

Il contratto di locazione di un bene sottoposto a pignoramento

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione Terza civile

nelle persone dei magistrati:

dott. ___ - Presidente rel.

dott. ___ - Consigliere

dott. ___ - Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. ___ R.G. promossa in grado d'appello con atto di citazione notificato il ___ e depositato/iscritto a ruolo il ___

DA

C.- Appellante

CONTRO

Fallimento C. S.r.l. - Appellato

OGGETTO: sentenza Tribunale di Varese n. ___ pubblicata il ___ in materia di *“Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento - uso abitativo”*

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto di citazione notificato il ___ e depositato/iscritto a ruolo il ___, C. ha proposto appello avverso la sentenza n. ___ pubblicata il ___ con la quale il Tribunale di Varese, decidendo nella causa contro di lui promossa dal Fallimento C. S.r.l., in persona del Curatore - legale rappresentante *pro tempore*, in accoglimento della domanda del medesimo, ha dichiarato la risoluzione del contratto di locazione ad uso abitativo -riguardante l'immobile sito in ___- stipulato tra le parti il ___, per grave inadempimento del conduttore C., condannando il medesimo a restituire immediatamente l'immobile e a versare al Fallimento l'importo di Euro ___ per canoni insoluti da ___ alla data della pronuncia, oltre Euro ___ al mese (pari all'ultimo canone dovuto) a titolo di indennità di occupazione dal ___ sino al rilascio effettivo ed oltre spese di lite.

Con il primo motivo d'appello, C. ha censurato la sentenza laddove il primo Giudice, a fronte della propria eccezione di nullità del contratto, aveva ritenuto che *“il contratto non può considerarsi nullo e i canoni dovevano essere in ogni caso corrisposti”*, non considerando che, prima della sua stipulazione, l'immobile era stato sottoposto a vincolo pignoratizio, che non vi era stata l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, che il contratto era stato stipulato da soggetto non legittimato, che ciò ne comportava l'inoperatività e la non debenza dei canoni, che - inoltre- trattavasi di contratto ex art.1523 c.c. in ragione della previsione del diritto del conduttore di acquistare la proprietà dell'immobile al prezzo concordato con imputazione dei canoni corrisposti medio tempore, che -ancora- il contratto era nullo anche per impossibilità dell'oggetto essendo stato l'immobile già promesso in vendita ad altri prima di essere sottoposto a procedura esecutiva.

Con il secondo motivo d'appello, ha censurato la sentenza laddove statuiva che *“neppure può trovare ingresso la domanda di annullamento del contratto di locazione per asserito vizio del consenso, perché quest'ultimo non è stato provato”*, in quanto C. era stato indotto a sottoscrivere il contratto dal comportamento sottacente di controparte, essendo invero provato per *tabulas* il consenso viziato, posto che l'aspettativa del conduttore di acquistare l'immobile, garantita dalla clausola contrattuale n. __, era inveritiera ed impossibile, con conseguente violazione da parte del locatore dell'obbligo di correttezza e buona fede sancito dall'art.1337 c.c.

Con il terzo motivo, l'appellante ha censurato la sentenza laddove il Giudice aveva statuito che *“non risulta che le parti abbiano determinato l'ammontare del canone in considerazione del diritto di opzione riconosciuto al conduttore”*, posto che dalla documentazione prodotta risultava che il canone era stato maggiorato circa del 50% rispetto al canone di mercato per permettere al conduttore l'acquisto dell'immobile nei termini stabiliti alla clausola n. __; che in ogni caso l'indennità di occupazione non era dovuta a motivo della inefficacia/invalidità/annullabilità del contratto, e comunque avrebbe dovuto essere eventualmente considerata per il solo periodo intercorrente dalla pubblicazione della sentenza alla liberazione dell'immobile e rideterminata secondo i valori di mercato.

Con il quarto motivo, ha censurato la sentenza ove era stata ritenuta *“irrilevante, ai fini dell'esonero dal pagamento dei canoni, la circostanza dell'esistenza di problematiche agli impianti di riscaldamento o di erogazione dell'acqua calda, considerato che, a prescindere da ogni altra considerazione, comunque non è stato provato che gli inconvenienti lamentati fossero direttamente imputabili alla locatrice”*; l'appellante ha in proposito dedotto che le problematiche all'impianto di riscaldamento rientravano nelle opere di manutenzione straordinaria, che erano state più volte denunciate all'appellata la quale per contratto era tenuta a provvedervi e ne avrebbe dovuto sostenere i costi ex art.1575 c.c.

Ha concluso come in epigrafe.

Il Fallimento C. S.r.l., costituendosi, ha sottolineato la correttezza di quanto ritenuto in sentenza e l'infondatezza di ciascuno dei motivi d'appello; ha chiesto il rigetto dell'appello come da conclusioni riportate in epigrafe.

