

REPUBBLICA ITALIANA
In Nome del Popolo Italiano
CORTE D'APPELLO DI CATANZARO
TERZA SEZIONE CIVILE

riunita in camera di consiglio e così composta:

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| 1) Dott. Alberto Nicola Filardo | Presidente |
| 2) Dott.ssa Teresa Barillari | Consigliere rel. |
| 3) Dott.ssa Giovanna Gioia | Consigliere |
- ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 1363 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi Civili dell'anno 2020, e vertente

tra

- [REDACTED] S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di procura in calce al ricorso in appello, elettivamente domiciliata presso lo studio del primo, sito in Cosenza, Via [REDACTED]

- appellante

contro

- [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] in virtù di procura in calce alla memoria di costituzione in appello, elettivamente domiciliata presso il suo studio, sito in Cosenza, Via [REDACTED]

- appellata

sulle seguenti

CONCLUSIONI

- Per l'appellante: Voglia la Corte d'Appello di Catanzaro, contrariis reiectis, in accoglimento del proposto gravame e in riforma della sentenza impugnata, così provvedere:

- 1) revocare ovvero annullare la sentenza appellata e accogliere le conclusioni rassegnate in primo grado e precisamente: a) preliminarmente dichiarare inammissibile, improcedibile ovvero infondata la domanda attrice e, comunque, rigettare la richiesta di sfratto per morosità ovvero la eventuale richiesta di emissione della ordinanza di cui all'art. 663 c.p.c. e di emissione del d.i., dichiarando non dovute le somme pretese; b) sempre in via preliminare, ammettere la CtU e la prova



testi richiesti negli scritti difensivi di primo grado; c) in via principale e nel merito, rigettare tutte le domande proposte dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] perché inammissibili, improcedibili, improponibili, infondate in fatto e in diritto, dichiarare (incidentalmente o espressamente) la nullità del contratto per violazione delle norme imperative indicate in appello e, comunque, accogliere tutte le eccezioni riconvenzionali, comprese quelle della nullità e quelle disciplinate dagli artt. 1460 e 1480 c.c., nonché quell'altra riguardante la compensazione dei crediti, dichiarando in ogni caso non dovute le somme pretese dalla locatrice; d) in via ancora più gradata, in accoglimento delle domande riconvenzionali proposte dalla conduttrice: d1) accertato che la superficie dei locali consegnati in locazione dove è ubicata l'attività imprenditoriale tipografica della S.r.l. [REDACTED] è inferiore di mq. 25 rispetto a quella pattuita nel contratto, ossia che la controparte si è resa inadempiente, ovvero non ha prestato esatto adempimento, all'obbligazione di consegnare il locale con superficie di mq. 270, dichiarare il diritto della conduttrice a corrispondere, a titolo di canone locativo, i minori importi indicati in appello o quelle altre maggiori o minori somme che saranno ritenute di giustizia o paramtrate alla reale superficie del locale consegnato ed utilizzato ad uso locativo, il tutto con conseguente diritto della S.r.l. [REDACTED] a ricevere, in restituzione (rectius: a ripetere), le maggiori somme percepite dalla locatrice, a far data dal 30-4-2009, pari ad Euro 9.928,35 (5.385,60+4.532,75=9.928,35) o in quell'altra maggiore o minore somma che sarà determinata in corso di causa o ritenuta di giustizia, oltre svalutazione monetaria ed interessi legali dal dovuto fino al soddisfo; d2) condannare, per l'effetto, la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] al pagamento di Euro 9.928,35 o di quell'altra maggiore o minore somma che sarà determinata in corso di causa o ritenuta di giustizia, oltre svalutazione monetaria ed interessi legali, dalle singole scadenze fino al soddisfo; e) in via ancora più gradata ed alternativa, accertata la presenza di amianto nei locali concessi in locazione, dichiarare, anche ai fini dell'art. 1580 c.c., la risoluzione del contratto, con effetto ex tunc come per legge, per fatto e colpa del locatore e e1) condannare per l'effetto la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] alla restituzione dei canoni percepiti da aprile 2009 fino alla domanda, pari ad Euro 83.600,00 (57.600,00 aprile 2009 – marzo 2015+ 26.000,00 aprile 2015 – settembre 2019= 83.600,00) nonché al pagamento della indennità di avviamento, pari a 18 mensilità del canone, ossia al pagamento di Euro 13.500,00 e condannare altresì la controparte al risarcimento di tutti i danni patiti, patrimoniali e non, determinabili nella misura di Euro 34.000,00 o di quell'altra minore somma che sarà ritenuta di giustizia, il tutto con svalutazione monetaria ed interessi legali; 2) condannare, comunque, la Sig.ra



