



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

VI SEZIONE CIVILE

Ordinanza

Il Giudice, dott. Massimo Corrias,

letti gli atti del procedimento civile iscritto al n°17757/RG.2020 promosso da Aldo Anthony, quale locatore dell'immobile ad uso non abitativo sito in Roma in , e dalla Polytrain Verlagsgesellschaft fur Wirtschaftswissenschaften MBH, quale cessionaria dei crediti concernenti detta locazione, contro la conduttrice Fondazione

sciogliendo la riserva che precede,

letta l'intimazione di sfratto per morosità ritualmente notificata dal locatore alla fondazione conduttrice , unitamente alla citazione per la convalida, nelle forme e nel termine di cui all'art.660 c.p.c.;

rilevato:

- che l'intimato sfratto concerne la locazione ad uso non abitativo del suddetto immobile, stipulata il 15.3.2013 con la Scuola Internazionale Montessori Nerina Noè s.n.c. cui è subentrata la Fondazione Anna e Giacometta attuale conduttrice;
- che la fondazione conduttrice si è opposta alla convalida dello sfratto, assumendo di aver sospeso il pagamento dei canoni di locazione, e di aver accantonato i relativi importi su un proprio deposito bancario, in attesa della definizione del giudizio pendente davanti alla Corte di Cassazione tra e la Edilcost srl, atteso che quest'ultima, vantando la proprietà dell'immobile in forza di contratto di compravendita stipulato con il 30.3.1993 (da questi impugnato per simulazione nel giudizio attualmente all'esame della Corte di Cassazione) e ritenendo lo stesso un occupante abusivo, pretendeva, oltre al rilascio dell'immobile, il pagamento di un'indennità di occupazione sia che da essa fondazione;
- che il locatore ha dichiarato che la morosità persiste ed ha chiesto la pronuncia di un'ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni della controparte ai sensi dell'art.665



c.p.c.;

ritenuto di non poter accogliere l'istanza del locatore di ordinanza di rilascio, posto che l'opposizione della fondazione conduttore appare fondata su prove scritte e ravvisandosi gravi motivi deponenti in senso contrario, dovendosi considerare:

- che se è vero che per la stipula di un contratto di locazione non è necessario che il locatore sia anche il proprietario del bene, tuttavia, occorre pur sempre che lo stesso risulti titolare di un diritto che lo legittimi a disporne concedendolo in godimento ad altri;
- che l'assunto della fondazione concernente la controversia sulla proprietà dell'immobile risulta confermato dalle copie delle sentenze n°2905/2013 di questo Tribunale e n°3606/2019 della locale Corte d'Appello, attualmente al vaglio della Corte di Cassazione, che hanno respinto la domanda di simulazione della vendita azionata e ordinato la consegna dell'immobile alla Edilcost srl;
- che qualora la Edilcost dovesse risultare vittoriosa e fossero riconosciuti la prima proprietaria dell'immobile e il secondo un occupante sine titolo, il contratto di locazione da quest'ultimo stipulato, in assenza di alcun titolo che ne legittimasse la detenzione ed il potere di disporne con contratti di locazione, risulterebbe inopponibile alla Edilcost che potrebbe pretendere e dalla fondazione, quali occupanti abusivi, il rilascio dell'immobile e la rifusione dei danni per la mancata disponibilità del bene, danni che ben potrebbero essere quantificati in misura pari ai canoni di locazione oggi reclamati dalla cessionaria
- che, a conferma di quanto sopra esposto, la Edilcost, nelle more di detto giudizio di cassazione, ha già azionato davanti a questo Tribunale un ricorso d'urgenza finalizzato ad inibire alla fondazione conduttrice il pagamento il pagamento dei canoni di locazione reclamati (ricorso tuttavia respinto con ordinanza in atti del 7.2.2020 per carenza di interesse ad agire della Edilcost la quale, secondo detta ordinanza, *“anche in caso di vittoria del giudizio innanzi alla Suprema Corte, non vedrebbe pregiudicati i propri diritti di credito”*);
- che inoltre, in caso di vittoria della Edilcost, la stessa fondazione oggi convenuta (non risultando che al momento della stipula del contratto di locazione qui in esame, avesse reso partecipe della controversia in atto sulla proprietà la controparte Scuola Internazionale Montessori Nerina Noè) potrebbe lamentare l'invalidità del contratto ovvero l'inadempimento dello stesso per aver affermato un suo inesistente potere di disporre dell'immobile e non averne garantito il pacifico godimento, e azionare pretese di risarcimento (per l'affermazione della responsabilità per inadempimento contrattuale del



locatore non legittimato, in quanto privo di diritti sul bene, si veda Cass.n°25911/2013);

- che pertanto la sospensione dei pagamenti dei canoni, cautelativamente attuata dalla fondazione conduttrice, appare allo stato giustificata;

tanto premesso, così provvede:

respinge

l'istanza di convalida, attesa l'opposizione allo sfratto da parte della conduttrice;

respinge,

per le suddette motivazioni, l'istanza del locatore di rilascio con riserva delle eccezioni della controparte;

fissa

per la prosecuzione del giudizio, nelle forme del rito locatizio, l'udienza del 19.1.2021, ore 10,45 e

assegna

agli attori e alla convenuta, rispettivamente, i termini perentori di giorni 30 e 10 prima di detta udienza per provvedere all'eventuale integrazione degli atti introduttivi mediante deposito in cancelleria di memorie e documenti;

invita

le parti a depositare in cancelleria, almeno 20 giorni prima dell'udienza, la documentazione attestante l'avvenuto esperimento del procedimento di mediazione.

Roma, il 22.7.2020

Il Giudice
dott.Massimo Corrias

