

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI TARANTO - II SEZIONE

In composizione monocratica, dott. Claudio Casarano

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 223 R.G. anno 2015 Affari Civili Contenziosi
promossa da:

Poliambulatorio L. di S. L. & C. Sas – rappresentata e difesa dagli avv.ti
Valeria L. e Umberto Volpicelli;

CONTRO

Avv. G. O. – difeso da sé;

OGGETTO: “Locazione”.

Conclusioni: le parti rassegnavano quelle in atti riportate e qui da intendersi
richiamate;

MOTIVI DELLA DECISIONE

IL FONDAMENTO DELLA DOMANDA MONITORIA

L'avv. G. O., con ricorso monitorio, affermava di aver concesso in locazione un
proprio immobile al Poliambulatorio L. di S. L. e C. s.a.s.(così denominato dal

23-06-2011), con destinazione ad ambulatorio per prestazioni odontoiatriche ed estetiche.

Un'apposita clausola, precisava l'istante, per rendere adatto all'uso pattuito l'immobile, autorizzava la conduttrice ad effettuare le opere anche edili che si fossero rese necessarie allo scopo; tanto da convenire che il canone fissato in euro 980,00 mensili fosse ridotto, per il periodo che andava dal 01-09-2008 al 1-04-2010, ad euro 680,00.

Se non che, lamentava l'istante, dal 01-05-2010 la società conduttrice pagava indebitamente il canone ridotto anziché quello pieno, sopra indicati, e dal 1-09-2011 nulla più.

L'istante aggiungeva che la società conduttrice, assumendo di non aver potuto conseguire il cambio di destinazione d'uso, già nell'agosto del 2011 comunicava che avrebbe rilasciato l'immobile locato e, seguito il proprio rifiuto, giungeva ad offrire le chiavi per il tramite dell'ufficiale giudiziario; cui seguiva, precisava il ricorrente, un proprio nuovo rifiuto.

Affermava poi che conseguiva una prima ingiunzione – la n. 424/2011 – per i canoni non pagati da maggio 2010 al marzo 2011, ed una seconda – la n. 874/2012 – per i canoni maturati da aprile a settembre 2012.

Le opposizioni seguite ai predetti decreti ingiuntivi venivano dichiarate inammissibili con sentenze ormai passate in giudicato.

La ricorrente lamentava, con il ricorso monitorio qui esame, che la conduttrice non aveva pagato neanche i canoni scaduti dall'ottobre 2012 al 31-08-2014, per un importo complessivo di euro 22.540,00(980 x 23).

Da qui la ingiunzione di pagamento n. 1905/2014, notificata il 5/12/2014.

I MOTIVI DI OPPOSIZIONE

La società ingiunta proponeva opposizione sostenendo in primo luogo che al mutamento di destinazione non riusciva a pervenire, per la presenza nell'immobile locato di una veranda abusiva, che il proprietario non era riuscito a sanare, sebbene fosse stato sollecitato a farlo.

Aggiungeva di aver inviato alla controparte già in data 1/8/2011 (e cioè dopo ben tre anni di uso dell'immobile locato) raccomandata dove, fra l'altro, dichiarava di essere costretto a far cessare l'efficacia del contratto.

Alla quale richiesta tuttavia il locatore ricordava che per contratto ogni onere e costo, per pervenire al cambio di destinazione d'uso dell'immobile, era stato posto a carico della conduttrice, la quale era finanche autorizzata ad apportare tutte le modifiche necessarie.

Inutile si era rivelata anche la già accennata offerta reale delle chiavi, lamentava l'opponente, al punto da essere stato costretto a trasferire in altro studio - in Taranto alla via Lazio 113 - per il quale il 17/1/2012 otteneva l'autorizzazione ad aprire l'ambulatorio di odontoiatria.

La riconsegna delle chiavi comunque veniva finalmente accettata dal locatore il 3/12/2014.

Tanto premesso la società ingiunta sosteneva che gli evocati giudicati fossero irrilevanti, soprattutto perché le due sentenze erano intervenute sul piano del rito: venivano infatti dichiarate inammissibili perché tardivamente proposte.

L'opponente chiedeva allora che fossero ravvisati, nella fattispecie dedotta a giustificazione del mancato pagamento dei canoni, quantomeno i gravi motivi utili per il recesso dal contratto ex dell'art. 27 della legge 392 del 1978, esercitato come sopra ricordato con raccomandata del 01-08-2011 e quindi con efficacia *ex lege* differita a sei mesi dopo.

L'opponente in via subordinata sosteneva che a voler considerare ancora in vita il contratto, sebbene ormai avesse trasferito altrove lo studio, sarebbe risultato alterato il sinallagma contrattuale ex art. 1578 c.c., posto che alla permanenza dell'obbligazione di pagamento del canone non sarebbe corrisposta il godimento dell'immobile per la finalità convenuta.

