

R.G. n. 6392 / 2020



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE DI APPELLO DI ROMA  
SEZIONE OTTAVA CIVILE

Composta dai Sigg. Magistrati:

Dott. Nicola Pannullo	Presidente est.
Dott. Gisella Dedato	Consigliere
Dott. Russo Paolo	Consigliere

nella causa civile in secondo grado iscritta al n. R.G. 6392 /2020 discussa e decisa all'udienza del 24/11/2022 , promossa

da

██████████ SRL unipersonale (C.F. ██████████) , elettivamente domiciliato in ROMA ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ ██████████ , che lo rappresenta e difende, in virtù della procura alle liti in atti

- **appellante** -

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in ROMA VIA ██████████ 00198 presso l'Avv. ██████████ ██████████ che la rappresenta e difende, in virtù della procura alle liti in atti

-**appellata- appellante incidentale**-

Ha emesso la seguente

**SENTENZA**

Oggetto: appello avverso la sentenza del Tribunale di Latina n.2038/2020

**CONCLUSIONI per appellante principale:**



*“Piaccia all’Ecc.ma Corte adita, ogni contraria azione ed eccezione respinta, riformare integralmente la sentenza n. 2038/2020 pronunciata dal Tribunale di Latina - Sez.II Civile, in data 3 novembre 2020, a definizione del procedimento R.G. 6921/2018, e per l’effetto accogliere le domande promosse da parte ricorrente sin dall’atto introduttivo del primo grado, e trascritte nel presente atto (narrativa in premessa, punto 2) che qui si rinnovano “Piaccia al Tribunale adito: accertare la sussistenza di vizi delle cose locate che le rendono in modo apprezzabile inidonee all’uso convenuto, e per l’effetto, ridurre il corrispettivo di locazione alla somma di euro 755,70 per l’immobile censito in catasto nel foglio [REDACTED] con la particella [REDACTED] sub 16 e di euro 363,00 per l’immobile censito in catasto nel foglio [REDACTED] con la particella [REDACTED] sub 14-15, ovvero nelle diverse somme che saranno ritenute di giustizia a seguito dell’esperienza attività istruttoria; condannare il locatore al pagamento della differenza fra i canoni effettivamente corrisposti sin dal sorgere del rapporto locatizio (1° agosto 2011) e i canoni corrispondenti all’attuale valore di mercato per immobili ad uso artigianale, determinati in euro 755,70 per l’immobile censito in catasto nel foglio [REDACTED] con la particella [REDACTED] sub 16 e di euro 363,00 per l’immobile censito in catasto nel foglio [REDACTED] con la particella [REDACTED] sub 14-15, e così in totale euro 90.191,80, oltre IVA, ovvero nelle diverse somme che saranno ritenute di giustizia a seguito dell’esperienza attività istruttoria; il tutto oltre gli interessi legali fino alla domanda giudiziale ed interessi ex art. 1284, quarto comma, cod.civ. per il periodo successivo e fino all’effettivo soddisfo; condannare il locatore al pagamento del danno derivante dalla impossibilità di esercitare attività commerciale di vendita diretta al pubblico per responsabilità del locatore stesso, nella somma di euro 500.000,00 ovvero nella diversa maggiore o minore somma risultante dall’esperienza attività istruttoria, oltre interessi come per legge. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di lite.”*

*Con vittoria di spese di lite, spese generali 15%, IVA e CPA come per legge, per entrambi i gradi di giudizio”*

**CONCLUSIONI per appellata-appellante incidentale:**

*“Piaccia all’Ecc.ma Corte d’Appello adita, contrariis reiectis, rigettare le richieste di cui all’atto di appello, siccome infondate in fatto ed in diritto. Anche in accoglimento dell’appello incidentale, condannare la [REDACTED] S.r.l. Unipersonale al pagamento delle spese processuali, sia di primo che di secondo grado, da quantificare ai sensi del D.M.37/2018”.*



### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n.2838/2020, pubblicata il 3 novembre 2020, il Tribunale di Latina, decidendo sul ricorso proposto dalla società [REDACTED] s.r.l. -nella qualità di conduttrice di due immobili in Aprilia alla via [REDACTED] in forza di due contratti di locazioni del 1 agosto 2011, nei confronti della locatrice [REDACTED] e [REDACTED] s.r.l. ( di seguito [REDACTED] avente ad oggetto la condanna della convenuta alla riduzione dei canoni locativi per inidoneità degli immobili all'uso convenuto ex art. 1578 c.c. e al risarcimento dei danni, così decideva : “*rigetta le domande; compensa tra le parti le spese di lite*”.

Il primo Giudice, rilevato che la conduttrice conosceva lo stato degli immobili per averli condotti in locazione fin dal 2000 con la precedente proprietaria ([REDACTED] riteneva che la locatrice [REDACTED] nuova acquirente degli immobili non avesse garantito la destinazione di un immobile a vendita dei prodotti dolciari al pubblico, e ciò a prescindere dalla errata qualificazione catastale indicata in contratto ( C1 anziché C2) e il diniego opposto dal Comune di Aprilia al cambio di destinazione urbanistica richiesto.

