse un accordo sul punto (che poi alla fine si è tradotto nella assegnazione della casa familiare alla R , come da conforme richiesta di entrambi, cfr. docc. 12 e 13 ricorrente).

III.2. In conclusione deve essere accertato che la resistente R è il soggetto tenuto al pagamento dell'intero canone relativo al contratto di locazione dell'immobile sito in di proprietà di Z s.r.l., comprensivo della relativa autorimessa (come da contratto doc. 1 ricorrente), a far data dall'agosto 2015.

IV. Spese di lite. Le spese di lite seguono la soccombenza della resistente R e sono liquidate come in dispositivo a favore di Z s.r.l., sulla base del DM 10.03.2014 n. 55, come da ultimo modificato dal DM. 8.3.2018 n. 37, tenuto conto dell'attività prestata, della natura, del valore della controversia e della sua complessità secondo il parametro compreso tra minimo e medio di riferimento per il valore indeterminabile di bassa complessità per le fasi studio, introduttiva e decisionale, e secondo il parametro medio per la fase istruttoria. Le spese di lite tra il ricorrente e la resistente R possono essere compensate come da conforme richiesta delle parti, che hanno dato atto di un accordo intervenuto tra loro in tal senso.



Nonostante il comportamento sicuramente criticabile tenuto, peraltro da entrambe, le controparti di Z s.r.l. nel presente giudizio non sussistono i presupposti per la condanna ex art. 96 c.p.c. della parte soccombente, in quanto non può dirsi che l'iniziale resistenza in giudizio della R fosse connotata da malafede o colpa grave ed essendo il maggior impegno della difesa di Z s.r.l. conseguente alla presenza alle udienze di rinvio, che tale atteggiamento ha costretto a fissare, compensato mediante la liquidazione della fase istruttoria ai valori medi.

P.Q.M.

Il Tribunale di Vicenza, Prima Sezione Civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa introdotta con ricorso ex art. 447bis c.p.c. da B

(ricorrente) nei confronti di R e Z S.R.L.

(resistenti), così provvede:

- 1) accerta che R è tenuta, a far data da agosto 2015, al pagamento dell'intero canone dovuto a Z S.R.L. in virtù del contratto di locazione (doc. 1 ricorrente) dell'immobile sito in e della relativa autorimessa, atto originariamente stipulato tra la società e le altre parti del presente giudizio;
- 2) condanna la resistente R a rimborsare a Z S.R.L. le spese di lite del presente giudizio, liquidate, in € 5.200 per compensi oltre 15% spese generali, IVA e CPA come per legge. Compensa le spese di lite del presente giudizio tra B e R ;
- 3) rigetta l'istanza di condanna ex art. 96 c.p.c. formulata da Z S.R.L.

Vicenza, 16 Dicembre 2020

IL GIUDICE
Gabriele Conti