In via ancora più subordinata l'opponente chiedeva che il comportamento tenuto dal locatore – laddove si avvantaggiava della permanenza dell'obbligazione di pagamento del canone, sebbene fosse stato messo a disposizione il bene con

offerta reale - venisse configurato come una forma di abuso del diritto o da ritenere contrario alla buona fede.

Infine spiegava riconvenzionale tesa al riconoscimento dell'indennità di avviamento ex art. 34 della legge 392/78.

LA DIFESA OPPOSTA

Insisteva sull'eccezione di giudicato.

Nel merito ricordava che la problematica della veranda fosse nota sin dall'inizio della locazione, la quale peraltro aveva avuto per un triennio regolare esecuzione.

In ogni caso per contratto ribadiva come la controparte fosse stata autorizzata a curare ogni attività necessaria ad ottenere il cambio di destinazione d'uso, compresa l'eventuale pratica per la demolizione della veranda abusiva(anche ai sensi dell'art. 6 del dpr 380-2001, che non richiedeva per la sua demolizione neanche l'autorizzazione).

Né la conduttrice, argomentava la difesa opposta, nei tre anni in cui l'attività veniva regolarmente esercitata, aveva mai inoltrato una diffida ad adempiere tesa a far sanare l'abuso edilizio costituito dalla presenza di una veranda abusiva.

Il giudicato infine, sosteneva l'opposta, precludeva anche l'ammissibilità della riconvenzionale tesa al pagamento dell'indennità.

IL PROCESSO

Non essendo necessario istruire la causa, veniva fissata per la discussione l'udienza del 23-03-2016, previa concessione alle parti del termine di dieci giorni per il deposito di memorie.

Seguiva un rinvio all'udienza del 20-04-2016 per esperire un tentativo di conciliazione, che però non andava a buon fine.

IL GIUDICATO COPRE IL DEDOTTO ED IL DEDUCIBILE, RELATIVAMENTE AD UN RAPPORTO CONTRATTUALE CONTROVERSO, ANCHE QUANDO SI SIA AVUTA PRONUNZIA DI INAMMISSIBILITÀ DELL'OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO, CON IL QUALE VENIVA INGIUNTO IL PAGAMENTO DI CANONI DI LOCAZIONE

In linea di principio, come è noto, una sentenza sul rito non può comportare la preclusione a proporre nuovamente la stessa azione derivante dal *giudicato formale* che su di essa si sia formato.

Ben potrà di conseguenza l'attore riproporre la domanda(ad esempio questa volta al giudice competente o a quello che ha giurisdizione in materia).

In casi come questi infatti il giudice non ha avuto modo di verificare la ricorrenza dei presupposti circa l'esistenza del diritto fatto valere in giudizio e non può darsi il giudicato ex art. 2909 c.c.: "L'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato ad ogni effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa".

Quid iuris in caso di pronuncia di inammissibilità dell'opposizione a decreto ingiuntivo con il quale, ad esempio, come nel caso di specie, sia stato ingiunto il pagamento di canoni di locazione?

A prima vista dovrebbe, come opina la difesa opponente, applicarsi la regola sopra ricordata secondo la quale una pronuncia in rito, quale appare quella che ha dichiarato l'inammissibilità dell'opposizione a decreto ingiuntivo, non dovrebbe comportare il formarsi di un giudicato ex art. 2909 c.c.-

La regola giuridica tuttavia non può essere questa sol che si muova dalla natura del procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo.

In esso infatti a proporre la domanda principale è il ricorrente in via monitoria – c.d. attore sostanziale; viceversa l'opponente - c.d. convenuto in via sostanziale – è chi subisce l'azione di merito e quindi assume una posizione equiparabile al convenuto di un'azione esperita nella forma della cognizione ordinaria(introdotta con citazione o ricorso).

L'inammissibilità allora dell'opposizione implica la conferma del decreto ingiuntivo e quindi l'accoglimento della domanda attorea in esso implicata; con la ineluttabile conseguenza del formarsi del giudicato questa volta sostanziale proprio sulla domanda proposta con il ricorso monitorio.

LA PORTATA DEL GIUDICATO COSÌ FORMATOSI IN UN RAPPORTO CONTRATTUALE DI DURATA

Il giudicato così intervenuto sulla domanda monitoria di pagamento dei canoni ossia su di un'azione di adempimento contrattuale, implica in primo luogo la validità ed efficacia del contratto: se è stata accolta una domanda di adempimento vuol dire che il fatto costitutivo che la fonda, ossia il contratto, è stato implicitamente giudicato valido ed efficace.

Non solo ma il giudicato copre anche il deducibile: le eccezioni che il convenuto – opponente avrebbe potuto proporre per paralizzare la pretesa attrice, ad esempio eccezione di inadempimento o recesso, e che sarebbero andate nella direzione della invalidità o inefficacia del contratto, non possono essere riproposte, anche se la nuova azione, come nel caso di specie, riguardi una domanda parzialmente diversa e cioè il mancato pagamento dei canoni scaduti successivamente al periodo preso in considerazione nei decreti ingiuntivi, per i quali veniva dichiarata l'inammissibilità dell'opposizione.