Va, innanzitutto, osservato che il giudizio di primo grado si è svolto secondo il rito speciale delle locazioni. Per il principio dell'ultrattività del rito, l'appello avrebbe dovuto proporsi con ricorso, e non con citazione. Tale principio è una specificazione del più generale principio per cui l'individuazione del mezzo di impugnazione esperibile deve avvenire in base all'apparenza, cioè con riguardo esclusivo alla qualificazione (anche implicita) dell'azione e del provvedimento compiuta dal giudice (anche indipendente dalla relativa esattezza; cfr. Cass., SS. UU., 9.5.2011 n. 10073); ciò comporta che -in sostanza- il giudizio impugnatorio deve proseguire nella stessa forma (v. Cass., 7/6/2011, n.12290). Tuttavia, laddove il giudizio sia stato erroneamente proposto con il rito ordinario, ossia con citazione, ai fini della tempestività del gravame rileva la data non già della notificazione alla controparte, bensì del deposito in Cancelleria (cfr. Cass. 30.6.2011 n.14406), che nella specie è avvenuto nel rispetto del termine.

Superata, per tale aspetto, la questione -rilevabile d'ufficio- dell'ammissibilità del gravame proposto da C. con atto di citazione, è, ancora, opportuno premettere -sempre per l'attitudine della questione ad essere rilevata d'ufficio- che il perimetro del giudizio demandato a questa Corte è delimitato dalle domande e dalle eccezioni ritualmente proposte in primo grado e in appello altrettanto ritualmente reiterate, sicché è inammissibile l'introduzione -e corrispondentemente impedito l'esame da parte del Giudice del gravame- di argomenti o domande successivamente (e pertanto tardivamente) avanzati nella dialettica processuale e non suscettibili di esame d'ufficio. Quanto osservato vale rispetto ad alcuni argomenti introdotti soltanto in questa sede dall'appellante, mai prima prospettati, di seguito evidenziati in seno alla trattazione dei singoli motivi d'appello.

Quanto al primo motivo, sono inammissibili, perché nuove, le deduzioni concernenti la configurazione del contratto in oggetto quale contratto di compravendita con riserva di proprietà riconducibile alla disciplina dell'art.1523 c.c. - che oltretutto contraddice quanto sostenuto nelle difese ritualmente introdotte in primo grado laddove il contratto veniva configurato come un atipico contratto di locazione con diritto di opzione - e quelle concernenti la nullità sotto il profilo dell'impossibilità dell'oggetto determinata dal fatto che l'immobile era già stato promesso in vendita ad altri prima di essere sottoposto a procedura esecutiva, fatto non ritualmente dedotto in primo grado. Per il resto, il motivo è nel merito infondato. Infatti, come correttamente rilevato dal primo Giudice, in linea con quanto sancito dalla Suprema Corte nelle sentenze appropriatamente citate (Cass.n.13216/2016, n.10599/2009, n.7422/1999), il contratto di locazione di un bene sottoposto a pignoramento sottoscritto senza l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione non è invalido, ma semplicemente inopponibile ai creditori e all'assegnatario; legittimato ad esercitare le azioni derivanti da siffatta locazione è il custode, che, in caso di fallimento, è il Curatore, il quale si sostituisce di diritto al creditore istante, senza necessità di un provvedimento giudiziale. Non può dunque configurarsi nella specie la nullità prospettata dal C. con riferimento al fatto che l'immobile fosse stato sottoposto a vincolo pignoratizio prima della stipulazione del contratto di locazione in oggetto e che non vi fosse stata l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, essendo divenuta la legittimazione in capo al Curatore (indipendentemente dal compimento delle formalità previste dall'art.88 L.F. e ciò dalla data di trascrizione dell'estratto della sentenza di fallimento nei pubblici registri), cui competeva dunque l'azione di risoluzione del contratto, di rilascio dell'immobile, di pagamento dei canoni pregressi e dell'indennità di occupazione. Con la titolarità in capo al Curatore dell'azione, il primo Giudice ne ha correttamente affermato anche la fondatezza. In assenza di nullità il contratto non potrebbe ritenersi inoperativo, come sostenuto dall'appellante, con il conseguente obbligo di corrispondere i canoni, quale controprestazione dovuta a fronte del mantenimento in essere, da parte del Curatore (che, quale rappresentante della massa dei creditori, agisce per loro conto), del contratto, e della permanenza del godimento dell'immobile in capo al conduttore.

Tutto ciò è assorbente rispetto ad ogni problematica consequenziale e connessa alla domanda di C. di restituzione dei canoni, compresa quella sulla proponibilità/ammissibilità di tale domanda del conduttore azionata nei confronti del Fallimento al di fuori delle regole endoprocessuali sancite in ambito fallimentare.

