



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI CATANZARO
TERZA SEZIONE CIVILE

La Corte d'appello di Catanzaro, Terza Sezione Civile, riunita in camera consiglio e composta dai dottori:

dott. Alberto Nicola Filardo
dott. Fabrizio Cosentino
dott.ssa Teresa Barillari

Presidente
Consigliere relatore
Consigliere

nella causa civile iscritta al n. **785/2022** del ruolo generale degli affari contenziosi civili;

all'esito dell'udienza tenuta in forma telematica il 24.10.2023, viste le note in atti depositate nel termine assegnato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

TRA

[redacted] nato a Carmiano (LE) il [redacted] e residente in Vibo Valentia (VV) alla [redacted] [redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted] (C.F.: [redacted]) del foro di Prato ed elettivamente domiciliato, ai fini del presente procedimento, presso lo studio di questi in Prato (PO) alla via [redacted] come da procura allegata al presente atto.

APPELLANTE

E

[redacted] n. a Vibo Valentia il 3.3.1969, residente a Roma in via [redacted], nella qualità di procuratrice



generale della germana [redacted] (n. a Roma il [redacted] residente in Roma alla via [redacted] giusta procura ad negotia per Notar [redacted] di Vibo Valentia del 13.02.2003 n. Rep. 92363, e alla lite del processo di primo grado e ricorso riassuntivo davanti al Tribunale di Vibo Valentia nel proc n. R.G. 657/2017, estesa a ogni fase e grado del giudizio, elettivamente domiciliate in Catanzaro alla via [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] rappresentate e difese dall'Avv. [redacted] del Foro di Vibo Valentia ([redacted]).

APPELLATA – APPELLANTE INCIDENTALE

CONCLUSIONI

Parte appellante *“insiste per l'accoglimento delle conclusioni come sopra rassegnate. Con vittoria di spese, competenze ed onorari – oltre iva e cap come per legge – dei due gradi di giudizio”.*

Parte appellata/appellante incidentale *“1) Dichiarare inammissibile o quantomeno rigettare, in ogni suo capo e punto, l'appello di [redacted]. 2) In accoglimento dell'appello incidentale: I. - dichiarare l'inammissibilità e la decadenza della domanda riconvenzionale proposta dall'appellante in prime cure o quanto meno confermarne il rigetto nel merito; II - Condannare l'appellante [redacted] al pagamento dei canoni successivi alla sentenza e fino alla data del rilascio effettivo con verbale dell'ufficiale Giudiziario 3.3.2022 ex art. 1591 c.c., III - Condannare l'appellante [redacted] alle spese e competenze del giudizio di primo grado (R-G- Tribunale Vibo Valentia n. 657/2017); 3) Condannare altresì l'appellante al pagamento delle spese e competenze di questo secondo grado di giudizio; 4) Condannare le sigg.re [redacted] e [redacted] alle spese processuali pro quota o quanto meno compensarle tra le parti tra loro e la concludente”.*



PRINCIPALI FATTI DI CAUSA

_____ aveva adito il Tribunale di Vibo Valentia, intimando ad _____ lo sfratto per mancata corresponsione di 18 mensilità, dall'ottobre 2015 al marzo 2017, in relazione ad un locale commerciale sito in Vibo Valentia, _____ concesso in locazione con contratto 1° gennaio 2010.

Si costituiva _____ opponendosi e chiedendo in riconvenzionale la somma di 19.400,00 euro per opere sostenute, oltre al risarcimento del danno per mancato esercizio dell'attività commerciale per 25.000,00 euro.

Disposto il mutamento del rito da sommario a rito delle locazioni, integrato il contraddittorio, il 13 ottobre 2020 veniva dichiarata la morte di _____

Riassunto il giudizio nei confronti degli eredi, _____ si costituivano in giudizio al solo fine di eccepire il proprio difetto di legittimazione passiva, avendo le stesse rinunciato all'eredità. Veniva imposto un termine per accettare l'eredità a _____ che rinunciava, mentre rimaneva in giudizio _____ sussistendo un atto di accettazione implicita da parte dell'unico erede superstite.

Il primo giudice ha proceduto come segue:

- respinto l'eccezione riguardante l'obbligatorietà della procedura di mediazione nel caso di chiamato o intervenuto in giudizio, che non abbia il potere di evitare la controversia (principio mutuato da Cass., sez. 3, n. 8653 del 21.20.1994);

- ritenuta non provata l'eccezione del conduttore circa il mancato godimento dei locali per la necessità di lavori asseritamente svolti nel 2010, quindi ben 5 anni prima del periodo di prolungato inadempimento;

- ritenuta illegittima la sospensione del pagamento del canone da parte del conduttore (prodotto un solo assegno per 5.835,00 euro, privo di matrice, non corredato da indicazioni sulla causale del pagamento);

- ritenuto rilevante e grave il mancato pagamento, atteso l'ammontare dei canoni e il prolungato inadempimento degli obblighi da parte del conduttore;

- ritenuto non provato il coinvolgimento del locatore nei presunti danni da infiltrazione e nei costi sostenuti per le opere di riparazione.

