

N. R.G. 17982/2019



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE
02 Seconda sezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Fiorenzo Zazzeri
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 17982/2019 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ e
dell'avv. ██████████, elettivamente domiciliato in PIAZZA ██████████ 50144 FIRENZEpresso il
difensore avv. ██████████

PARTE ATTRICE

contro

██████████ S.R.L. (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ e
dell'avv. ██████████, elettivamente domiciliato in VIA ██████████ 50121 FIRENZE; ,
elettivamente domiciliato in VIA ██████████ 50121 FIRENZEpresso il difensore avv.
██████████
██████████ S.R.L.S. UNIPERSONALE (C.F. ██████████)

PARTE CONVENUTA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.



MOTIVI DELLA DECISIONE

██████████ (CRC) , con “*Contratto di locazione ad uso diverso dall’abitazione*” stipulato in data 11.07.2013, registrato a Firenze il 30.07.2013 al n. 1556, concedeva in locazione, a “██████████ s.n.c.”, i locali ad uso ristorante-pizzeria, una porzione di giardino e terreno ad uso parcheggio, nonché il 50% del resede posto al di là della strada statale, ubicati in Barberino di Mugello, Via ██████████. Nella stessa data i soggetti suddetti sottoscrivevano un accordo integrativo contenente dichiarazioni ed impegni accessori, munito di data certa il 25.07.2013.

Nel marzo 2015, la Società conduttrice comunicava la trasformazione ne “██████████ s.r.l.”(PLL). Con lettera raccomandata del 10.11.2016, l’amministratore unico, nonché socio unico, di quest’ultima società, ██████████ comunicava, ai sensi dell’art. 36 L. n. 392/1978, l’affitto di azienda e la cessione del contratto di locazione a “██████████ s.r.l.s. Unipersonale”(GRGG), con effetto dal 01.11.2016.

La ricorrente adiva le vie giudiziarie lamentando plurime inadempienze contrattuali riconducibili al mancato versamento dei canoni, a seguito dell’imputazione delle somme versate per canoni in data 12.02.2019 e 12.03.2019 a titolo di deposito cauzionale, al mancato pagamento del conguaglio a titolo di aggiornamento su base ISTAT e alla mancata stipulazione delle polizze assicurative previste nel contratto. In subordine, richiedeva l’accertamento della cessazione del contratto per la scadenza del 30.6.19 per intervenuta disdetta ex art. 29 comma 1 lett. b) della L. n. 392/78 inviata in data 12.06.2018.

GRGG non si costituiva e si rendeva contumace in giudizio.

PLL si costituiva tardivamente, incorrendo nelle preclusioni di rito, come dichiarato con ordinanza in data 12.08.2020. PLL deduceva , in particolare, l’arbitraria imputazione dei canoni di febbraio e marzo 2019 a titolo di deposito cauzionale, l’avvenuta stipulazione delle polizze assicurative e la nullità della clausola di rivalutazione al 100%, peraltro mai richiesta ai sensi dell’art. 32 della legge n. 392/1078. Contestava inoltre la legittimità della disdetta dichiarando false le intenzioni di parte ricorrente di volere adibire l’immobile ad una proprio attività.

In corso di causa il giudice sollevava d’ufficio la questione dell’individuazione della parte conduttrice alla data di cessazione del rapporto di locazione.

All’udienza conclusiva del 11.02.2021 le parti costituite si riportavano ai propri atti conclusivi.

La ricorrente chiedeva: “che l’Ill.mo Tribunale di Firenze voglia:

- in tesi, accertare e dichiarare che il contratto stipulato in data 11.03.2013, registrato a Firenze il 30.07.2013 al n. 1556 (doc. 1), nonché, per necessaria connessione e dipendenza, la relativa scrittura integrativa in pari data (doc. 2), sono risolti ex art. 1454



c.c., al più tardi alla data del 20.04.2019, ovvero a quella ritenuta di giustizia, per inadempimento de ██████████ s.r.l.” e de ██████████ s.r.l.s. Unipersonale”, con condanna delle medesime ex art. 36 L. n. 392/1978 alla immediata riconsegna dei beni già oggetto del risolto rapporto locativo, come identificati e descritti nel contratto stesso (doc. 1), liberi da cose e persone, ed al pagamento di complessivi Euro 2.660,10, od, in ipotesi Euro 2.600,00, a titolo di canoni relativi ai mesi di febbraio e marzo 2019, nonché di Euro 265,68 per conguaglio del mancato aggiornamento su base ISTAT (75%) dal 01.07.2014 al giugno 2018 (cfr. doc. 9), il tutto oltre interessi dalle scadenze, ovvero dal 05.04.2019, al saldo, e con condanna altresì all’adempimento delle ulteriori obbligazioni, anche ex art. 1591 c.c., fino all’effettiva riconsegna dei beni oggetto del risolto rapporto locativo, fatto salvo il risarcimento di ogni danno, da far valere in futuro separato giudizio;

