R.G. n. 796 del 2016

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI GENOVA

SEZIONE PRIMA CIVILE

composta dai seguenti magistrati:

Leila Maria SANNA Presidente

Cinzia CASANOVA Consigliere rel.

Maria Margherita ZUCCOLINI Consigliere

riuniti in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile promossa da:

[redacted] SAS in pers. leg. rapp.te p.t. [redacted] elettivamente domiciliata in Genova presso l'avv. [redacted] , rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] che la rappresenta e difende per mandato a margine della comparsa di costituzione in primo grado

APPELLANTE

contro

[redacted] e [redacted] entrambe elettivamente domiciliate presso e nello studio dell'Avv. [redacted] che le rappresenta ed assiste giusta delega stesa a margine dell'intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida

APPELLATE

CONCLUSIONI PER PARTE APPELLANTE

Si chiede che, in riforma dell'impugnata sentenza, sia dichiarato l'annullamento del contratto di cui trattasi per vizio del consenso o, in

Firmato Da: SACCONE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22fb9df5623c8c3ddfb9cb5f703a051b - Firmato Da: CASANOVA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b785bca1796324e6effc8e803aaac
Firmato Da: SANNA LEILA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a17e37f392d7fa2ac9554fa34fea96

respingere le richieste di restituzione e di risarcimento del danno proposto da parte conduttrice,

dichiarare parte conduttrice tenuta e condannarla all'integrale risarcimento dei danni nella misura minima dell'indennità di occupazione dal momento della conoscenza della causa di annullamento o, in subordine, dalla costituzione in mora, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo,

- compensare tutte dette somme con quanto le attrici debbano eventualmente sborsare a titolo di restituzione e risarcimento del danno nei confronti della società convenuta.

- Con vittoria di spese, anche generali, diritti ed onorari di giudizio, oltre oneri fiscali e previdenziali di legge".

****

MOTIVI DI FATTO e di DIRITTO DELLA DECISIONE

Nel giugno 2011 [redacted]a e [redacted]a, proprietarie di un immobile locato ad uso commerciale, notificavano intimazione di sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida alla conduttrice [redacted] sas, che non aveva onorato i canoni dei mesi di marzo, aprile e maggio 2011.

Costituendosi in giudizio, l'intimata si opponeva alla convalida ed all'emissione di ordinanza di rilascio ex art. 665 cpc e chiedeva dichiararsi l'annullamento del contratto di locazione poichè il consenso prestato era viziato da errore essenziale in cui era caduta essa conduttrice, mancando nell'immobile una *qualitas* concordata; in subordine, chiedeva si dichiarasse la risoluzione del contratto per inadempimento di parte locatrice.

Il Giudice emetteva ordinanza di rilascio dell'immobile e disponeva il mutamento del rito; ammesse ed espletate le prove orali, quindi, a seguito di discussione orale, dichiarava la risoluzione del contratto per

Firmato Da: SACCONE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22fb9df5623c8c3ddfb9cb5f703a051b - Firmato Da: CASANOVA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b785bca1796324e6effc8e803aaac
Firmato Da: SANNA LEILA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a17e37f392d7fa2ac9554fa34fea96

inadempimento di [redacted] sas, condannandola al pagamento della somma di €.11.000, tenuto conto dei canoni impagati fino al rilascio e detratta la somma versata a titolo di deposito cauzionale, respingendo le domande della conduttrice e ponendo a suo carico le spese di lite.

****

Contro questa sentenza ha proposto appello [redacted] sas.

1) Essa lamenta, innanzitutto, che il primo Giudice, erroneamente, abbia considerato come *non provata* la sussistenza di un errore tale da viziare il consenso prestato e ciò in quanto nell'art.9 del contratto era espressamente previsto che il conduttore avrebbe dovuto farsi carico dell'adeguamento del locale alle sue esigenze, nonchè dell'ottenimento delle relative autorizzazioni amministrative, sicchè era evidente l'assenza, in origine, nel bene dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività che [redacted] si proponeva di svolgere in essi.

Afferma l'appellante , invece, che, se era pur vero che essa era consapevole di dover eseguire modesti interveniti per l'adeguamento del locale e di dover ottenere le relative autorizzazioni amministrative, non era affatto vero che l'art.9 consentisse di ritenere che essa fosse consapevole del fatto che dovesse procedersi *anche al mutamento di destinazione d'uso* , circostanza che, invece , ben doveva essere nota alla controparte.