La sentenza riporta il testimoniale, dal quale si rilevano problemi per infiltrazioni di acqua dovute ad un evento alluvionale nel 2010 e poi per un difetto della grondaia, che provocava un corto circuito, problema per il quale era stato interessato il Comune nel 2012/2013 senza, in ogni caso, che ne fosse stato dato avviso alla proprietaria (*"c'era stata un'alluvione nel 2006/2007 a seguito della quale c'è stato un*



allagamento del locale, non riconducibile quindi ad un problema d'infiltrazione “ [REDACTED] “non abbiamo mai tentato di contattare direttamente la locatrice...abbiamo deciso di svolgere da soli questi lavori” [REDACTED] “non ci sono state richieste in questo senso né in forma scritta né in forma orale da parte del sig. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]. La lettura delle deposizioni non consentiva di ricavare certezza sull'effettiva insorgenza di fenomeni infiltrativi, ovvero del preciso momento storico in cui le stesse sarebbero insorte, né sulla causa delle infiltrazioni.

Con la sentenza impugnata, il Tribunale di Vibo Valentia, pertanto, dichiarava risolto il contratto di locazione, ordinava a [REDACTED] [REDACTED] la riconsegna del locale libero da persone e cose, condannandolo al pagamento di 145.780,000 euro per canoni scaduti sino a novembre 2021.

Con ricorso in appello, [REDACTED] contesta di aver posto in essere condotte riconducibili all' accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] [REDACTED] essendo il documento utilizzato una semplice comunicazione di disponibilità all'accesso all'immobile, datata 14.7.2020. In tale nota, [REDACTED] avrebbe manifestato il suo consenso in qualità di soggetto chiamato 'in astratto' all'eredità del padre, con cui svolgeva la propria attività commerciale, senza indicare però la sua assunta qualità di erede. Il primo giudice avrebbe valorizzato la nota, senza ricercare elementi inequivoci, soggettivi e oggettivi, attestanti l'effettiva volontà di accettare l'eredità ovvero la sussistenza di atti compiuti dall'appellante in ragione della assunta qualità di erede legittimo, e ciò anche alla luce della condotta processuale di quest'ultimo che, fin dalla sua costituzione, si è dichiarato non erede, ma mero chiamato alla eredità.

Con il secondo motivo di appello, [REDACTED] contesta la statuizione sul tentativo di mediazione; il principio osservato dal primo giudice non sarebbe applicabile al caso in esame, poiché il mutamento delle parti riguarda i soggetti legittimati passivamente e perché trattasi di rito locatizio. Ai sensi dell'art. 5 comma 4, lett. b) del d.lgs.28/2010, le disposizioni dei commi 1 *bis* e 2 (obbligatorietà della mediazione e sanzione della improcedibilità del giudizio) non si applicano “*nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'art. 667 c.p.c.*”; successivamente al mutamento del rito, pertanto, sarebbe sorto in capo all'attore l'onere di instaurare la mediazione, pena la improcedibilità del giudizio, sollevata tempestivamente, come nel caso in esame, la relativa eccezione da parte convenuta. Infine, contesta la carenza di motivazione della sentenza impugnata sui punti sopra evidenziati.



Conclude il ricorso l'appellante chiedendo di accertare il difetto di *legitimatio ad causam* di [REDACTED] dichiarare l'improcedibilità della domanda promossa in riassunzione dalla ricorrente in primo grado, non avendo la medesima esperita la procedura di mediazione obbligatoria nella materia locatizia e, pertanto, riformare la sentenza impugnata, emessa in palese violazione di legge, erronea e carente di motivazione, con vittoria spese, competenze ed onorari per entrambi i gradi di giudizio, oltre iva e cap come per legge.

Si è costituita l'appellata eccependo, in via preliminare, l'inammissibilità dell'appello perché tardivamente proposto, e contestando nel merito la fondatezza del ricorso, chiedendone l'integrale rigetto.

Con appello incidentale, ha chiesto, in via preliminare, dichiarare inammissibile la domanda riconvenzionale di [REDACTED] formalizzata all'udienza di prima comparizione del 28.9.2017 per la compensazione di un presunto controcredito di 44.400,00 euro, quali danni da mancato godimento del bene, spese di manutenzione e mancato uso della cosa; ha poi chiesto di condannare [REDACTED] al pagamento dei canoni successivi alla sentenza e fino alla data del rilascio effettivo con verbale dell'ufficiale giudiziario, ex art. 1591 c.c., e al pagamento delle spese e competenze del primo e secondo grado di giudizio, interamente compensate dal primo giudice, in violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c.