- in subordine, accertare e dichiarare che il contratto di locazione ad uso diverso dall’abitazione dell’11.07.2013 registrato a Firenze in data 30.07.2013 al n. 1556, nonché, per necessaria connessione e dipendenza, la relativa scrittura integrativa in pari data (doc. 2), sono risolti per disdetta alla scadenza del 30.06.2019, con condanna delle medesime ex art. 36 L. n. 392/1978 alla immediata riconsegna dei beni già oggetto del risolto rapporto locativo, come identificati e descritti nel contratto stesso (doc. 1), liberi da cose e persone, ed al pagamento di complessivi Euro 2.660,10, od, in ipotesi Euro 2.600,00, a titolo di canoni relativi ai mesi di febbraio e marzo 2019, nonché di Euro 265,68 per conguaglio del mancato aggiornamento su base ISTAT (75%) dal 01.07.2014 al giugno 2018 (cfr. doc. 9), il tutto oltre interessi dalle scadenze, ovvero dal 05.04.2019, al saldo, ed altresì all’adempimento delle ulteriori obbligazioni, anche ex art. 1591 c.c., fino all’effettiva riconsegna dei beni oggetto del risolto rapporto locativo, fatto salvo il risarcimento di ogni danno, da far valere in futuro separato giudizio;
- in ogni caso, condannare le Società convenute alla refusione di compensi e spese del giudizio, nonché della esperita procedura di mediazione ex art. 5, comma 1 *bis*, D.Lgs. n. 28/2010.”

Il resistente chiedeva: “Voglia l’*Ill.mo* Tribunale adito, *contrariis reiectis*:

in via preliminare

- accertata per le ragioni di cui in narrativa la nullità della notifica del ricorso introduttivo del presente giudizio e del decreto di fissazione di udienza del 13.1.2020 del Tribunale di Firenze ed accertata la sussistenza dei presupposti per l’applicabilità al caso di specie dell’art. 153 co. 2 c.p.c., dichiarare che l’odierna comparsa non è decaduta dal rispetto dei termini di legge legati alla notifica dell’atto introduttivo o comunque disporre, previo ogni opportuno provvedimento e declaratoria, la remissione in termini dell’odierna esponente per il deposito della memoria in epigrafe riconoscendo valido, tempestivo ed efficace il deposito già effettuato, ovvero, autorizzando un nuovo deposito telematico;



- - stante la proposizione di domanda riconvenzionale, pronunciare, non oltre cinque giorni, un nuovo decreto per la fissazione dell'udienza ex art. 418 c.p.c.

nel merito

- respingere l'avversa domanda in quanto infondata in fatto e diritto e, in caso di accoglimento dell'avversa domanda subordinata, condizionare il rilascio dell'immobile ad opera della società qui rappresentata al pagamento da parte della locatrice delle indennità di legge da quantificarsi in una somma non inferiore ad € 23.768,64 e condannare parte attrice al pagamento di detta somma;
- dichiarare, in via riconvenzionale o comunque d'ufficio, la nullità del contratto di locazione sottoscritto *inter partes* o, comunque, dichiararlo risolto per grave inadempimento della controparte, per i motivi sopra esposti.

Con vittoria di spese ed onorari del giudizio e della precedente fase di mediazione.”

La causa veniva decisa come da dispositivo.

1. Preliminarmente in rito, giova confermare l'ordinanza del 12.08.2021 in merito alla regolarità della notifica nei confronti di PLL, eseguita ai sensi dell'art. 149bis cpc con modalità che risulta comunque aver raggiunto lo scopo (Cass. 20039/20), stante la richiesta di visibilità degli atti formulata da PLL in data 18.6.20.

In effetti, la notifica presso il domicilio eletto nel contratto di locazione non è espressamente indicata come obbligatoria, così come richiede l'art. 141, comma 2 c.c. Il resistente mal interpreta la norma in discussione, la quale per costante giurisprudenza riferisce l'espressa dichiarazione proprio alla obbligatorietà della notifica presso il domicilio indicato in contratto. È l'obbligo che deve essere espressamente dichiarato e non solo in sé l'indicazione del domicilio (cfr. Cass., Sez 3, n. 14603 del 2020). Nel caso di specie, siffatta obbligatorietà non è prevista nella clausola n. 22 del contratto.

