



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Potenza-Sezione Civile in composizione monocratica nella persona del G. ot. avv Mariella Elena Cirillo, all'udienza del 12.01.2018, ha pronunciato:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al **NRG. 3939/2007** vertente

TRA

██████████ ██████████ rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Potenza alla via ██████████ giusta procura alle liti a margine dell'atto di intimazione

ATTRICE

E

██████████ rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in Potenza al ██████████

CONVENUTO

Oggetto: Locazione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato ██████████ adiva il Tribunale di Potenza deducendo che :

S. 38/18
N. 38/18
REGIST. GENERALE
N. 3939/07
CRONOLOGICO
N. 1313/18
REPERTORIO
N. 131/18
Data asseg. a Sentenza
12-01-18
Data Termine Note
Data Deposito Minuta
24 GEN. 2018
Data Pubblicazione
24 GEN. 2018
Oggetto
Locazione

- con contratto del 10.01.2003 aveva concesso in locazione, ad uso commerciale, a [REDACTED] il proprio immobile sito in Avignano, alla C.da [REDACTED] snc, per il canone mensile di € 440,00;
- il conduttore si era reso moroso quanto al pagamento dei canoni di locazione per il periodo maggio 2007 – ottobre 2007 per un importo complessivo di € 2.640,00;

Tanto premesso, l'attrice intimava alla convenuta sfratto per morosità contestualmente citandola per sentire emettere a suo carico ordinanza di convalida dello sfratto, oppure, per il caso di opposizione, per sentire emettere ordinanza non impugnabile di rilascio con riserva delle eccezioni della convenuta, con condanna alla rifusione delle spese di lite.

L'attrice chiedeva, altresì, emettersi ingiunzione di pagamento a carico della convenuta per i canoni scaduti e oltre quelli a scadere, maggiorati degli interessi legali sino al soddisfo, con vittoria di spese e competenze.

[REDACTED] si costituiva in giudizio, all'udienza del 14.12.2007 e si opponeva alla convalida, non negava la sussistenza dell'inadempimento ma lo addebitava al comportamento della locatrice la quale non aveva disposto accorgimenti ed opere minime nel piazzale antistante il negozio locato, richieste dal conduttore più volte, per consentire il godimento pacifico del bene locato, turbato dalla continua sosta di automezzi nel piazzale dell'immobile locato, tanti e tale da ostacolare l'ingresso e lo svolgimento dell'attività. Spiegava domanda riconvenzionale diretta ad ottenere la restituzione di tutti i canoni versati dal 2003, per totali € 20.000,00 a titolo di risarcimento danni.

Con provvedimento emesso nella stessa udienza del 14.12.2007, il Giudice rigettava l'istanza di ordinanza di rilascio dell'immobile ex art. 665 c.p.c., rilevando l'assenza dell'attestazione del persistere della morosità e disponeva il mutamento del rito da ordinario a speciale locatizio con termine per l'integrazione degli atti difensivi ex art. 426 c.p.c., rigettava anche l'emissione del decreto ingiuntivo dei canoni scaduti difettando il presupposto della convalida.

Con memoria difensiva depositata il 18.04.2008, parte attrice contestava puntualmente l'assunto di controparte, insistendo nell'accoglimento della propria domanda e chiedendo il rigetto delle avverse pretese.

In data 27.05.2009 la [REDACTED] notificava nuovo atto di intimazione di sfratto per morosità, iscritto a ruolo in data 06-07-2009 in cui contestava al [REDACTED] il mancato pagamento delle mensilità locative dal mese di novembre 2007 al maggio 2009 per complessivi € 8.360,00. Si costituiva il convenuto [REDACTED] rappresentando sostanzialmente medesima difesa nonché istanza di riunione del nuovo procedimento recante Rg 2761/2009, al procedimento già in corso recante Rg 3939/2007. All'udienza del 25.09.2009 il giudice, emetteva ordinanza di rilascio dell'immobile in favore della locataria, ritenendo non compreso all'interno del contratto locativo il piazzale oggetto delle contestazioni del conduttore, fissava la data di esecuzione al 04.11.2009, disponeva il mutamento del rito concedendo termine per memorie ex art 406 con riserva di valutazione dell'istanza di riunione all'esito del mutamento di rito. All'udienza del 14.07.2010, il giudice ritenute superflue ai fini della decisione le istanze istruttorie del convenuto, vista la sussistenza di motivi di connessione oggettiva e soggettiva dei procedimenti in corso, disponeva la riunione del procedimento 2761/2009 con il procedimento 3939/2007 e fissava l'udienza di discussione. Con deposito del verbale di rilascio immobile le parti davano atto che il Nolè aveva provveduto in data 19.11.2009 a rilasciare l'immobile locato.

