La domanda di convalida di sfratto per morosità relativo al contratto di locazione non abitativa del 1/12/12, stipulato tra e ed avente ad oggetto l' immobile ad uso albergo di Via , è stata definita con l'ordinanza di rilascio, emessa da chi scrive il 25/3/16.
In questa fase di merito il convenuto originario ha ribadito di aver perduto già prima della fase di convalida la propria legittimazione passiva in ordine alle domande del ricorrente, avendo ceduto la propria azienda ed il contratto di locazione alla società s.r.l. con contratto del 28/3/13.
Poiché però l'opponibilità al locatore di tali tipi di cessione viene subordinata dall'articolo 36 della legge n. 392 del 1978 ad una comunicazione che il conduttore deve inviare al locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il ha cercato di dimostrare l'accettazione tacita di tale cessione da parte del desumibile a suo dire da due elementi.
Il primo di essi sarebbe costituito da una "presunzione assoluta di conoscibilità ex lege" da parte del locatore dell'atto di cessione di azienda e di locazione, presunzione che deriverebbe dall'iscrizione di tale atto nel registro delle imprese, e che troverebbe le sue fonti normative negli articoli 2193, secondo comma, e 2556 c.c..
Si tratta però di un'eccezione temeraria, che ignora il principio generale di specialità, per cui una norma dettata in una materia particolare (come l' art. 32 della l. 392/78) deroga al principio generale indicato dal .
Quest'ultimo ha poi sostenuto che alcuni canoni di locazione sarebbero stati pagati al direttamente dalla s.r.l..
La relativa produzione non risulta però nel fascicolo telematico, e pertanto tale dato risulta completamente privo di prova.
Poiché la raccomandata richiesta dalla legge non è stata mai pacificamente inviata dal , la cessione del 2013 non è opponibile al .
Da quanto appena esposto consegue che sussiste l' esclusiva legittimazione passiva del in ordine a tutte le domande di .
La morosità nel pagamento di canoni e spese accessorie, che ammonta alla data del 14/9/16 all'importo di 18.072,75 euro, non è mai stata contestata dal convenuto, il quale l' ha giustificata con la sussistenza di presunti crediti a proprio favore.
Anche in relazione a questi ultimi tuttavia le sue difese sono temerarie.
Con riguardo alla problematica relativa al solaio il convenuto ha dolosamente taciuto al Tribunale, in spregio all' art. 88 c.p.c., l'esistenza dell'atto di transazione del 31/5/13, con il quale le parti avevano definito ogni questione relativa a tale problematica.
Le presunte spese per gli scarichi fognari non sono rimborsabili in base al chiaro disposto dell'articolo 10 del contratto di locazione, che esclude il diritto per il conduttore ad indennizzi e rimborsi al termine del rapporto contrattuale per "modifiche, opere ed innovazioni".
Da quanto appena esposto consegue il rigetto di tutte le domande collegate alle spese relative al solaio ed agli impianti fognari (più in particolare il rimborso del loro importo e la loro compensazione con i crediti avversari, con pagamento dell'eventuale differenza a favore del convenuto).
Quanto sopra travolge anche la domanda di risarcimento dei danni per la presunta interruzione dell'attività alberghiera, in relazione alla quale peraltro non era stata addotta la necessaria prova contabile.
Ovviamente devono essere respinte anche le domande riconvenzionali di risarcimento danni per lite temeraria ex art. 96, sia primo che terzo comma c.p.c., e la richiesta di compensazione delle spese per la non provata violazione da parte del dell' art. 88 c.p.c..
Sono infatti le eccezioni e le domande del ad essere connotate dal dolo o dalla colpa grave, con conseguente condanna dello stesso al risarcimento dei danni in favore del ex art. 96, primo comma c.p.c..

Nessun risultato positivo potrebbe conseguire per le parti resistenti dalle prove orali richieste dalle stesse, perché inammissibili alla luce della loro totale indeterminatezza per quanto riguarda infatti indicati.