Rileva [redacted], infatti, che tempo prima le locatrici, unitamente al proprietario del locale confinante, avevano ottenuto una *autorizzazione unica* all'apertura di un Bar , tanto per il locale del proprietario confinante, quanto per il locale di proprietà delle sigre [redacted], oggetto della presente locazione, locali nei quali, infatti, fino a poco prima, era presente il famoso bar [redacted].

Firmato Da: SACCONE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22fb9df5623c8c3ddfb9cb5f703a051b - Firmato Da: CASANOVA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b785bca1796324e6effc8e803aaac
Firmato Da: SANNA LEILA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a17e37f392d7fa2ac9554fa34fea96

Ciò aveva, quindi, determinato una destinazione dell'immobile *incompatibile* con quella a cui l'avrebbe dovuto adibire [redacted]

La necessità di dar corso alla modifica della destinazione d'uso avrebbe comportato il pagamento di oneri molto gravosi, per il cui ammontare [redacted] chiede che vengano chieste informazioni ex art.213 cpc al Comune di Finale ligure, ex art.345 c.3 norma ora riformata con L.7.8.12 n.134, ma che essa invoca siccome applicabile *ratione temporis* essendo la causa anteriore alla riforma.

Tali oneri avrebbero comportato per [redacted] esborsi tali da determinare un raddoppio del canone di locazione, al di fuori delle condizioni pattuite e con violazione del sinallagma contrattuale, non essendo vero, come affermato da parte locatrice, che si sarebbe trattato solo di un errore sul prezzo, poichè in questo caso, l'errore ridondava su una qualità essenziale del contratto.

2) Secondo l'appellante, poi, non è vero che potesse ritenersi accettata la situazione solo perchè [redacted], dopo avere saputo dal Comune del problema della variazione della destinazione d'uso, aveva pagato i canoni dei mesi di gennaio e febbrario 2011; ma neppure è vero che essa avesse sublocato *indebitamente* parte del locale, proprio a favore del Bar confinante perchè lo adibisse a magazzino, poichè si trattava di una facoltà regolarmente prevista in contratto.

3) L'appellante censura , inoltre, l'opinione del primo Giudice, che aveva respinto la sua domanda alternativa di risoluzione del contratto per fatto delle locatrici, escludendo la loro responsabilità, anche richiamando l'art.9 del contratto, non avendo esse assunto uno specifico impegno circa l'idoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività e non essersi espressamente assunte l'obbligo di far ottenere specifiche autorizzazioni o concessioni amminsitrative.

Firmato Da: SACCONE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22fb9df5623c8c3ddfb9cb5f703a051b - Firmato Da: CASANOVA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b785bca1796324e6effc8e803afaac
Firmato Da: SANNA LEILA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a17e37f392d7fa2ac9554fa34fea96

Innanzitutto [redacted] sottolinea di non avere mai effettivamente utilizzato il bene per la destinazione d'uso convenuta, così rendendo non pertinente la giurisprudenza richiamata dal primo Giudice, ed essendo poi errata l'affermazione secondo cui il riferimento all'attività di *agenzia* fatta in contratto sarebbe stata solo una *enunciazione* che non comportava alcun obbligo delle locatrici circa la possibilità di una simile destinazione.

Pertanto, avrebbe dovuto dichiararsi risolto il contratto con la conseguente ripetizione delle somme versate.

***

Comunque, in subordine, l'appellante contesta la statuizione circa la sua soccombenza sulle spese di lite, avendo rilasciato l'immobile nel termine fissato dal Giudice, e, chiedendo, dunque, che ne venga disposta la compensazione.

******

Si è costituita parte appellata che ha dedotto preliminarmente l'inamissibilità dell'appello ex art. 436-bis e 348-bis c.p.c., affermando che esso non ha una ragionevole probabilità di essere accolto, poichè è *prima facie* infondato.

Nel merito, ha ribadito che sussistono gli estremi per la risoluzione per grave inadempimento di [redacted] sas, essendo pacifica la morosità dei canoni protrattasi da marzo a settembre 2011 compresi, morosità non di scarsa importanza, e pertanto, correttamente il primo Giudice aveva accolto la domanda di risoluzione contrattuale formulata dalle locatrici.

