



**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI ROMA**

Settima Sezione Civile

composta dai magistrati:

dott.ssa Maria Rosaria Rizzo	Presidente rel.
dott.ssa Paola Agresti	Consigliere
dott.ssa Maria Speranza Ferrara	Consigliere

Sentenza

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 7267/2016 R.G.A.C.C., trattenuta in decisione il 21.09.2022, a seguito di trattazione scritta, ai sensi dell'art. 23, I c., D.L. n. 137/20201 conv. in l. n. 176/20, e vertente tra le seguenti parti

Appellante

[REDACTED] società artigiana in accomandita semplice di [REDACTED]
in persona del legale rappresentante p.t.
rappresentata e difesa congiuntamente dagli avv. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Appellati ed appellanti incidentali

[REDACTED] srl
Rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED]

**Appellata contumace
LET OUT srl in liquidazione**

Oggetto: risoluzione contratto preliminare locazione.

Fatto e diritto

§ Con atto di appello ritualmente notificato, la società artigiana in accomandita semplice [REDACTED] impugna la sentenza del tribunale di Roma n. 11239/2016 nella parte in cui ha dichiarato risolto il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in Roma via [REDACTED] addebitandole l'inadempimento e condannandola al pagamento di euro 8.890,00, in favore della società [REDACTED]



oltre interessi legali dalla domanda, ed, in solido con la società di 30.000,00 euro, oltre interessi legali dalla domanda, in favore di

§ In fatto, come si ricava dalla sentenza impugnata.

Il sia in proprio che in qualità di amministratore unico della società in data 22.2.2012, ha stipulato con la società proprietaria, e la società all'epoca conduttrice, un preliminare di locazione commerciale, con il quale quest'ultima società si è impegnata a liberare l'immobile sito in Roma, via dietro versamento di una somma, a titolo di indennità di recesso anticipato; il ha assunto l'obbligo di pagare tale indennità a condizione di poter sottoscrivere il definitivo in data 1 maggio 2012, data in cui dovevano essere consegnati anche i locali.

Nelle more, è stata accertata la diversa destinazione d'uso del locale, indicato nel preliminare come appartenente alla categoria C/1 (uso commerciale) ed, invece, al catasto C/2 (uso magazzino).

Il ha sempre rifiutato la stipula del contratto definitivo, in attesa di ricevere la documentazione attestante la chiusura delle pratiche.

La regolarizzazione, a cura del promittente locatore, è avvenuta solo in data 3 settembre 2012, anche con il pagamento di quanto dovuto al Comune, ma l'immobile, nello stesso mese, è stato dato in locazione a terzi.

Di conseguenza, il ha agito in giudizio chiedendo la risoluzione del contratto preliminare, e per l'effetto, la restituzione di quanto versato in esecuzione del contratto, il risarcimento del danno pari a euro 180.000,00, calcolati sulla base di quanto avrebbe ottenuto dalla proprietaria di altro immobile, condotto in locazione, se lo avesse rilasciato entro il 30 settembre 2012, per trasferirsi in via nonché una somma complessiva di euro 95.000,00 a titolo di spese sostenute in previsione della conclusione del contratto, per cui è causa.

§ Il Tribunale, in accoglimento parziale della domanda, ha dichiarato risolto il contratto preliminare, per inadempimento della proprietaria, condannandola al pagamento, in favore della società di euro 8.890,00, a titolo di rimborso spese di progettazione per nuova sistemazione dei locali commerciale; e, in solido con la società in favore del al rimborso di € 30.000, non più dovute perché versate al solo scopo di garantire la liberazione del locale.

§ L'impugnativa si articola in diversi motivi, tutti infondati per le ragioni che seguono.



Omessa pronuncia sull'eccezione di difetto di legittimazione attiva della società [REDACTED] perché non risulterebbe essere parte nel contratto preliminare di locazione.

Il contratto vede come parti [REDACTED] in qualità di procuratore speciale della società [REDACTED] la società [REDACTED] e [REDACTED] "o persona giuridica da questi nominata, fermo restando che la nomina potrà essere effettuata solo a persona giuridica riconducibile al sig. [REDACTED] ovvero le sue parenti di 2° grado".

La [REDACTED] che agisce in giudizio, porta il nome del suo titolare, e [REDACTED] risulta essere amministratore unico e rappresentante legale della società, che, peraltro, già esercitava la sua attività in zona; pertanto, è incontrovertibile il legame con il promissario conduttore, che ha stipulato il preliminare anche in favore di persona da nominare in favore di terzi, nonché la sua legittimazione attiva in questo giudizio.