Sulle note scritte depositate da entrambe le parti, che hanno precisato le conclusioni riportandosi ai rispettivi atti di costituzione in giudizio, la causa è stata decisa con la pubblicazione della parte dispositiva della sentenza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

La sentenza di primo grado, pubblicata in data 23.11.2021, è stata comunicata alle parti a cura della cancelleria il 24.11.2021; nel rispetto dei termini previsti dall'art. 327 c.p.c., l'impugnazione risulta tempestivamente depositata in data 24.5.2022.

Nel merito, l'appello è infondato.

Non può essere accolta la tesi difensiva sulla carenza di legittimazione passiva di [REDACTED]



Va infatti osservato che, ai sensi dell'articolo 475 c.c., *“l'accettazione è espressa quando, in un atto pubblico o in una scrittura privata, il chiamato all'eredità ha dichiarato di accettarla oppure ha assunto il titolo di erede”*. Di conseguenza, secondo tale previsione normativa, *“si ha accettazione espressa dell'eredità ogni qualvolta il chiamato assuma il titolo di erede in una scrittura privata, trattandosi di autonomo negozio giuridico unilaterale e non recettizio, che conserva appieno la sua validità”* (sentenza della Corte di Cassazione n. 19711/2020). Applicati tali principi al caso in esame, non vi è alcun dubbio che l'atto redatto e sottoscritto dall'appellante in data 14.7.2020 configuri un'ipotesi di accettazione espressa, essendosi chiaramente qualificato erede di [REDACTED] in una nota indirizzata al Sindaco del Comune di Vibo Valentia, in cui testualmente si legge *“il sottoscritto [REDACTED] nella qualità di erede di [REDACTED] e conduttore del predetto immobile [...], dichiara la propria disponibilità e consenso per l'esecuzione dei lavori”*. Non può essere trascurato che, *“a norma dell'art. 475 cod. civ., l'atto pubblico o la scrittura privata in cui il chiamato all'eredità assume il titolo di erede deve consistere in un atto scritto che provenga personalmente dal chiamato stesso o nella cui formazione questi abbia avuto parte”* (sentenza della Corte di Cassazione n. 4426/2009). Il comportamento dell'appellante - contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa - configura anche un'ipotesi di accettazione tacita. [REDACTED] non solo ha dichiarato, in una formale nota indirizzata alla pubblica amministrazione, **di essere l'erede di [REDACTED]** ma ha anche prestato il proprio consenso all'accesso nei locali e alla realizzazione dei lavori, **esercitando un potere dispositivo** che non avrebbe potuto realizzare se non in forza della sua qualità di erede, immessosi nel possesso dei beni. Sul punto, va osservato che si tratta per l'appunto *“di atto che egli non avrebbe diritto di porre in essere, se non nella qualità di erede”* (sentenza civile Corte di Cassazione n. 20878/2020).

Il secondo motivo di appello sull'obbligatorietà del rinnovo della procedura di mediazione a seguito della costituzione di [REDACTED] in qualità di erede, dopo l'interruzione del giudizio per morte di [REDACTED] è infondato. Il primo giudice ha correttamente aderito al consolidato principio giurisprudenziale secondo cui il tentativo obbligatorio di conciliazione da esperire prima della domanda giudiziale non è necessario nell'ipotesi di intervento volontario, qualora l'interveniente non abbia il potere di evitare la controversia (sentenza della Corte di Cassazione n- 8653/1994). Si tratta di principio da applicare al caso dell'erede costituito in giudizio, in quanto condivide la medesima ratio. Considerare dovuto il tentativo di mediazione ogni qualvolta muti la parte dal lato soggettivo, a procedura ormai in stato avanzato, comporterebbe infatti una serie di rallentamenti,



pregiudicando la ratio insita nel giusto processo, e nelle esigenze di celere svolgimento degli atti in sede istruttoria. Peraltro, l'eccezione di mediazione obbligatoria, avanzata nell'atto di costituzione da parte di [REDACTED] non appare replicata alla prima udienza utile, laddove il difensore si è riportato ai propri scritti difensivi con indicazione assolutamente priva di specificità ("l'avv. [REDACTED] per delega dell'avv. [REDACTED] si riporta alla comparsa depositata ed insiste nelle richieste ivi formulate"). Soccorre il principio enunciato da Corte di Cassazione, ordinanza n. 25155/2020: *"in tema di mediazione obbligatoria ex art. 5, comma 1-bis, del dlgs. n. 28 del 2010, il preventivo esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda, ma l'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza; ove ciò non avvenga, il giudice d'appello può disporre la mediazione, ma non vi è obbligato, neanche nelle materie indicate dallo stesso art. 5, comma 1-bis"*.