██████████ al pagamento delle spese e degli onorari, con rimborso spese forf., Cpa e Iva come per legge, del doppio grado del giudizio, il tutto con espressa dichiarazione che il valore della causa, per come individuato dal giudice di primo grado nella sentenza, è ricompreso nello scaglione tra Euro 5.201,00 e Euro 26.000,00.

- Per l'appellata: Voglia la Corte d'Appello di Catanzaro, respinta ogni contraria istanza, rigettare totalmente l'appello proposto, con conferma delle statuizioni di cui alla sentenza impugnata; e condannare parte appellante alla rifusione delle spese di lite.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I fatti di causa e la vicenda processuale di primo grado sono così esposti nella sentenza impugnata: “Con ricorso ritualmente notificato ██████████ premesso di avere concesso in locazione per uso commerciale alla società ‘██████████ ██████████ S.r.l.’ il proprio immobile sito in Cosenza, alla ██████████ censito in catasto al foglio 6, particella ██████████ sub ██████████ con contratto registrato il 13-5-2015 della durata di anni sei al canone mensile di Euro 750,00, deducendo la morosità del locatario nel pagamento dei canoni a far data dall'1-3-2019 e di oneri condominiali, da lei anticipati, per un ammontare di Euro 1.374,48, ha intimato lo sfratto alla società locataria, chiedendone la convalida al Tribunale con contestuale concessione di decreto ingiuntivo e condanna della società alla rifusione delle spese di lite.

Costituitasi in giudizio, la ‘██████████ ██████████ S.r.l.’ si è opposta alla convalida deducendo l'invalidità del contratto di locazione: 1) per avere la Napoli in contratto dichiarato che la superficie del locale era di mq. 270,00 anziché di mq. 245,00 con conseguente riduzione del canone di locazione; 2) per la presenza di amianto che renderebbe insalubre l'ambiente.

La resistente ha inoltre formulato eccezione “in via riconvenzionale e oltre in compensazione” del credito asseritamente vantato nei confronti della signora ██████████ ██████████ madre della Napoli e sua dante causa, poiché, avendo in contratto ella dichiarato la maggior superficie di mq. 370,00 a fronte di mq. 270,00 ed avendo il locatario corrisposto il canone mensile di Euro 800,00, residuerebbe la somma di Euro 5.385,60, oltre interessi e svalutazione monetaria dal dovuto al soddisfo, che la società avrebbe pagato in eccesso rispetto al canone effettivamente dovuto.



La società ha infine dedotto la presenza di “continue infiltrazioni d’acqua” che avrebbero “diminuito la fruibilità e il godimento” dell’immobile, segnalata alla Napoli rimasta inadempiente.

Ha pertanto formulato in via riconvenzionale domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del locatore, oltre che di restituzione delle somme negli anni pagate in eccesso rispetto al canone calcolato in base alla metratura dell’immobile, e di risarcimento dei danni, patrimoniali e non, quantificati in Euro 34.000,00 o nell’altra maggiore o minore somma ritenuta di giustizia.

Con ordinanza dell’11-10-2009 il G.I. rigettata la richiesta di rilascio dell’immobile, ha disposto il mutamento del rito e rinviato ad altra data per la discussione.