Avverso detta sentenza ha proposto appello la [REDACTED] s.r.l. unipersonale che , censurata la sentenza sotto vari profili, ne ha chiesto la riforma, rassegnando le conclusioni in epigrafe trascritte.

Si è costituita la [REDACTED] che ha resistito al gravame ed ha proposto appello incidentale avverso il capo della sentenza che aveva compensato le spese di lite, in violazione dell'art. 91 c.p.c., rassegnando le conclusioni in epigrafe trascritte.

Indi la causa, presenti le parti, è stata discussa e decisa all'udienza del 24 novembre 2011, dando lettura del dispositivo in udienza.

### MOTIVI DELLA DECISIONE.

Preliminarmente va disattesa l'eccezione sollevata “in limine” dall'appellata di carenza di interesse ad agire ex art. 100 c.p.c. della conduttrice ad impugnare la presente sentenza in ragione dell'accordo transattivo sottoscritto tra le stesse parti in data 8 gennaio 2021.

Secondo l'appellata [REDACTED] stante la natura costitutiva di una eventuale sentenza che accogliesse, in ipotesi, l'appello principale così riducendo il canone pattuito nei contratti di locazione, la sentenza sarebbe “inutiles data” in quanto le parti con la scrittura privata avrebbero definitivamente risolto ogni contrasto sulle rispettive pretese economiche inerenti ai due rapporti locatizi sorti in data 1 agosto 2011.

L'eccezione non merita condisione.

Invero, con la predetta scrittura privata in atti le parti hanno transatto altro giudizio avente



ad oggetto lo sfratto per morosità RG 3308/2020 pendente innanzi al Tribunale di Latina intimato dalla locatrice [REDACTED] all'appellante per il mancato pagamento dell'importo di € 18.518,44.

Si legge nell'accordo che la [REDACTED] si obbliga al pagamento rateizzato della somma di € 10.000,00, nonché al rilascio dell'immobile locato con la consegna delle chiavi entro e non oltre il "31 gennaio 2020" ( art. 3) rectius : 31 gennaio 2021. Nell'accordo transattivo all'art. 2 si fa riferimento esclusivamente alla predetta controversia relativa a tutti e due gli immobili locati " *al solo scopo di dirimere la controversia insorta e senza riconoscimento alcuno delle reciproche pretese*" sì che, sulla base dell'inequivoco tenore letterale della predetta scrittura privata nel quale non si fa alcun riferimento alla pretesa inidoneità degli immobili all'uso convenuto, in assenza di una rinuncia a coltivare l'altro giudizio in primo grado RG 6921/2018 non ancora definitivamente " chiuso" ( la sentenza impugnata è stata pubblicata il 3 novembre 2020, ma non era passata in giudicato) sussisteva e sussiste l'interesse all'impugnazione della sentenza n. 2830/2020, avuto anche riguardo anche alla domanda di risarcimento del danno dell'appellante quantificato in € 500.000,00.

#### **Sull'appello principale proposto dalla [REDACTED]**

L'appello è infondato.

Con il primo motivo di gravame rubricato a pag. 6 " *erronea ricostruzione del fatto compiuta dal Giudice di primo grado*", l'appellante addebita al primo Giudice l'errore di aver in motivazione evidenziato il difetto e/o insufficiente informazione, da parte della locatrice, sullo stato dell' immobile distinto al Catasto in C/1 ( negozio ) e quindi suscettibile di destinazione commerciale là dove è poi risultato che l'immobile era accatastato in C/2 ( magazzino o deposito) e poi aver ritenuto che la [REDACTED] fosse a conoscenza dello stato fisico e giuridico dei beni locati, in contrasto con le risultanze documentali.

Secondo l'appellante la sentenza impugnata è errata là dove il Tribunale avrebbe potuto rendersi conto dell'errata qualificazione catastale avendo condotto in locazione i locali fin dal 2000 pur risultando dalla visura catastale C/1 compatibile con la destinazione commerciale a cui avrebbe voluto destinare i locali l'appellante di vendita al pubblico dei prodotti dolciari.

Con il secondo motivo rubricato a pag.13 " *violazione di legge e rilevanza ai fini della decisione*" l'appellante lamenta che dall'esame delle clausole contrattuali, in particolare, la rinuncia della conduttrice all'indennità di avviamento, non solo la conduttrice, ma anche la locatrice avrebbe posto quale presupposto essenziale dei nuovi contratti di locazione



rispetto a quelli vigenti con la [REDACTED] la destinazione del locale ad attività commerciale comportante il contatto con il pubblico ex art. 34 L.392/78.

I due motivi, suscettibili di esame congiunti in quanto tra loro connessi, non meritano condivisione.

Invero dall'esame delle clausole contrattuali non risulta che la [REDACTED] garanti all'atto della sottoscrizione la destinazione di uno dei due immobili a destinazione a vendita al pubblico.