Per tali motivi, la costituzione di PLL risulta tardiva, con tutte le conseguenze di rito in termini di decadenze e preclusioni, tanto da determinare l'inammissibilità della domanda riconvenzionale proposta. Né risultano sussistere i presupposti per rimessione in termini della convenuta ex art. 153, comma 2 c.p.c., che presuppone che la decadenza non sia imputabile alla parte.

2. Per quanto concerne il merito deve in primo luogo essere individuata l'impresa conduttrice alla data di pretesa cessazione del contratto di locazione

2.1. Risulta dagli atti che con lettera raccomandata del 10.11.16 l'amministratore di PLL ha comunicato alla CRC l'affitto dell'azienda e la cessione del contratto di locazione a GRGG (doc. 4 CRC). La CRC non ha manifestato l'opposizione alla cessione del contratto e pertanto dal novembre del 2016 nel contratto è subentrata quale conduttrice GRGG, ferma restando la responsabilità di PLL per le obbligazioni contrattuali ai sensi dell'art. 36 cit. Non risultano intervenute tra le parti nel corso del rapporto ulteriori comunicazioni di subentro nel contratto di locazione. Irrilevante al fine che qui interessa è evidentemente la



comunicazione trasmessa da GRGG in data 1.7.19 nell'ambito del procedimento di mediazione che l'affitto di azienda era cessato alla data del 31.5.18 (doc. 14 CRC). Nulla risulta essere stato comunicato in proposito alla CRC nel corso del rapporto.

2.2 Ne consegue che deve ritenersi che alla data di cessazione del contratto era conduttrice GRGG.

3. Con lettera raccomandata del 12.6.18 la CRC ha comunicato a GRGG e PLL il diniego di rinnovo del contratto alla scadenza del 30.6.19 ai sensi dell'art. 29 lett. b) L. n. 392/78 avendo intenzione di adibire l'immobile ad attività ricettiva (doc. 6 CRC).

3.1 Peraltro, con ulteriore lettera raccomandata del 28.3.19 (doc. 9 CRC) la CRC ha intimato a GRGG e PLL diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c. contestando inadempienze contrattuali. Decorso il termine assegnato con la diffida, 20.4.19, ritenendo permanere gli inadempimenti contestati, la CRC con comunicazione trasmessa via PEC il 30.4.19 ha fatto presente alle controparti di volersi avvalere dell'intervenuta risoluzione di cui all'art. 1454 c.c. (doc. 12 CRC). Così con il ricorso in oggetto la CRC ha chiesto in primo luogo dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione alla data del 20.4.19 ai sensi dell'art. 1454 c.c..

3.2 La domanda non è fondata. L'art. 1454 c.c. stabilisce che alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di adempiere in un congruo termine, con dichiarazione che decorso inutilmente detto termine il contratto s'intenderà risolto: decorso il termine senza che il contratto sia adempiuto, questo è risolto di diritto.

3.3 Deve però essere tenuto presente che anche la risoluzione di cui all'art. 1454 c.c. è soggetta al disposto dell'art. 1455 c.c., nel senso che il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza avuto riguardo all'interesse dell'altra (Cass. 9314/07).

3.4 Con la lettera di diffida la CRC, richiamando la clausola n. 5 del contratto, ha comunicato di aver imputato i pagamenti di € 1.300,00 ciascuno effettuati a titolo di canone il 12.02.2019 e il 13.03.2019 a titolo di deposito cauzionale. In effetti la clausola n. 5 del contratto stabilisce che "in deroga all'art. 1193, il locatore avrà la facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del conduttore, indipendentemente dalle diverse indicazioni del conduttore stesso". Orbene, è pacifico che l'assegno bancario consegnato da PLL all'inizio del rapporto per il pagamento del deposito cauzionale, pari ad € 2.000,00 e quindi di importo inferiore al dovuto di due canoni, non è mai stato incassato dalla CRC (secondo la stessa sia per l'importo inferiore al dovuto sia perché emesso da PLL snc successivamente trasformata in srl). Quindi legittimamente CRC ha ritenuto di imputare il pagamento dei due canoni a deposito cauzionale.



Occorre però tener presente che l'art. 1375 c.c stabilisce che “il contratto deve essere eseguito secondo buona fede”. L'obbligo di buona fede costituisce un autonomo dovere giuridico, espressione di un generale principio di solidarietà sociale, che implica un obbligo di reciproca lealtà di condotta che deve presiedere anche l'esecuzione del contratto.