Ha poi contestato le tesi dell'appellante ribadendo le difese svolte in primo grado e chiedendo la conferma della sentenza appellata; in particolare , ha negato sussistano le voci di danno richieste dalla società conduttrice, poichè, essendo la locazione un tipico contratto di durata,

Firmato Da: SACCONE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22fb9df5623c8c3ddfb9cb5f703a051b - Firmato Da: CASANOVA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b785bca1796324e6effc8e803aaac
Firmato Da: SANNA LEILA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a17e37f392d7fa2ac9554fa34fea96

la sua risoluzione e/o annullamento non intaccano le prestazioni già eseguite, per cui , essendo stata [redacted] s.a.s nel possesso e godimento dell'immobile ed essendosi rifiutata di consegnarlo nonostante le richieste di parte attrice, non è ammissibile la restituzione degli importi pagati a fronte del possesso e del godimento dell'immobile da parte sua.

Nel caso fosse disposta la restituzione degli importi pagati a titolo di canoni locatizi la conduttrice avrebbe goduto dell'immobile de quo e dei frutti di questo, avendo sublocato parte del locale, senza aver effettuato alcuna controprestazione.

In via meramente subordinata, le locatrici ritengono che in ogni caso il conduttore abbia tenuto una condotta colposa che ha aggravato il danno o che comunque qualora avesse agito con diligenza lo avrebbe evitato o quantomeno grandemente limitato, avendo stipulato il contratto nel mese di luglio 2010, ma attivandosi per richiedere le autorizzazioni amministrative solo in data 29.12.2010.

Disposta la trasformazione del rito, essendo stato l'appello introdotto con citazione e non con ricorso, all'udienza del 7.3.2018 la causa veniva discussa dalle parti ed all'esito, veniva decisa dando lettura del dispositivo allegato.

****

Premesso che l'eccezione di inamissibilità dell'appello ex art. 436-bis e 348-bis c.p.c., sollevata dalle appellate risulta già implicitamente respinta dall'avere il Collegio disposto procedersi oltre nel giudizio, fissandosi udienza di discussione, nel merito l'appello è infondato e non può essere accolto.

I motivi di appello svolti da [redacted] sas devono esaminarsi congiuntamente.

Firmato Da: SACCONE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22fb9df5623c8c3ddfb9cb5f703a051b - Firmato Da: CASANOVA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b785bca1796324e6effc8e803aaac
Firmato Da: SANNA LEILA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a17e37f392d7fa2ac9554fa34fea96

Circa la sussistenza dell'*errore essenziale* che avrebbe inficiato il contratto, osserva il Collegio , innanzittutto, che l'immobile oggetto di locazione non è, in via assoluta, *inidoneo* ad ospitare l'attività commerciale che [redacted] si proponeva di esercitarvi , ma, semplicemente, necessita di un *mutamento della destinazione d'uso*.

Come condivisibilmente afferma il Supremo Collegio , per stabilire se sussista un *errore essenziale* è necessario , innanzittutto, accertare se il contraente che assume di essere caduto in errore si sia indotto alla stipula in base ad una distorta rappresentazione delle realtà; quindi , deve accertarsi se l'altro contraente con l'uso della normale diligenza, avrebbe potuto rendersi conto dell'altrui errore (cfr.Cassazione civile, sez. II, 25/07/2011, n. 16240).

Nel caso in esame , se è vero che, come afferma l'appellante, la previsione di cui all'art.9 contratto (secondo cui la conduttrice si impegnava ad eseguire *interamente a proprie spese tutti i lavori necessitanti all'immobile locato sia di adeguamento interno ... che esterni... debitamente autorizzati dal Comune ...con rinunzia a richiederne il rimborso*) non rimanda automaticamente anche agli oneri conseguenti il *mutamento della destinazione d'uso,* deve ricordarsi , però , che [redacted] ebbe a stipulare un contratto nel quale si dava espressamente atto che *il locale de quo è attualmente occupato dalla* [redacted] *snc....* tanto che , nel suo stesso interpello (cfr.ud. 28 aprile 2014), il legale rappresentante di [redacted], sigr [redacted] , ebbe a dichiarare di aver preso in locazione *"una parte del vecchio* [redacted]*"*.

Non è dubbio, quindi, che [redacted] fosse al corrente della *preesistenza* nel locale di un esercizio commerciale avente un uso *incompatibile* con quello a cui essa lo avrebbe adibito, sicchè, essendo la futura conduttrice soggetto particolarmente qualificato, perchè

Firmato Da: SACCONE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22fb9df5623c8c3ddfb9cb5f703a051b - Firmato Da: CASANOVA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b785bca1796324e6effc8e803aaac
Firmato Da: SANNA LEILA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a17e37f392d7fa2ac9554fa34fea96

operante proprio nel settore *immobiliare*, deve escludersi che possa essere stata indotta a concludere il contratto in base ad una distorta rappresentazione delle realtà, non potendo non esserle nota la necessità di un cambio di destinazione , e la conseguente corresponsione di oneri di urbanizzazione, sicchè l'errore si configura, semmai, come una erronea valutazione della convenienza economica dell'affare, e, quindi, non incide, sulle caratteristiche del bene.