All’udienza odierna, sentite le parti ed acquisita la documentazione prodotta dalla ricorrente, la causa è stata trattenuta in decisione...”.

Con sentenza depositata il 24-2-2020 n. 402, il Tribunale di Cosenza, Seconda Sezione Civile, in composizione monocratica, dichiarava la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento di parte conduttrice, ordinando alla resistente il rilascio dell’immobile e condannandola al pagamento in favore della controparte per le causali in atti della somma di Euro 7.496,96, oltre interessi calcolati come in motivazione, e rigettava le domande riconvenzionali formulate dalla resistente, con condanna di quest’ultima al pagamento delle spese processuali.

Avverso detta pronuncia proponeva impugnazione dinanzi a questa Corte d’Appello la ██████████ S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, mediante ricorso depositato in data 5-10-2020, censurandone le statuizioni con essa adottate per i seguenti motivi:

- nullità della sentenza impugnata per violazione dell’art. 5 D. Lgs. 28/2010, dettato in materia di esperimento obbligatorio del procedimento di mediazione, a pena di improcedibilità della domanda: sosteneva in argomento l’appellante che il giudice di primo grado avesse disatteso il disposto normativo citato, siccome applicabile anche alle controversie in materia di locazione, omettendo di sospendere il giudizio e di ordinare che fosse esperito il procedimento obbligatorio di mediazione, una volta disposto il mutamento del rito con l’ordinanza resa l’11-10-2019, senza tenere conto del fatto che essa società intimata aveva tempestivamente eccepito nelle conclusioni rassegnate nei propri scritti difensivi l’improcedibilità della domanda della locatrice;
- errato rigetto della domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della locatrice e di conseguente restituzione dei canoni corrisposti e risarcimento dei danni, in violazione degli artt. 1578 c.c.e ss. in considerazione dei vizi della cosa locata, con specifico riguardo alla presenza di



amianto all'interno dei locali concessi in godimento: assumeva la società appellante che il primo giudice avesse in maniera non condivisibile recepito a fondamento della propria decisione sul punto i risultati degli accertamenti espletati dall'Arpacal sui campioni prelevati all'interno dell'immobile locato del materiale di rivestimento delle tubazioni poste sotto il soffitto che avevano escluso la presenza di asbesto, senza dare luogo agli ulteriori approfondimenti istruttori pure da essa invocati, trascurando di valutare le plurime carenze ed anomalie riscontrabili nella procedura di prelevamento, campionatura e analisi del materiale attuata nella concreta fattispecie, rappresentate dalla provenienza dei campioni da una sola zona delle tubazioni, dalla tardiva registrazione del reperto e assegnazione ad esso di un numero identificativo errato, nonché dall'avvenuto impiego per la esecuzione delle analisi del materiale della diafrattometria a rx, anziché del mezzo da ritenersi più idoneo allo scopo costituito dal microscopio ottico elettronico, quali avevano finito per minare l'attendibilità dell'esito della relativa indagine. Aggiungeva sempre in proposito come alla base della pronuncia adottata il giudice di primo grado avesse erroneamente omissso di considerare che le operazioni di apertura del campione e di analisi di esso – diversamente da quelle precedenti di prelievo e campionatura - si erano svolte senza la partecipazione di alcun soggetto in rappresentanza di essa società conduttrice dell'immobile, per come rilevabile dal contenuto del relativo verbale del 2-12-2019, nel quale peraltro si era provveduto anche a dare atto dell'errore materiale nella indicazione del numero di registro del campione da analizzare indicato nell'avviso di convocazione comunicato alle parti, nulla rilevando che a presenziare alla seduta vi fosse stato l'Ing. ██████████ ██████████ consulente tecnico di parte della medesima società, in assenza del conferimento in favore di costui da parte del legale rappresentante di essa di formale procura a rappresentarla, con conseguente invalidità delle operazioni svolte e tali pertanto da renderne l'esito del tutto inopponibile nei confronti della suddetta;