Nella fattispecie, le parti hanno fatto coincidere l'indicazione del nome di un eventuale terzo conduttore con la data fissata per la stipula del contratto definitivo, ma non sono giunte alla stipula del definitivo, come accertato dal tribunale, per fatto imputabile al promittente locatore; quindi, non è trascorso il termine per l'"electio amici".

La giurisprudenza ammette, in questi casi, la possibilità di indicare il nominativo con l'azione di esecuzione in forma specifica: *"In tema di contratto per persona da nominare, il termine per l'"electio amici" può essere legittimamente stabilito dalle parti in via derogatoria rispetto alla disciplina legale di cui all'art. 1402 cod. civ. (tre giorni dalla conclusione del contratto), con la conseguenza che, in caso di stipula di un preliminare per persona da nominare, detto termine ben può coincidere con la data fissata per la stipula del contratto definitivo: in tal caso, l'indicazione del nome del terzo deve considerarsi tempestiva qualora, non potendo addivenirsi a detta stipula per l'opposizione del promittente alienante, il promissario acquirente abbia avanzato istanza per l'esecuzione in forma specifica, provvedendo all'"electio amici" con la domanda giudiziale."* (Cass. civ. sent. n. 3576/1999).

In una situazione analoga, in cui l'inadempimento è imputabile all'altro contraente, non vi sono ragioni per non ammettere l'indicazione del nominativo del terzo, in sede di risoluzione del contratto preliminare e di danni, anche solo al fine di accertare una responsabilità del promittente locatore, che, pur non avendo assunto alcun obbligo diretto nei confronti del conduttore da nominare, risponde nei suoi confronti di eventuali danni, se dimostrati, conseguenti alla mancata stipula del definitivo.

Imputabilità della risoluzione del contratto.

Nel contratto non è specificamente indicata quale attività commerciale si sarebbe svolta nell'immobile da locare, ma è pur vero che il conduttore dell'epoca, la società [REDACTED] svolgeva già



un'attività rivolta al pubblico ed il [REDACTED] era titolare di una gioielleria in attività, nella stessa zona, per la prosecuzione della quale intendeva locare l'immobile in questione.

Ciò posto, sembra poco verosimile che il promittente locatore non conoscesse (o non potesse prevedere), l'intenzione del [REDACTED] di svolgere un'attività di vendita, con rapporto diretto con il pubblico, per la quale è necessario un locale classificato catastalmente C1 e non C2; quest'ultima categoria è adatta solo ad un'attività di magazzino/deposito, senza rapporto con il pubblico.

Del resto, nel contratto preliminare, era indicata la categoria catastale C1, determinando un affidamento nel promittente conduttore circa la conformità del locale all'esercizio di un'attività commerciale; né rileva la buona fede del promittente locatore riguardo a tale indicazione, perché, una volta accertata la difformità, pur in assenza di una specifica previsione contrattuale, spettava a lui provvedere alla regolarizzazione per consentire la stipula del definitivo; né è chiaro in quale atto della copiosa documentazione allegata al fascicolo di parte, in primo grado, contrassegnata dal numero 5, sia riportata la qualifica di "bottega storica" dell'immobile; per converso, il promittente conduttore aveva diritto alla regolarizzazione.

Di conseguenza, il [REDACTED] si è legittimamente rifiutato di ricevere l'immobile in consegna e di stipulare il contratto definitivo, prima di aver ricevuto la documentazione che attestasse l'avvenuta regolarizzazione urbanistica.

Nello stesso senso, non rileva l'assenza di un termine essenziale.

Il tribunale ha dichiarato risolto il contratto non per effetto del mancato rispetto di un termine essenziale, ma, diversamente, per l'inadempimento del locatore rispetto all'obbligo assunto per la stipula del contratto definitivo, avendo, invece, dato in locazione l'immobile a terzi.

Tale comportamento non può essere giustificato dal rifiuto opposto dal promittente conduttore anche dopo l'atto di messa in mora del 20.07.2012 per la esecuzione del contratto.

All'epoca, non era ancora stata completata la procedura di regolarizzazione della classificazione catastale, avvenuta solo il successivo 3 settembre, con il versamento degli oneri e delle sanzioni, né vi è prova di una formale convocazione in quest'ultima data per documentare il termine della procedura – superflua sul punto è la prova per testi, nemmeno articolata in questi termini -, né di quanto attestato riguardo all'esistenza di una destinazione d'uso commerciale già in atto alla data di adozione del nuovo piano regolatore regionale, attraverso il certificato storico delle licenze di esercizio ed il certificato del catasto pontificio; documentazione che dovrebbe essere compresa, ma non si rinviene, tra quella copiosa, di cui si è già detto, contrassegnata dal numero 5 degli allegati del fascicolo di parte di primo grado.