Orbene, considerato che il contratto è stato stipulato nel 2013, che normalmente il deposito cauzionale viene versato all'atto della stipulazione e che la diffida e relativa diversa imputazione sono state poste in essere solo nel 2019, non si può prescindere dal rilevare il lungo lasso di tempo trascorso tra la consegna dell'assegno per il deposito cauzionale e la diffida ad adempiere per mancato pagamento di due canoni fondata solo sull'imputazione di quanto ricevuto per gli stessi a deposito cauzionale, per giunta a circa solo due mesi dalla cessazione del rapporto per il diniego di rinnovo alla prima scadenza comunicato da parte della CRC.

L'imputazione del versamento dei canoni a titolo di deposito cauzionale effettuata dopo così tanto tempo a mezzo diffida ad adempiere denota un atteggiamento non improntato alla correttezza e leale cooperazione tra la parti nell'esecuzione del contratto. Inoltre, risulta dagli atti (doc.10 ricorrente) che la parte resistente ha manifestato la propria volontà di versare un nuovo assegno, senza trovare collaborazione nel creditore.

Già è stato evidenziato d'altronde che anche nell'ambito della diffida ad adempiere di cui all'art. 1454 c.c. ai fini della risoluzione per inadempimento è necessario che l'inadempimento sia di non scarsa importanza. Secondo consolidata giurisprudenza, la valutazione sulla gravità dell'inadempimento “deve essere operata alla stregua di parametri oggettivi, attinenti all'economia complessiva del rapporto, e di criteri soggettivi, relativi al comportamento di entrambe le parti e della eventuale incolpevolezza delle rispettive condotte” (Cass., Sez 3, sent. n. 13208/2010)”. Tale valutazione deve essere condotta alla stregua del principio di buona fede oggettiva, intesa come reciproca lealtà di condotta tra le parti (cf. Cass., 15476/2018, Cass. 20106/2009).

Nel caso in oggetto la diffida ad adempiere si fonda sul mancato pagamento di soli due canoni, per giunta in prossimità della scadenza del contratto: mancato pagamento risultante esclusivamente dal fatto che la locatrice, avvalendosi della clausola n. 5 del contratto, ha imputato gli importi versati per i canoni suddetti a deposito cauzionale, per il quale aveva ricevuto all'inizio del rapporto assegno bancario di pagamento, che poi aveva ritenuto di non porre all'incasso senza formulare ulteriori richieste al riguardo, se non una in lettera del proprio legale del 20.3.18 (doc. 5), cui però non aveva fatto seguito alcuna ulteriore richiesta fino all'imputazione del marzo del 2019, tant'è che la locatrice ha poi determinato la data di scadenza del contratto per il 30.6.19 procedendo al diniego di rinnovo e prescindendo quindi da qualsiasi inadempimento contrattuale della conduttrice.

L'inadempienza in questione non risulta quindi di importanza tale da giustificare la risoluzione anticipata del contratto rispetto alla scadenza del 30.6.19.



Nella lettera di diffida la CRC , oltre a sollecitare il pagamento dei canoni, ha anche richiesto , così come nel ricorso, la rivalutazione Istat del relativo importo.

La domanda non è fondata. In primo luogo , ai sensi dell'art. 79 L. n. 392/78, deve essere rilevata la nullità della clausola contrattuale che prevede la rivalutazione del 100% del canone perché in contrasto col disposto degli artt. 32L. cit. : inoltre l'aggiornamento del canone anche nella misura consentita non superiore al 75% presuppone in ogni caso una richiesta espressa del locatore , che si pone come condizione del diritto (Cass. n. 11675/14). La prova di siffatta richiesta non risulta dagli atti di causa e pertanto è da respingere la richiesta dell'aggiornamento per il periodo precedente la diffida.

3.5 Con la stessa lettera di diffida la CRC ha chiesto altresì la consegna entro il termine di 15 giorni delle due polizze assicurative di cui alle clausole 16 e 17 del contratto , concernenti rischi relativi all'immobile (incendio, scoppio , fulmine, ecc.).