- errato rigetto della domanda riconvenzionale di restituzione delle maggiori somme indebitamente percepite dalla locatrice, a titolo di canone di locazione, a fronte della minore superficie del locale concesso in godimento rispetto a quella pattuita in contratto, per vizio di travisamento dei fatti e violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 c.c. e ss. in materia di interpretazione del contratto: argomentava in tema parte appellante come il giudice di prime cure nel ritenere infondata la pretesa giudiziale azionata sul punto avesse ingiustificatamente omissso di considerare acquisita agli atti di causa la prova della circostanza che, malgrado nel contratto di locazione intercorso tra le parti la locatrice avesse assunto nei suoi confronti



l'obbligo di concedere in godimento un locale magazzino della estensione indicata in 270 mq., la superficie dei locali concessi in locazione era risultata essere invece di soli 245,00 mq., per come emerso dal contenuto della perizia giurata redatta da tecnico di sua fiducia, prodotta in giudizio e mai fatto oggetto di contestazione alcuna nel corso di esso. Lamentava, altresì, che l'impugnata statuizione era frutto di una non corretta applicazione dei canoni ermeneutici dettati in materia di interpretazione del contratto, in quanto si poneva in contrasto con il contenuto delle clausole del contratto di locazione pattuite sul punto, dal tenore letterale delle quali era desumibile la chiara ed inequivocabile comune volontà delle parti di concedere e ricevere in godimento un locale di 270 mq. e non di 245 mq., avendo il dato quantitativo afferente alla superficie del bene locato costituito l'oggetto del consenso negoziale manifestato nella specie, e la cui conforme interpretazione avrebbe dovuto al contrario condurre ad una rideterminazione dell'ammontare del canone proporzionalmente alla minore estensione dell'immobile locato;

- errato rigetto dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. sollevata in relazione ai lamentati vizi dell'immobile locato, per omessa valutazione delle risultanze probatorie acquisite sul punto e illogicità e contraddittorietà di motivazione: si doleva in particolare la società appellante sotto tale profilo dell'errato apprezzamento ad opera del primo giudice delle emergenze probatorie desumibili dalla documentazione e dalla perizia giurata prodotte agli atti di causa in ordine alla esistenza all'interno dell'immobile locato di infiltrazioni d'acqua, nonché al mancato adeguamento dell'impianto elettrico e dei servizi sanitari e alle cattive condizioni della pavimentazione, tutte situazioni quelle accertate nei termini suindicati che, avendone in concreto compromesso e ridotto le possibilità di relativo godimento, avrebbe dovuto condurre ad una riduzione ad equità del contratto in funzione dello squilibrio del sinallagma negoziale venutosi a determinare a discapito della posizione di parte conduttrice a causa del contegno inadempiente di parte locatrice, e ciò in forza per l'appunto dell'applicazione di quello stesso criterio di proporzionalità fondato sulla buona fede contrattuale richiamato in maniera non condivisibile nella pronuncia gravata ad esclusiva tutela del locatore, a supporto delle contrarie statuizioni di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento ravvisato in capo al conduttore con essa adottate, che avevano invece finito nella specie per pregiudicare ingiustamente l'interesse dell'altra parte contraente;

- errato accoglimento della domanda della locatrice di rimborso delle somme corrisposte a titolo di oneri condominiali dovuti in relazione all'immobile locato: si



doleva sul punto la società appellante del fatto che il primo giudice avesse in maniera non condivisibile valutato i documenti prodotti in giudizio dalla [REDACTED] a fondamento della pretesa in questione, costituiti dalle ricevute di pagamento rilasciate in suo favore dall'amministrazione condominiale, come idonei a dimostrarne l'*an* e il *quantum*, in assenza di univoche e chiare indicazioni da esse desumibili, sulla scorta delle quali poter ritenere riferibili con certezza a proprio carico le somme dovute, nonché per converso al condominio in cui l'immobile condotto in locazione era inserito il correlativo credito.

Concludeva,, pertanto, affinché la Corte volesse accogliere le richieste finali rassegnate nei termini meglio specificati in epigrafe.