Concludendo, la sentenza va, quindi, confermata nella parte in cui ha dichiarato risolto il contratto preliminare, per inadempimento del promittente locatore.



§ Un ulteriore motivo di appello riguarda la condanna in solido con la società [REDACTED] al rimborso di quanto versato, dal [REDACTED] a quest'ultima, per facilitare la liberazione del locale.

Diversamente da quanto ritenuto dalla società appellante, il pagamento non è stato effettuato nell'esclusivo interesse della precedente conduttrice.

Il contratto preliminare è trilatero: la precedente conduttrice ha manifestato la volontà di recedere dal contratto di locazione anticipatamente ed il [REDACTED] si è assunto l'obbligo di pagare quanto dovuto a titolo di indennità per recesso anticipato a condizione di poter sottoscrivere con la proprietà dell'immobile un contratto di locazione entro il giorno 1 maggio 2012.

Il contratto definitivo non si è concluso, per colpa del proprietario dell'immobile.

L'illecito contrattuale di quest'ultimo ha fatto venire meno il diritto al pagamento delle somme versate, in esecuzione del preliminare, con conseguenti danni per il [REDACTED] di cui ne risponde anche la proprietà, ai sensi dell'articolo 1218 c.c., pur non essendo il soggetto che ha ricevuto l'importo da restituire.

§ L'ultima censura riguarda il diritto della [REDACTED] al risarcimento danni, che secondo l'appellante, il tribunale non avrebbe riconosciuto se si fosse pronunciato sull'eccezione di difetto di legittimazione attiva.

La censura è assorbita dalle considerazioni svolte, in mancanza di ulteriori considerazioni critiche.

§ Resta così da decidere dell'appello incidentale, tempestivamente proposto dal [REDACTED] chiedendo la liquidazione di un maggior importo a titolo di danni, in favore della [REDACTED] ed il riconoscimento di danni anche in favore del [REDACTED]

Le richieste possono essere così riassunte:

- in favore della società gioielleria [REDACTED]

ulteriori 180.000,00 euro a titolo di rimborso per mancato introito, che avrebbe ricevuto dal precedente locatore, se avesse liberato il locale entro il 30 settembre; non vi è, però, prova di un tale accordo economico, in mancanza di qualsiasi riferimento ad esso nella missiva richiamata, doc. 23 fascicolo di parte di primo grado;

25.000,00 euro, a titolo di rimborso di quanto versato a professionisti vari, per la progettazione di massima ed esecutiva del nuovo locale; il tribunale ha liquidato importo di euro 8.890,00, in base alle fatture in atti; la società appellante, per ottenere un maggior importo, si limita a richiamare documentazione che dovrebbe dimostrare la complessità dei rapporti intercorsi con i professionisti



incaricati, sostenendo che, al momento delle preclusioni processuali, ovvero dopo tempo dalla frattura dei rapporti con la società [REDACTED] i pagamenti non erano ancora avvenuti.

- in favore del [REDACTED]

30.000, euro, a titolo di rimborso dei costi per l'assistenza legale e amministrativa nella predisposizione del contratto del 22 febbraio 2012 e per l'attività finalizzata alla definizione delle controversie; per tale richiesta, valgono analoghe considerazioni svolte in precedenza, per il rimborso di maggiori spese affrontate dalla società [REDACTED] di cui non sono dimostrati gli esborsi;

in subordine, i danni subiti dalla società per il comportamento tenuto dalla società [REDACTED] quantificati in euro 215.000,00, ma si richiede, a diverso titolo, il totale dato dal rimborso per mancato introito per un preteso accordo economico con il precedente conduttore (180.000 euro) sommato a quanto sarebbe stato versato a professionisti vari, per la progettazione di massima ed esecutiva del nuovo locale .

§ La reciproca soccombenza giustifica la compensazione delle spese processuali, per questo grado di giudizio.

§ Al rigetto degli appelli segue l'obbligo, ai sensi dell'articolo 13 D.M. n.115 del 2002, come modificato, di versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato;

P. Q. M.

Il Collegio, definitivamente pronunciando, rigetta l'appello proposto dalla società [REDACTED] avverso la sentenza del tribunale di Roma n. 11239/2016;

Rigetta l'appello incidentale proposto da [REDACTED] e [REDACTED] srl;

dichiara la compensazione delle spese processuali, per questo grado di giudizio.

Sussistono i presupposti di legge per il pagamento, a carico di ciascuna parte costituita, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Roma 7.10.2022

IL PRESIDENTE rel.