Risulta dalle stesse produzioni del che quest'ultimo, al tempo della notifica dello sfratto, avvenuta nel dicembre del 2015, aveva riacquisito l'azienda e la locazione fin dal 16/9/15 da s.r.l..
Quest' ultima dunque del tutto temerariamente ha svolto le stesse domande proposte dal contro il , pur essendo totalmente priva di legittimazione attiva.
Da ciò consegue la condanna anche di tale società al risarcimento del danno per lite temeraria ex art. 96, primo comma c.p.c..
Come da consolidato indirizzo di questo Tribunale, che si conforma all' insegnamento della Suprema Corte (v. sentenze 24645/07, 10606/10 e 20995/11) il danno per lite temeraria viene liquidato secondo i parametri della cosiddetta Legge Pinto, in quanto è stata la durata in sé del processo a provocare danno al ricorrente (che deve esser quantificato tra i 1.000,00 ed i 1.500,00 euro per ciascun anno, come statuito dalle sentenze 62361/00 e 64897/01 della Corte Europea dei Diritti dell' Uomo).
Considerando anche il notevole numero delle eccezioni e domande temerarie proposte, che hanno comportato un notevole aggravio per la difesa del , si ritiene equo applicare il risarcimento nella misura massima di 1.500,00 euro.
Si deve però differenziare la decorrenza di tale risarcimento.
Per quanto riguarda il la sua resistenza temeraria è iniziata con il deposito della comparsa di costituzione del 18/3/16 durante la fase di convalida.
Le difese temerarie della s.r.l. trovano invece la loro origine nella comparsa di intervento volontario del 20/5/16.
I mesi di durata del processo devono quindi considerarsi sette per quanto riguarda il convenuto originario, e cinque per la terza intervenuta.
Spettano quindi al rispettivamente per tale titolo 10.500,00 euro dal e 7.500,00 euro da s.r.l., importi da maggiorare con interessi legali e rivalutazione con le decorrenze diverse sopraindicate.
La difesa del ha chiesto l'applicazione nei confronti delle controparti anche del terzo comma dell' art. 96 c.p.c..
Con riferimento alla possibilità di applicare congiuntamente primo e terzo comma di tale norma si deve richiamare l'ordinanza emessa da chi scrive il 15/1/16, nell'ambito di un altro procedimento civile, nella parte in cui si legge che " Si deve a questo punto dare atto della giurisprudenza che, in ordine all'interpretazione dell'istituto in questione, si è attestata sostanzialmente su tre orientamenti:
1). il terzo comma dell'art. 96 cpc troverebbe applicazione in presenza dei medesimi presupposti oggettivi (l'agire o resistere in giudizio) e soggettivi (malafede o colpa grave) di cui al primo comma, distinguendosi da quest'ultimo esclusivamente per la possibilità di una condanna officiosa della parte soccombente (Tribunale di Verona 28 febbraio 2014; Cassazione n. 21570/2012);
2). pur avendo come i primi due commi natura risarcitoria, costituirebbe una fattispecie autonoma, essendo sufficiente una condotta colposa della parte soccombente, purché la stessa integri violazione dei doveri di lealtà e probità di cui all'art. 88 cpc. (Tribunale di Terni 17 maggio 2010);
3). il nuovo istituto non avrebbe natura meramente risarcitoria, ma bensì "sanzionatoria" (simile a quella dei "*punitive damages*" propri degli ordinamenti anglosassoni), traducendosi in una sanzione per la parte soccombente che ha abusato dello strumento processuale (Tribunale di Rovigo 7 dicembre 2010; Tribunale di Varese 22 gennaio 2011).
Si ritiene di proporre un' ulteriore interpretazione della norma che, muovendo dalla decisione del Tribunale di Verona sopra citata, ne valorizzi la totale autonomia rispetto al primo comma.
A parere di questo Giudice il diverso campo di applicazione del terzo comma dell'art. 96 cpc, rispetto al primo comma del medesimo articolo, che potrebbe in teoria determinare anche un'applicazione congiunta delle due fattispecie, può essere apprezzato valorizzando la diversità dei comportamenti rilevanti.
Il primo comma prevede una condanna per la parte soccombente che abbia attivato lo strumento processuale oppure resistito alla pretesa di controparte con dolo o colpa grave.