Il Supremo Collegio ha , poi precisato che: *"stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso (nella specie: non abitativo) grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della attività ripromessavi, ed altresì adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della attività ripromessasi, ed altresì adeguate a quanto necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative"* (Cass. 30 aprile 2005 n. 9019, analogamente, Cass. 31 marzo 2008 n. 8303).

Certamente, quindi, non può ravvisarsi alcun *errore essenziale* che abbia viziato il contratto.

Ma neppure può ritenersi che vi sia un inadempimento delle locatrici tale per cui debba dichiararsi al risoluzione del contratto per loro colpa.

Invero, la circostanza per cui , essendo indicata in contratto l'attività che [redacted] intendeva svolgere (peraltro in modo alquanto ampio, poichè si indica l'uso di *"agenzia immobiliare e attività accessorie ed altro"*) , non può comportare il riconoscimento, a carico delle locatrici, di un obbligo in relazione a tale uso convenuto, poichè ciò non è oggetto di una specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da

Firmato Da: SACCONE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22fb9df5623c8c3ddfb9cb5f703a051b - Firmato Da: CASANOVA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b785bca1796324e6effc8e803aaac
Firmato Da: SANNA LEILA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a17e37f392d7fa2ac9554fa34fea96

parte del conduttore (cfr.Cass. 11 aprile 2000 n. 4598, 13 marzo 2007 n. 5836).

Deve poi considerarsi che è pacifico che [redacted], dopo avere pagato i primi canoni, ha cessato i versamenti dal marzo 2011, restando , comunque nel locale sino al 30 settembre 2011.

Come condivisibilmente affermato da parte appellata,una volta che si era verificato un pacifico mutuo dissenso delle parti a dare continuità al contratto, la conduttrice avrebbe dovuto restituire il bene locato, e ciò proprio perché, qualunque fosse stato l'esito della causa (annullamento, o risoluzione per colpa del conduttore, o risoluzione per colpa del locatore) il mutuo dissenso a proseguire nel rapporto locativo, avrebbe dovuto comportare la risoluzione del contratto.

Poichè la restituzione dell'immobile, invece, è avvenuta solo a settembre 2011, neppure sotto questo profilo può censurarsi la sentenza che ha dichiarato risolto il contratto per grave inadempimento della odierna appellante e respinto tutte le sue domande.

Ciò rende superfluo l'esame delle doglianze ulteriori svolte dall'appellante, circa la mancata accettazione da parte sua della situazione, o la legittimità della sua sublocazione a favore del [redacted] la regolamentazione delle spese di lite di primo grado.

****

Conclusivamente, la sentenza appellata merita adesione, sicchè l'appello non può essere accolto.

Le spese di lite del presente grado sono a carico dell'appellante secondo la regola della soccombenza e sono liquidate, secondo il DM n. 55/2014 assunto come scaglione di valore quello tra tra €. 5.200,00 ed €.26.000,00, e così in complessivi €. 3777,00 per compensi (fase di studio €. 1080,00 ; fase introduttiva €. 877,00; fase decisoria €. 1820,00) , oltre spese generali ed accessori di legge.

Firmato Da: SACCONE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22fb9df5623c8c3ddfb9cb5f703a051b - Firmato Da: CASANOVA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b785bca1796324e6effc8e803aaac
Firmato Da: SANNA LEILA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a17e37f392d7fa2ac9554fa34fea96

P.Q.M.

la Corte d'appello di Genova definitivamente pronunciando:

respinge l'appello;

dichiara tenuta e condanna parte appellante al pagamento delle spese del presente grado a favore di parte appellata che liquida in complessivi €.3777,00 per compensi oltre spese generali ed oneri di legge;

dà atto , ai sensi dell'art.13 c.1 quater DPR 115/2002 che l'appello è stato respinto.

Così deciso in Genova, nella camera di consiglio del 7.3.2018

Il Consigliere est.
Cinzia Casanova

Il Presidente
Leila Maria Sanna

Firmato Da: SACCONE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22fb9df5623c8c3ddfb9cb5f703a051b - Firmato Da: CASANOVA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b785bca1796324e6effc8e803afaac
Firmato Da: SANNA LEILA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a17e37f392d7fa2ac9554fa34fea96