Fissata l'udienza di discussione del ricorso, come da decreto presidenziale in atti, una volta ritualmente instaurato il contraddittorio, si costituiva in giudizio con comparsa di risposta depositata agli atti di causa la [REDACTED] per resistere all'avverso gravame, contestandone la fondatezza nel merito, e chiedendone il rigetto, con conseguente conferma integrale della sentenza impugnata.

Tenutasi l'udienza di prima comparizione delle parti nelle forme della trattazione scritta, giusta provvedimenti del Presidente di Sezione f.f. e del decreto del Capo dell'Ufficio, contenente le linee guida per la gestione delle cause civili relativamente alla emergenza epidemiologica per Covid-19, all'esito la Corte provvedeva come da ordinanza di rigetto in atti in ordine alle richieste di parte appellante di ammissione di mezzi istruttori, rinviando la causa ad altra data per la discussione.

Quindi, all'esito della odierna udienza, celebratasi sempre mediante scambio tra le parti di note scritte da depositarsi in via telematica, la causa, sulle rispettive conclusioni rassegnate dai procuratori delle suddette come in atti, veniva decisa con sentenza, il cui dispositivo veniva in pari data depositato in cancelleria

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ad avviso della Corte, l'appello in disamina è infondato e, come tale, senz'altro da rigettare.

Privo di pregio si atteggia il primo motivo di gravame, a mezzo del quale parte appellante ha dedotto la violazione ad opera del giudice di prime cure dell'art. 5 D.Lgs. n. 28/2010.

Occorre in proposito rilevare come, ai sensi dell'art. 5, comma 1-bis, D.Lgs. n. 28/2010, colui il quale intenda esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di locazione, quale per l'appunto quella che qui occupa, sia tenuto in via preliminare, con l'assistenza di un avvocato, ad esperire il procedimento



di mediazione di cui al medesimo decreto, incombente ivi espressamente contemplato quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale, con l'ulteriore previsione che l'improcedibilità della domanda debba essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice non oltre la prima udienza.

Secondo l'interpretazione del disposto normativo suddetto data dalla giurisprudenza di legittimità si è affermato che nell'ipotesi di mancanza della tempestiva eccezione da parte del convenuto della improcedibilità della domanda per omesso esperimento del procedimento di mediazione, ove il giudice di primo grado non abbia provveduto al relativo rilievo d'ufficio, resta precluso al giudice di appello rilevare l'improcedibilità della domanda stessa (cfr. *ex plurimis*: Cass. Civ., Sez. 3, ordinanza 30-10-2019 n. 32797).

Orbene, risulta dagli atti di causa che nel caso in esame nessuna specifica eccezione di improcedibilità della domanda per mancato preventivo esperimento del procedimento di mediazione ex art. 5, comma 1-bis, D.Lgs. 28/2010 fosse stata sollevata nel giudizio di primo grado dalla società convenuta né nella propria comparsa di costituzione e risposta ovvero nel corso della prima udienza tenutasi nell'ambito di esso, né altrimenti con la memoria integrativa depositata successivamente al mutamento del rito, con conseguente maturata decadenza in capo a detta parte dalla possibilità di farla valere, nonché, in difetto altresì fino a quel momento di alcun rilievo officioso sul punto da parte del giudice, preclusione ulteriore nel presente grado di giudizio alla rilevabilità di ogni questione relativa alla improcedibilità della domanda.

Parimenti da disattendere è, a giudizio della Corte, il complesso delle doglianze addotte a sostegno del secondo motivo di appello avverso la decisione di primo grado nella parte in cui ha rigettato la domanda dispiiegata in via riconvenzionale dall'allora intimata/convenuta di risoluzione del contratto di locazione per preteso inadempimento configurabile in capo alla locatrice in dipendenza dell'asserita presenza all'interno dell'immobile locato di materiale tossico del tipo amianto, tale da configurarne un vizio idoneo ad arrecare nocumento alla salute del conduttore, sul rilievo dell'essere state le relative statuizioni erroneamente basate su una indagine che, seppur svolta dall'Arpacal quale autorità a ciò istituzionalmente deputata, si era rivelata affetta da plurimi vizi procedurali e metodologici, che ne avevano inficiato la validità e l'attendibilità dell'esito finale, rendendolo utilizzabile a fini decisori.