A tale conclusione si perviene agevolmente là dove si legge nella sentenza impugnata a pag. 5 il richiamo all'art. 3 *“parte locatrice, autorizza parte conduttrice a richiedere al Comune di Aprilia tutte le necessarie autorizzazioni per destinare l'immobile ad uso commerciale – vendita al pubblico – fermo restando che tutte le richieste e/o quant'altro, dovranno essere effettuate a cura ed a spese di parte conduttrice la quale esonera, quindi, parte locatrice da ogni e qualsiasi responsabilità, in merito: l'eventuale diniego delle autorizzazioni richieste non potrà essere imputato a parte locatrice...”*

Deve quindi escludersi qualsiasi responsabilità dell'appellata in ordine al diniego opposto dal Comune di Aprilia alla domanda di variazione della destinazione urbanistica il cui esito negativo non può essere addossato all'appellata.

Ma v'è di più.

Che la [REDACTED] conosca l'effettiva situazione dei locali in oggetto risulta dal dato oggettivo che essa conduceva in locazione gli immobili fin dall'anno 2000, utilizzati come deposito e laboratorio artigianale ( la circostanza è pacifica ), in quanto la [REDACTED] è subentrata nella proprietà degli stessi per averli acquistati dalla [REDACTED] S.r.l. e che le categorie catastali indicate nei contratti, erano quelle risultanti dai certificati catastali, così come allegati ai contratti e ciò a prescindere dal collegamento negoziale tra i contratti di locazione.

Che la [REDACTED] avesse manifestato l'interesse alla locazione dell'immobile a destinazione commerciale, non significa, come vorrebbe l'appellante principale, la previsione specifica dell'obbligo della controparte ad aderire a tale “manifestazione d'interesse” laddove, oltretutto, l'autorizzazione spettava al Comune e non al locatore.

Da quanto sopra, emerge chiaramente come la società appellante fosse ben a conoscenza della situazione catastale ed amministrativa dell'immobile: la conoscenza di tale situazione, rende, quindi, improponibile la domanda di riduzione del corrispettivo locativo concordato non essendovi alcun vizio della res locata.

Né vi è spazio per una domanda di risarcimento danni quantificata nell'apodittica somma di € 500.000,00 in assenza di qualsiasi documentazione contabile ( dichiarazioni fiscali



comprovante il volume d'affari della [REDACTED]

Non essendo prevista nei contratti di locazione alcun obbligo del locatore di garantire la specifica destinazione commerciale, non v'è alcun errore di diritto ravvisabile nella motivazione della sentenza impugnata il cui percorso logico argomentativo questa Corte condivide.

Sul punto, vale la pena rimarcare il principio di diritto secondo cui “ *Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore” ( cfr. Cass.n. 1735/2011) ed ancora “*Nella locazione di immobile per uso diverso da quello abitativo, il locatore è inadempiente ove non abbia ottenuto - in presenza di un obbligo specifico contrattualmente assunto - le autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio (e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), ovvero quando le carenze intrinseche o le caratteristiche proprie del bene locato ostino all'adozione di tali atti e all'esercizio dell'attività del conduttore in conformità all'uso pattuito”.* ( cfr. Cass.n.13651/2014).*

Ogni altra questione è assorbita.

## **2) Sull'appello incidentale proposto dalla [REDACTED]**

Con l'unico motivo di gravame la [REDACTED] impugna il capo della sentenza che ha compensato le spese di lite in violazione del principio della soccombenza ex art. 91 c.p.c. avendo respinto il primo Giudice tutte le domande della [REDACTED]

L'appello è improcedibile.

Nel giudizi soggetti al rito del lavoro, l'appello incidentale è inammissibile nella sola



ipotesi di mancato deposito in cancelleria della memoria difensiva dell'appellato entro il termine di dieci giorni prima dell'udienza di discussione, mentre alla omissione della successiva attività di notifica è collegata la diversa sanzione di improcedibilità dell'impugnazione tempestivamente proposta, ( Cass.17/8595) trattandosi di adempimento non gravoso - e dunque non lesivo del diritto di difesa -, funzionale a garantire il contraddittorio nell'ottica della ragionevole durata del processo (Cass. Ord. 15726/2022). Sulla scorta delle considerazioni sin qui svolte, la Corte rigetta l'appello principale della ██████████ avverso la sentenza impugnata che conferma.

Dichiara improcedibile l'appello incidentale.

L'esito della lite suggerisce la compensazione delle spese di lite di entrambi i gradi del giudizio.

Trattandosi di appelli proposti dopo il 31 gennaio 2013, la Corte dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, a carico dell'appellante principale e dell'appellante incidentale., del contributo unificato ex art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, introdotto dall'art. 1, comma 17, della L. n. 228 del 2012.

#### PQM

La Corte, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) rigetta l'appello proposto dall'appellante ██████████ SRL avverso la sentenza del Tribunale di Latina n. 2038/2020 ;
- 2) dichiara improcedibile l'appello incidentale;
- 3) compensa le spese di lite del presente grado;

dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, a carico dell'appellante principale ed incidentale., del contributo unificato ex art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, introdotto dall'art. 1, comma 17, della L. n. 228 del 2012

Così deciso in Roma addì 24/11/2022

Il Presidente est.

Dott. Nicola Pannullo