Con il terzo motivo l'appellante lamenta carenza motivazionale della sentenza impugnata in relazione ai punti precedenti. Anche questa doglianza – del tutto generica – è infondata, per quanto sopra rilevato e per come agevolmente ricavabile dalla lettura della pronuncia in oggetto, la cui motivazione appare diffusa e articolata, su tali punti, da pagina 7 a pagina 11.

L'appello incidentale è, invece, fondato, nei termini seguenti.

La valutazione sui presunti danni da infiltrazione e sui costi sostenuti per le opere di riparazione, esaminata e già rigettata nel merito in primo grado perché non sufficientemente provata, non è stata devoluta a questo giudice, non essendo oggetto di impugnazione da parte dell'appellante.

Fondata è la prospettazione difensiva secondo cui il primo giudice non avrebbe provveduto sulla richiesta di [REDACTED] alla condanna di [REDACTED] al pagamento dei canoni successivi alla sentenza e fino alla data del rilascio effettivo ex art. 1591 c.c., formulata già nell'atto introduttivo del giudizio. Sul punto, va osservato che *"a seguito della conversione del giudizio di convalida di sfratto per morosità in un ordinario giudizio di risoluzione per inadempimento, è ammissibile la condanna del conduttore al pagamento (anche) dei canoni a scadere sino alla riconsegna dell'immobile locato, non essendo necessario che la relativa domanda sia stata proposta "ab origine" né che lo sfratto sia stato convalidato, giacché essa determina una modificazione soltanto quantitativa della medesima domanda originaria che, pur non derivando dall'applicazione diretta dell'art. 664, comma 1, c.p.c., in tale norma trova la sua "ratio" ove prevede una ipotesi particolare di c.d. condanna in*



futuro" (sentenza Corte di Cassazione n. 24819/2023). Ne deriva che, alla condanna di euro 145.780,00 disposta dal primo giudice, va aggiunta l'ulteriore condanna al pagamento di euro 8.835,00 (euro 2.208 per 4 mensilità) maturati dalla pubblicazione della sentenza di primo grado del 23.11.2021 fino al 22.3.2022, data di rilascio effettivo dell'immobile per mezzo di Ufficiale Giudiziario (cfr. verbale allegato).

Fondato è anche il rilievo sulla attribuzione delle spese processuali: la motivazione offerta dal primo giudice non appare aderente ai principi normativi, che fondano l'obbligo di refusione delle spese sul principio della soccombenza, come di fatto appare avvenuto in primo grado, ove tutte le domande dell'odierna appellante incidentale sono state accolte e pertanto [redacted] retta tenuto a tenere indenne da spese [redacted] sia per il primo che per il secondo grado.

Tenuto conto della competenza del Tribunale, del valore della causa, della fase istruttoria e dei parametri minimi, attesa la non particolare difficoltà delle questioni trattate, le spese di primo grado sono da determinare in complessivi euro 7.052,00 (scaglione di valore da 52.000 a 260.000 euro). Dal totale rigetto dell'appello principale, con conferma della sentenza impugnata, e dall'accoglimento integrale dell'appello incidentale, discende la condanna di [redacted] al pagamento delle spese processuali del presente grado, liquidate in base al valore assegnato dall'appellante alla causa (euro 145.780,00) esclusa la fase istruttoria, parametri minimi per la non particolare difficoltà del giudizio, in totale 4.997,00 euro.

Sono da dichiarare sussistenti i presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater d.p.r. 115/2002 per porre a carico dell'appellante l'obbligo del versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la proposizione dell'appello.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Guido Milli avverso la sentenza n. 796/2021 resa dal Tribunale di Vibo Valentia in data 23.11.2021, così provvede:

1) RIGETTA l'appello principale e per l'effetto conferma la sentenza impugnata;

2) ACCOGLIE l'appello incidentale e condanna [redacted] a corrispondere ad [redacted] il pagamento di ulteriori quattro mensilità pari a complessivi euro 8835,00 nonché al pagamento delle spese dalla stessa parte sostenute in primo e secondo grado di giudizio, liquidate le prime in euro 7052,00 e quelle del presente grado in euro



4997,00 in entrambi i casi oltre 15% rimborso forfettario spese generali, iva e cap in misura di legge;

3) DICHIARA sussistenti i presupposti di cui all'art. 13 comma 1quater dpr 115/2002 per porre a carico dell'appellante l'obbligo del versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la proposizione dell'appello.

Catanzaro, 24.10.2023.

Il consigliere estensore
Fabrizio Cosentino

Il Presidente
Alberto Nicola Filardo