Ed invero, nessuna fondata ragion d'essere hanno in primo luogo le contestazioni sollevate da parte appellante in merito alla segnalata circostanza che nella vicenda in esame le operazioni di apertura e di analisi del campione di materiale prelevato dal rivestimento delle tubature presenti all'interno dell'immobile oggetto di locazione non risulterebbero essere state compiute dal personale tecnico dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Calabria prepostavi anche nel contraddittorio con la società conduttrice dei locali, essendo siffatto assunto smentito in radice alla stregua della produzione documentale da questa stessa effettuata nell'ambito del giudizio di primo grado comprovante l'avvenuta comunicazione indirizzata a mezzo pec il 26-11-2019 dell'avviso di convocazione presso il laboratorio del citato ufficio per la successiva data del 2-12-2019 in cui si sarebbe proceduto all'apertura del campione e all'avvio delle analisi.

Quanto appena evidenziato, infatti, anche a non volere considerare il fatto che comunque alle operazioni in questione risulta avere preso parte il tecnico di fiducia già all'epoca nominato dalla società conduttrice a tutela delle proprie ragioni e redattore nell'interesse della stessa di un elaborato versato agli atti di causa, conduce ad escludere la configurabilità nella specie di qualsivoglia violazione del principio del contraddittorio in danno della parte suddetta, dovendo ricondursi nel caso in esame la determinazione della società di non presenziare all'accertamento, pur avendone ricevuto regolare avviso, ad una scelta del tutto libera e volontaria da parte del suo legale rappresentante.

Analogamente da respingere *in toto* sono altresì le residue censure sollevate da parte appellante all'*iter* procedimentale seguito in sede di indagine svolta nella presente vicenda dall'Arpacal e prospettate idonee a scalfire il responso finale di riscontrata assenza nei campioni prelevati di materiali di natura asbestosi, siccome erroneamente recepito nella sentenza gravata.

Del tutto ininfluenti in merito si atteggiano a tal proposito i rilievi in punto di pretesa parzialità dei prelievi nella specie eseguiti limitatamente ad una sola zona delle tubazioni presenti all'interno dell'immobile locato, quali peraltro adottati tardivamente dalla parte che pure aveva presenziato alle relative operazioni effettuate dai tecnici dell'Arpacal incaricati presso di esso in data 16-10-2019, non essendo emerso dagli atti di causa che il rivestimento di dette tubazioni fosse costituito da materiali differenti e, come tali, da sottoporre tutti indistintamente ad analisi onde garantire la necessaria completezza dell'accertamento.

In ordine, poi, alla discrasia esistente tra le indicazioni del numero di registro assegnato al campione di materiale reperito nelle circostanze appena richiamate



presenti, da un lato, nella scheda relativa al rapporto di prova (n. 59/2019) e, dall'altro, nella comunicazione a mezzo pec alla società conduttrice dell'avviso della data fissata per le operazioni di apertura e di analisi di esso (n. 61/2019), e segnalata da parte appellante come suscettibile di incidere negativamente sulla certa identificazione del campione stesso e del suo contenuto, appare risolutivo osservare, in conformità di quanto già condivisibilmente affermato sul punto dal primo giudice nella pronuncia gravata, come il personale addetto avesse opportunamente provveduto nel verbale delle operazioni compiute il 2-12-2019 versato in atti a chiarire espressamente che siffatta divergenza fosse da attribuire ad un mero errore materiale nella trascrizione del numero assegnato al campione all'atto della sua annotazione nel relativo registro che era il n. 59/2019, con l'ulteriore precisazione della riscontrata perfetta corrispondenza del campione in quella sede esaminato alla originaria descrizione di esso riportata nel verbale di sopralluogo e di campionamento, così da doversi escludere l'eventualità che lo stesso potesse contenere materiale diverso da quello repertato dal personale Arpacal presso l'immobile condotto in locazione dalla [REDACTED] S.r.l.