Neppure è fondata la tesi dell'appellante, oggetto del secondo motivo d'appello, sul dedotto vizio del consenso e specificamente sulla prova per *tabulas* in ordine all'esistenza di tale causa di annullamento del contratto. Con la clausola n. ___ del contratto la parte locatrice si è limitata a riconoscere al conduttore il diritto di opzione all'acquisto dell'immobile ed a fissarne anticipatamente, per tale evenienza, il prezzo, senza con ciò impegnarsi alla vendita, tanto che il rogito è stato espressamente previsto, appunto, come semplicemente eventuale. Non può pertanto ritenersi insito nella pattuizione -secondo quanto sostiene C. - un comportamento del locatore intenzionalmente reticente e di mala fede, volto a carpire il consenso del conduttore; e ciò anche a prescindere dal fatto che non vi sono elementi dirimenti che consentano di ritenere appurato che parte locatrice - che secondo quanto non contestato era in preda ad una grave crisi aziendale - avesse effettivamente contezza del pignoramento - avvenuto poco tempo prima -, che il conduttore - al momento della stipula - fosse completamente all'oscuro delle condizioni economiche di parte locatrice e del pignoramento del bene, che C. non avrebbe stipulato il contratto se non fosse stato certo che l'immobile gli sarebbe stato senz'altro venduto. La prova della sussistenza dei requisiti del vizio lamentato non è dunque stata fornita e neppure può desumersi in modo evidente dalla clausola contrattuale di opzione.

Non smentisce il convincimento che la prova non possa automaticamente ricavarsi dal contesto del contratto l'entità del canone pattuito, argomento oggetto del terzo motivo d'appello, secondo cui le parti avevano determinato l'ammontare del canone in funzione del pattuito diritto di opzione. Trattasi in effetti di circostanza del tutto indimostrata. Anzi, non essendo contestato che oggetto della locazione fosse un appartamento lussuoso situato in una villa d'epoca e che, per quanto emergente dal contratto, si trattasse di unità immobiliare in ottimo stato di manutenzione, si è in presenza di caratteristiche sufficienti, in mancanza

di adeguati elementi probatori di segno contrario, a giustificare il superamento, nella determinazione del canone, e della corrispondente indennità, del parametro del valore medio corrente di mercato per gli immobili ubicati nella medesima località.

Manca comunque, sin dal giudizio di primo grado, una specifica domanda di riduzione del canone, sicché il tema difensivo va considerato soltanto in funzione della censura mossa al primo Giudice di superficialità nella valutazione delle prove documentali.

Anche il quarto motivo è infondato. In proposito, non solo manca - come affermato dal primo Giudice - la prova che i problemi allegati in relazione al funzionamento dell'impianto di riscaldamento e all'erogazione dell'acqua calda dipendessero da vizi o da mancanze nella manutenzione straordinaria riferibili alla locatrice, ma, prima ancora, vi è un difetto di allegazione in ordine alla precisa individuazione e descrizione degli inconvenienti e della loro effettiva consistenza, a fronte, peraltro, anche a questo proposito, di una consegna dell'immobile in ottimo stato di manutenzione, come da descrizione contenuta nel contratto.

Per tutto quanto rilevato l'appello va rigettato, con conseguente conferma della sentenza appellata.

Anche le spese del presente grado, per il principio della soccombenza sancito dall'art. 91 c.p.c., vanno poste a carico di C., così come liquidate in dispositivo, avuto riguardo ai criteri indicati dal vigente D.M. n. 55 del 2014, con riferimento al valore della controversia (indicato nell'atto d'appello in Euro __) e, attesa la media difficoltà delle questioni trattate, al valore medio per le tre fasi, esclusa quella istruttoria di fatto non svoltasi.

Non va disposta la distrazione delle spese a favore dei difensori del Fallimento, posto che la relativa domanda, avanzata nella comparsa di costituzione, è stata abbandonata nelle conclusioni definitive precisate all'udienza di discussione.

Si dà atto, ai sensi dell'art.13, comma 1-quater, D.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti per il versamento, a carico di parte appellante, dell'ulteriore importo pari al contributo unificato versato.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da C. contro il Fallimento C. S.r.l., avverso la sentenza del Tribunale di Varese n. __ pubblicata il __, così provvede:

- rigetta l'appello;
- condanna l'appellante a rifondere all'appellato le spese di lite liquidate in complessivi Euro __ di cui Euro __ per la fase di studio, Euro __ per la fase introduttiva, Euro __ per la fase decisionale, oltre il 15% per rimborso forfettario spese ed oltre IVA e CPA secondo legge;
- dà atto, della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a mente dell'art.13 c. 1 *quater* D.P.R. n. 115 del 2002 comma inserito dall'art.1 comma 17 L. n. 228 del 2012.

Così deciso in Milano, il 23 ottobre 2019.

Depositata in Cancelleria il 29 novembre 2019.