Si deve trattare, beninteso, di eccezioni che già avrebbe potuto proporre la conduttrice quando veniva chiesto il pagamento dei canoni che poi formavano oggetto delle due ingiunzioni divenute definitive.

Nel caso di specie sia l'eccezione che evoca una forma di inadempimento imputabile al locatore, ossia l'esistenza di una veranda abusiva che avrebbe impedito il cambiamento della destinazione d'uso, sia il recesso ex art. 27 della legge 392/78, avrebbero potuto essere sollevate già quando venivano notificati i decreti ingiuntivi poi passati in giudicato; ed in effetti queste difese, come risulta dalla documentazione prodotta, venivano sollevate con le suddette tardive opposizioni.

Si consideri che i due decreti ingiuntivi coperti da giudicato riguardavano, il primo, il pagamento dei canoni maturati da maggio 2010 al marzo 2011, ed il secondo i canoni maturati da aprile a settembre 2012; viceversa la questione della veranda doveva essere sorta necessariamente dall'inizio del rapporto, risalente all'agosto del 2008, ed il recesso ex art. 27 della legge 392/78 avveniva nell'agosto del 2011.

Risulta quindi confermata la circostanza che le difese qui svolte erano già state sollevate con riguardo alle domande monitorie per le quali venivano dichiarate inammissibili le opposizioni; in ogni caso, e cioè anche se non fossero state sollevate, sarebbero state deducibili e quindi anche in questo caso coperte da giudicato.

Non sarebbero state coperte dal giudicato invece le eccezioni fondate su fatti sopravvenuti rispetto al periodo coperto dal giudicato dell'ultimo decreto ingiuntivo, ed idonee altresì a paralizzare la nuova domanda di pagamento di canoni qui oggetto di contestazione.

LE ALTRE DIFESE DELL'OPPONENTE

Anche la eccezione che fa leva sulla mancanza di causa ex art. 1578 c.c., ossia la circostanza che a fronte del pagamento del canone non vi sarebbe stato il godimento del bene da parte della conduttrice, non ha fondamento, posto che il giudicato formatosi implica la efficacia del contratto e quindi la esclusione dell'inadempimento del locatore; con la ulteriore conseguenza della permanenza in capo alla conduttrice dell'obbligo del pagamento dei canoni e dell'inefficacia dell'offerta reale con la quale la conduttrice provava a far cessare legittimamente il rapporto contrattuale.

Per la stessa ragione va escluso che la nuova richiesta di pagamento di canoni qui in esame configuri il prospettato abuso del diritto, dal momento che la pretesa del locatore trova il suo fondamento nell'esistenza di un contratto di locazione già giudicato – implicitamente valido ed efficace.

LA RICONVENZIONALE: SUA INAMMISSIBILITÀ

La domanda di pagamento dell'indennità di avviamento veniva ancorata dall'opponente esclusivamente all'ottenimento della pronunzia di risoluzione della locazione per colpa del locatore.

Esclusa l'ammissibilità della predetta domanda di risoluzione, per la preclusione derivante dal giudicato di cui sopra si è detto, la riconvenzionale va rigettata, in quanto il presupposto di fondo della decisione qui adottata è che il contratto di locazione deve considerarsi definitivamente valido ed efficace; si ricordi infatti

che l'azione di adempimento proposta con il ricorso monitorio dall'opposto aveva ad oggetto il pagamento dei canoni scaduti da una certa data fino alla scadenza naturale della locazione fissata per l'agosto del 2014(ossia i canoni non coperti dai due precedenti decreti ingiuntivi ormai passati in giudicato).

Non ricorre quindi nessuno dei presupposti ex art. 34 della legge 392/78 legittimanti il diritto al conseguimento dell'indennità di avviamento.

Poi il rapporto proseguiva di fatto fino al dicembre del 2014 – così in comparsa di costituzione l'opposto - quando finalmente quest'ultimo accettava le chiavi dell'immobile; ma su questa circostanza nulla dicevano le parti.

L'opposizione e la riconvenzionale vanno quindi dichiarate inammissibili e le spese seguono la soccombenza dell'opponente.

P.T.M.

Pronunziando sulla opposizione a decreto ingiuntivo n. 1905-2014 proposta, con ricorso del 14-01-2015, dalla Poliambulatorio L. di S. L. & C. Sas nei confronti dell'avv. G. O., nonché sulla riconvenzionale proposta con la predetta opposizione dalla prima nei confronti del secondo, rigettata ogni altra domanda ed eccezione, così provvede

Dichiara inammissibile l'opposizione e conferma il decreto ingiuntivo opposto;

Decreto esecutivo ex art. 653, I co., c.p.c.;

Rigetta la riconvenzionale ex art. 34 della legge 392 del 1978;

Condanna l'opponente al pagamento delle spese del giudizio, che si liquidano, in suo favore, in euro 3.000,00, oltre accessori di legge.

TARANTO 21-04-2016

Il Giudice – dott. Claudio Casarano