Quanto, infine, alla ulteriore contestazione di parte appellante circa l'inaffidabilità dell'esito delle analisi qualitative per la ricerca di materiale di amianto svolte nel caso in esame per non essere state eseguite mediante l'utilizzazione del microscopio ottico elettronico, unico strumento da reputarsi atto allo scopo, e quale a dire di essa ingiustificatamente disattesa dal primo giudice, deve rilevarsi del pari l'assoluta irrilevanza poiché non idonea ad ingenerare alcun fondato dubbio in ordine alla esattezza dei risultati accertativi nel caso in esame conseguiti, a fronte dell'avvenuta esecuzione della indagine, per come sollecitata ad iniziativa della stessa parte locatrice, dall'autorità pubblica ad essa istituzionalmente preposta e, come tale, dotata di personale in possesso delle richieste competenze tecniche, oltre che di ogni utile ed efficace apparecchiatura e strumentazione allo scopo, né altrimenti a indurre a valutare la necessità di disporre ulteriori approfondimenti istruttori sul punto, non potendo a sostegno di ciò neppure ricavarsi alcun valido elemento dal responso di segno contrario reso sul punto dal consulente tecnico di fiducia nominato in prime cure dall'allora società convenuta nella persona dell'Ing. [REDACTED] [REDACTED] dall'elaborato a firma del quale in atti tuttavia non è dato desumere attraverso l'applicazione e l'impiego di quale metodo e strumento di verifica il medesimo sia giunto a formulare le proprie conclusioni valutative in merito.

Anche le doglianze di cui al terzo motivo di gravame, che investe le statuizioni adottate con la sentenza impugnata di rigetto della domanda riconvenzionale di



restituzione delle maggiori somme indebitamente percepite dalla locatrice, a titolo di canone di locazione, a fronte della comprovata minore superficie del locale concesso in godimento rispetto a quella pattuita in contratto, vanno respinte, poiché del tutto destituite di fondamento.

A tale riguardo, infatti, è ad avviso della Corte risolutivo rilevare come le specifiche censure in esame non valgono in alcun modo ad intaccare le determinazioni assunte dal giudice di prima sede in punto di ritenuta irrilevanza comunque di una eventuale acclarata minore estensione dell'immobile concesso in godimento rispetto a quella pattuita in contratto, in quanto fondate sul diverso ed insuperabile presupposto valutativo in ordine alle modalità di determinazione del canone di locazione dovuto dalla società conduttrice in concreto concordate dalle parti nella vicenda oggetto di controversia, che alla stregua del contenuto del regolamento negoziale intercorso tra le stesse appaiono correlate al bene locato nella sua consistenza complessiva, senza previsione pertanto di alcuna parametrizzazione del suo ammontare sulla base dell'effettivo numero di metri quadri di estensione, con conseguente esclusione nella fattispecie delle condizioni idonee a giustificare il ricorso alla quantificazione del corrispettivo secondo il criterio del computo c.d. a misura nei termini invocati a sostegno del proposto appello.

Ancora la decisione impugnata è destinata a sottrarsi alle censure addotte a mezzo del quarto motivo di gravame per avere - a dire della società appellante - erroneamente disatteso l'eccezione di inadempimento da essa opposta ex art. 1460 c.c. all'avversa domanda intentata in primo grado nei suoi confronti da controparte di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento dell'obbligazione relativa al pagamento del canone.