Il terzo comma, invece, è volto più propriamente a colpire la parte che, oltre ad essere soccombente nel merito, ha altresì tenuto una condotta scorretta all'interno del processo.
Pertanto, secondo l'interpretazione che si propone, l'inciso "In ogni caso" riguarda condotte più ampie del mero agire o resistere in giudizio con dolo o colpa grave, comprendendo solo quei comportamenti endoprocessuali posti in essere in violazione dell'art. 88 c.p.c.
Infatti, il richiamo espresso all'art. 91 cpc deve intendersi come riferito al sistema delle spese processuali nel suo complesso, e quindi anche al successivo art. 92 cpc.
Quest'ultima disposizione consente al Giudice di condannare la parte, se pur vincitrice nel merito, al pagamento delle spese processuali in caso di trasgressione al dovere di lealtà e probità di cui all'art. 88 cpc. Parallelamente il terzo comma dell'art. 96 cpc troverebbe applicazione nei casi in cui la parte, oltre ad essere soccombente nel merito e quindi già solo in ragione della soccombenza obbligata alla ripetizione delle spese, ponga in essere un comportamento scorretto all'interno del processo in violazione dei principi generali di cui all' art. 88 cpc.
Pertanto, la somma che la parte è tenuta a pagare ha una duplice natura, come è duplice l'interesse che l'art. 96, comma 3, cpc è volto a tutelare: da un lato l'interesse del singolo al ristoro dei danni subiti (funzione compensativa) e dall'altro l'interesse della collettività affinché siano punite le condotte processuali scorrette in un ottica di prevenzione generale (funzione sanzionatoria).".
Nel caso in esame però non si ravvisano condotte scorrette da parte della S.r.l., nei cui confronti non può pertanto trovare applicazione il terzo comma dell' art. 96 c.p.c..
Se invece già evidenziato come l'altro resistente abbia taciuto l'esistenza della transazione riguardante il solaio, violando così il precetto di lealtà correttezza di cui all'articolo 88 c.p.c.
Il dovrà quindi essere condannato a pagare al un'ulteriore somma, che viene equitativamente determinata applicando gli stessi parametri utilizzati in questa sede per liquidare il danno da lite temeraria.
Spettano quindi al ricorrente ulteriori 10.500,00 euro, che il dovrà versare alla controparte con interessi legali e rivalutazione dal 18/3/16 al saldo.
La gravità dell' inadempimento e l' inconsistenza delle eccezioni del convenuto e della terza intervenuta impongono di confermare la data del rilascio dell' immobile in favore del ricorrente indicata nell' ordinanza di rilascio già citata, e di dichiarare la risoluzione del contratto indicato nel dispositivo per inadempimento del conduttore.
Si tratta di una pronuncia di diritto, operando la clausola risolutiva espressa che risulta dal combinato disposto degli articoli 7 e 20 del contratto di locazione.
Da ciò consegue la condanna del solo al saldo di tutta la morosità maturata ad oggi, oltre a quella che maturerà fino al rilascio dell' immobile, maggiorata di interessi legali dalle singole scadenze al saldo.
Le spese di lite anche della fase di convalida seguono la soccombenza totale di entrambe le parti resistenti, e sono liquidate solidalmente a loro carico nel dispositivo, applicando i valori medi dello scaglione da 26.000,01 a 52.000,00 euro, così individuato a seguito della proposizione delle domande riconvenzionali di valore indeterminabile.
Anche in questo caso gli importi devono essere differenziati a causa dell'ingresso successivo di S.r.l. in questo processo.
Le spese a carico del devono infatti essere maggiorate degli esborsi e degli onorari della fase di convalida, liquidati secondo le tabelle in uso presso questa Sezione di questo Tribunale.
Si deve inoltre applicare agli onorari del difensore del l'aumento previsto dall' art. 4, comma 8, del decreto del Ministero della Giustizia del 10/3/14.
Tutte le difese della parte vittoriosa infatti, anche alla luce della totale temerarietà delle difese delle controparti, solo risultate manifestamente fondate, e per questo si ritiene di aumentare nella massima misura prevista (e cioè fino a un terzo) gli onorari del difensore di tale parte.

Si deve infine dichiarare in base all' art. 4, comma 9, del decreto ministeriale appena citato, che il compenso del difensore delle parti resistenti deve considerarsi ridotto del 50% rispetto a quello altrimenti liquidabile applicando i valori medi dello scaglione da indicato in precedenza.

P.Q.M.

RIGETTA tutte le domande svolte da e s.r.l. contro .
DICHIARA RISOLTO di diritto il contratto indicato nella motivazione per inadempimento del conduttore .
CONFERMA la propria ordinanza del 25/3/16 emessa tra le parti originarie.
CONDANNA al pagamento in favore di :

- di 18.072,75 euro, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo, per le causali indicate nella motivazione.
- di tutti i canoni di locazione dall' ottobre 2016 fino al rilascio dell' immobile, con interessi legali dalle singole scadenze al saldo.
- delle spese di lite sostenute dallo stesso anche nella fase di convalida, che liquida in 174,91 euro per esborsi e 9.681,50 euro per compensi, oltre accessori di legge.
- di 10.500,00 euro, oltre interessi legali e rivalutazione dal 18/3/16 al saldo, ex art. 96, primo comma c.p.c..
- di 10.500,00 euro, oltre interessi legali e rivalutazione dal 18/3/16 al saldo, ex art. 96, terzo comma c.p.c..

CONDANNA s.r.l. al pagamento in favore di :

- delle spese di lite sostenute dallo stesso nella sola fase di merito, che liquida in 7.254,00 euro per compensi, oltre accessori di legge.
- di 7.500,00 euro, oltre interessi legali e rivalutazione dal 20/5/16 al saldo, ex art. 96, primo comma c.p.c..

DICHIARA ridotto nella misura indicata nella motivazione il compenso del difensore delle parti resistenti.

Genova, 28/10/16

IL GIUDICE

Andrea Del Nevo