In ordine alla stipulazione delle polizze assicurative, preso atto che peraltro la parte resistente sostiene di avere correttamente stipulato le polizze in questione, possono essere effettuate le medesime considerazioni riportate in precedenza riguardo all'importanza dell'inadempimento. Il considerevole lasso di tempo intercorso tra la stipula del contratto e la diffida ad adempiere in oggetto evidenzia come riguardo alla consegna di tali polizze non sussistesse un interesse di particolare rilevanza per la locatrice. Non risulta quindi conforme a buona fede che la consegna di tali polizze sia stata oggetto di diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c. dopo circa sei anni dalla conclusione del contratto e solo pochi mesi prima della sua cessazione , determinata da iniziativa della stessa locatrice che prescindeva del tutto da eventuali inadempienze della parte conduttrice.

Anche al riguardo l'inadempienza dedotta non risulta di importanza tale da giustificare la risoluzione anticipata del contratto.

4. La parte ricorrente ha chiesto , in subordine alla domanda di risoluzione, l'accertamento della legittimità della disdetta ai sensi dell'art. 29, comma 1 lettera b della L. n. 392/1978. La norma richiede una specifica indicazione del tipo di attività, a pena di nullità. Sul punto la giurisprudenza afferma che: "la comunicazione del diniego di rinnovazione alla prima scadenza della locazione ad uso non abitativo, ai sensi dell'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non può limitarsi a far generico riferimento all'intenzione del locatore di svolgere nell'immobile un'attività non meglio specificata, rientrando in una delle ipotesi previste dall'art. 29 cit., ma deve indicare, incorrendo altrimenti nella sanzione di nullità di cui al quarto comma del menzionato articolo, quale particolare attività il locatore intende svolgere. In sua mancanza, infatti, il conduttore non sarebbe in grado di valutare la serietà dell'intenzione indicata ed il giudice non potrebbe verificare, in sede contenziosa, la sussistenza della condizione per il riconoscimento del diritto al diniego di rinnovo, senza contare che verrebbe impedito il successivo controllo sull'effettività di tale destinazione dell'immobile, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 31 legge citata." (Cass., sez. 3, n. 8669/2017).

La disdetta comunicata risulta adeguatamente specifica e quindi conforme al disposto normativo.



Conseguentemente il contratto risulta cessato a far data dal 30.06.2019.

4.1. Conseguenziale è la condanna di GRGG e/o di PLL se occupante l'immobile ,al rilascio dell'immobile nella disponibilità della CRC.

In ragione dei criteri di cui all'art. 56 L. n. 392/78 equa appare la data del 10.5.21 per il rilascio.

5.1.Riguardo ai canoni dovuti per febbraio e marzo 2019 GRGG deve essere condannata a pagare in favore della CRC la somma di € 2.600,00 oltre interessi dal 5.4.19 e gli ulteriori canoni fino al rilascio : in mancanza di adempimento di GRGG ai sensi dell'art. 36 L. n. 392/78 tenuta al pagamento è PLL.

Inammissibile per le ragioni esposte risulta la domanda riconvenzionale proposta da PLL.Con tale domanda PLL ha anche dedotto la nullità del contratto di locazione per pretesi vizi dell'immobile, nullità di cui non risulta alcun fondamento giuridico.

Le spese di lite , liquidate come in dispositivo, vengono compensate nella misura di un quarto per l'accoglimento solo parziale della domanda.

P.Q.M.

Il Tribunale di Firenze respinge la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore proposta da [REDACTED]

dichiara cessato alla data del 30.06.2019 il contratto di locazione intercorrente tra [REDACTED] e [REDACTED] srls unipersonale avente ad oggetto immobili siti in Barberino di Mugello, Via [REDACTED] stipulato in data 11.07.2013 ed integrato con scrittura del 25.07.2013;

condanna [REDACTED] srl unipersonale e [REDACTED] srl, se tuttora occupante l'immobile, a rilasciare nella disponibilità di [REDACTED] gli immobili suddetti;

fissa per l'esecuzione del rilascio la data del 10.05.2021;

condanna [REDACTED] srls unipersonale e, in mancanza di adempimento della stessa, [REDACTED] srl, a pagare in favore di [REDACTED] la somma di Euro 2.600,00 oltre interessi dal 5.04.19 al saldo e gli ulteriori canoni fino al rilascio;

dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale proposta da [REDACTED] srl;

condanna le parti convenute in solido a rimborsare in favore di parte ricorrente, previa compensazione nella misura di un quarto, le spese del procedimento che liquida in Euro 264,00 per spese, Euro 3.000,00 per compenso ed Euro 450,00 per spese generali.

Firenze, 11.2.21

Il Giudice
dott. Fiorenzo Zazzeri

Provvedimento redatto in collaborazione col MOT dott. Emanuele Daddi