A giudizio della Corte, infatti, tutto quanto lamentato sul punto nel proposto appello non appare conferente rispetto al contenuto della pretesa giudiziale fatta valere in giudizio dalla locatrice siccome basata sul dedotto, oltre che rimasto incontestato nel corso del giudizio, inadempimento totale della controparte all'obbligo del versamento del canone di locazione, di cui risulta pertanto essere stata rettamente valutata dal primo giudice la fondatezza in diritto facendo applicazione del consolidato principio interpretativo secondo cui non può considerarsi in alcun modo legittima, in quanto non conforme a lealtà e buone fede, la sospensione della prestazione di pagamento del canone da parte del conduttore il quale abbia continuato comunque a godere dell'immobile locato nonostante i vizi in esso sopravvenuti (cfr. *ex plurimis*, Cass. Civ., Sez. 3, sentenza 27-9-2016 n. 18987), e in punto di fatto in considerazione per converso della significativa circostanza



incontrovertibilmente comprovata agli atti di causa che la società conduttrice, pur in costanza dei lamentati vizi dell'immobile locato, aveva tuttavia in concreto sempre continuato in maniera regolare ed ininterrotta ad utilizzarlo per lo svolgimento della attività commerciale di tipografia di cui era titolare, in conformità della destinazione d'uso prevista in contratto.

Altrettanto immune da rilievi è da reputarsi, infine, la decisione di primo grado nella parte in cui ha accolto la domanda della odierna appellata tesa ad ottenere il rimborso dalla società conduttrice della somma di Euro 1.245,96 da essa versata a titolo di oneri condominiali afferenti all'immobile concesso in locazione, atteso che, al contrario di quanto prospettato sul punto a sostegno del proposto gravame, la valutazione in ordine alla fondatezza dell'azionata pretesa in questione risulta nel caso in esame saldamente ancorata alle emergenze di cui alla pertinente documentazione prodotta agli atti di causa dalla [REDACTED] costituita dalle ricevute di pagamento rilasciate in suo favore dall'amministrazione condominiale, nonché dai bilanci preventivi e consuntivi regolarmente approvati dall'assemblea, con allegati piani di riparto.

Sulla scorta, infatti, della significativa corrispondenza del contenuto dei suddetti documenti, in tema di operata imputazione delle quote condominiali dovute per l'immobile concesso in locazione dalla odierna società appellante e di indicazione dei relativi importi, può ritenersi provata in maniera sufficiente, al di là dei riferimenti all'opposto denunciati come non del tutto precisi riportati nelle ricevute di pagamento esibite a tale [REDACTED] ovvero alla [REDACTED] e della menzione non aggiornata alla nuova toponomastica dei luoghi dell'indirizzo della sede della conduttrice medesima, la riferibilità delle spese in questione alla gestione del condominio dello stabile di cui l'immobile condotto in locazione faceva parte, l'onere economico delle quali, pertanto, si sarebbe dovuto legittimamente far gravare su quest'ultima.

In definitiva, sulla scorta del complesso delle considerazioni che precedono s'impone l'adozioni di statuizioni conclusive di rigetto dell'appello in esame, con conseguente integrale conferma della sentenza impugnata, mentre, in applicazione dell'ordinario criterio della soccombenza, parte appellante deve essere condannata alla rifusione in favore dell'appellata delle spese e competenze relative al presente grado di giudizio, che si liquidano come da dispositivo che segue.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Catanzaro, Terza Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] S.r.l., in persona del



legale rappresentante *pro tempore*, nei confronti di ██████████ con ricorso depositato il 5-10-2020, avverso la sentenza del Tribunale di Cosenza, Seconda Sezione Civile, in composizione monocratica, depositata il 24-2-2020 n. 402, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma l'impugnata sentenza;
- condanna l'appellante alla rifusione, in favore dell'appellata, delle spese del presente grado di giudizio, che liquida per compensi ex D.M. n. 55/2014 in Euro 2.850,00, oltre rimborso forfettario spese generali nella misura del 15% e accessori come per legge;
- dichiara che sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. n. 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.

Così deciso in Catanzaro, nella camera di consiglio del 22 febbraio 2022.

Il Presidente

(Dott. Alberto Nicola Filardo)

Il Consigliere Estensore

(Dott.ssa Teresa Barillari)

