

Tribunale di Lodi, sentenza n. 242 del 29.03.2023 - Est. Redini

TRIBUNALE di LODI

REPUBBLICA ITALIANA

In Nome del Popolo Italiano

Il Tribunale di Lodi in composizione monocratica, nella persona del GOP Dott.ssa Paola Maria Redini ha emesso la seguente sentenza Nella causa civile 1871/2021 del Ruolo Generale Tra Attore Contro Convenuto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Q LLI or co Q o " co E Si premette che la presente sentenza viene redatta ai sensi della legge 69/2009 ossia contiene "la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione" (art. 132, n. 4) , "la succinta esposizione dei fatti di causa e delle ragioni giuridiche della decisione" (art. 118 disp.att.) , anche con riferimento a precedenti conformi.

Con ricorso in opposizione all' esecuzione, la P.XXXXXXXXXX Italia O.XXX, Associazione per la difesa degli animali, conveniva in giudizio i signori F.XX S.X e A.X S.XX per sentir, preliminarmente sospendere l' esecuzione, accertare l' illegittimità dell' azione esecutiva e dichiarare l' insussistenza del diritto dei resistenti a procedere esecutivamente in danno dell' associazione ricorrente. Si costituivano i resistenti chiedendo il rigetto dell' istanza di sospensione e di tutte le domande attoree. Senza necessità di istruttoria alcuna, il giudice rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni che venivano precisate come da fogli depositati telematicamente senza modifica rispetto agli atti introduttivi. Il Giudice tratteneva la causa in decisione. Dall' esame degli atti e dei documenti di causa, il Tribunale ha rilevato quanto segue. Preliminarmente è opportuno rilevare che trattasi di opposizione ad esecuzione già iniziata per cui sarebbe competente il giudice dell' esecuzione; per una errata iscrizione a ruolo la causa è stata introitata avanti alla sezione ordinaria in luogo di quella delle esecuzioni. Per economia processuale e stante l' urgenza dei provvedimenti da prendere, stante il fatto che gli accessi sarebbero stati a pochi giorni il sottoscritto giudice ha trattenuto la causa presso la sezione ordinaria. L' opposizione ex art. 615 cpc secondo comma che ci occupa ha per oggetto l' esecuzione di un accordo di mediazione intercorso tra gli odierni resistenti e il signor B.XXXX, titolare del Centro Ci S.XXX B.XXX rispettivamente locatori e conduttore di immobili siti in S.X. La P.X Italia, odierna ricorrente è il subconduttore di parte dei suddetti locali. A seguito dell' accordo intervenuto in mediazione tra locatore (S.XX) e conduttore principale (B.XXXX) per problematiche relative alla costruzione, da parte del conduttore, di opere abusive, le parti avevano convenuto che, qualora il signor B.XXXX entro il termine del 30.11.2018, non avesse provveduto a demolire parti di immobili e a presentare istanza in sanatoria per altri manufatti irregolari, i contratti di locazione si sarebbero risolti consensualmente. Il signor B.XXXX non ha adempiuto alle proprie obbligazioni, pertanto i contratti di locazione si sono risolti e i proprietari degli immobili hanno promosso l' azione esecutiva. La P.X è rimasta estranea al citato accordo e , in questa sede, ne lamenta la validità e l' inopponibilità nei propri confronti, proprio in relazione al fatto che non è stata chiamata a parteciparvi. Parte ricorrente agisce in quanto non ritiene eseguibile nei propri confronti il titolo formatosi tra i locatori e il conduttore principale. Per contro i signori S.XX eccepiscono che la P.XX , in quanto soggetto subconduttore, peraltro con contratto non registrato, non aveva alcun diritto di partecipare alla mediazione come sopra menzionata e che, in ogni caso, era stata informalmente chiamata a trovare un accordo stragiudiziale per il rilascio degli immobili, senza però dare alcun seguito alla richiesta di composizione bonaria proveniente dai proprietari. Occorre, al fine di individuare se il titolo sia o meno opponibile alla P.X , valutare quali siano gli effetti della risoluzione del contratto principale nei confronti di eventuali subconduttori. L' art. 1595 c.c. all' ultimo comma è chiaro circa gli effetti della risoluzione del contratto di locazione nei confronti del subconduttore. Tale articolo all' ultimo comma recita: "Senza pregiudizio delle ragioni del subconduttore verso il sublocatore, la nullità o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del sublocatore e la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore ha effetto anche contro di lui". L' art. 1595 c.c. non lascia dubbi; cessata la locazione principale viene a cessare anche la sublocazione e l' eventuale sentenza

di sfratto o la sentenza che ordina la riconsegna del bene locato ottenuta dal locatore contro il conduttore può essere fatta valere nei confronti del subconduttore. La Corte di Cassazione ha sancito il suddetto principio con le sentenze n. 11324/1998 e 212/1998 che dispone: "Nei confronti del subconduttore, ai sensi del terzo comma dell' art. 1595 c.c., esplica efficacia, anche di titolo esecutivo, la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore e pur nell' assenza in giudizio di quegli perché il diritto del subconduttore deriva ed è condizionato da quello del conduttore. A. luce di quanto sopra la risoluzione del contratto di locazione è pacificamente efficace ed opponibile al subconduttore, pertanto l'opposizione non può essere accolta. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo in via forfettaria.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del G.O.T. dott. Paola Maria Redini, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa domanda, deduzione ed eccezione, così decide: - rigetta l' opposizione; - condanna P.XX ___ al pagamento delle spese di lite in favore dei signori F.XX S.XX e A.XX S.XXX che liquida in complessive euro 3.000, 00 oltre R., cpa ed iva se dovuta. Così deciso in Lodi il 22 Marzo 2023 IL G.O.T. Dott.ssa Paola Maria Redini