Preliminarmente si ritiene che la domanda riconvenzionale formulata dalla convenuta non va accolta perché infondate nel merito, in quanto come già evidenziato, oggetto esclusivo del contratto di locazione è l'immobile commerciale senza nessuna altra inclusione in quanto non espressa, né può desumersi dal contratto stesso.

Deve essere, invece, accolta la domanda proposta da parte attrice nei termini di seguito precisati.

Si rileva preliminarmente che l'esistenza del contratto di locazione è un fatto che, non solo non è oggetto di contestazione da parte dell'intimata, ma è altresì dotato di idoneo supporto documentale .

Inoltre dal contratto è ben individuato l'oggetto della locazione "*unità immobiliare di mq 109, sito in Avignano, alla C.da [REDACTED] snc, in catasto al fol. [REDACTED] part. [REDACTED] sub.8*", senza alcun riferimento a porzioni o parti connesse e/o annesse, ed inoltre vi è palese ammissione di non aver adempiuto al pagamento del canone locatizio. Ciò posto, si rileva che in tema di inadempimento contrattuale il creditore è tenuto a provare solo l'esistenza del rapporto obbligatorio e la misura del credito, mentre è il debitore che, a fronte del dedotto inadempimento, deve dimostrare o l'avvenuta esecuzione della prestazione sullo stesso gravante, oppure l'impossibilità dell'adempimento per cause a sé non imputabili in ossequio al principio di inversione dell'onere della prova di cui all'art. 1218 c.c..

La convenuta non ha offerto la prova liberatoria idonea a superare la presunzione di responsabilità contrattuale quale consacrata nel citato art. 1218 c.c., essendo le doglianze sollevate prive di pregio.

In primo luogo, infatti, si ritiene che non sussistano i presupposti per ritenere incluso nell'oggetto della locazione il piazzale oggetto di contestazione, né il conduttore ha fornito prova di diversa entità dell'immobile locato contenente quindi anche il piazzale, risultante ad esempio da mappa catastale, planimetria e quanto altro, da cui potesse emergere la reale inclusione nella particella indicata in contratto e oggetto di locazione anche di tale porzione, a suo esclusivo godimento.

Né risulta che la locatrice abbia posto in essere contegno omissivo tale che possa essere inserito in un più complesso comportamento adeguatamente preordinato, ad impedire il godimento del bene, visto anche la mancata prova di perdite di guadagni connesse al riferito comportamento omissivo della locatrice, né che i comportamenti impeditivi di godimento siano stati posti in essere dalla locatrice in modo diretto e personalmente, in quanto la doglianza dell'occupazione del piazzale è rivolta ad utenti e clienti di altri negozi adiacenti.

A tale ultimo riguardo inoltre, è pacifico che nei contratti di locazione relativi a immobili destinati a un uso diverso da quello abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche dell'immobile siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché ai fini del rilascio delle autorizzazioni amministrative, ivi compresi divieti di sosta, o altre limitazioni indispensabili alla legittima utilizzazione del bene locato. Non esistendo alcun onere per il locatore di conseguire tali autorizzazioni, non è configurabile a suo carico alcuna responsabilità per inadempimento qualora il conduttore non riesca a ottenerle, nonostante il diniego da parte dell'amministrazione sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato. Solo nel caso in cui il rilascio delle licenze amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività abbia formato oggetto di una specifica pattuizione, allora la destinazione particolare dell'immobile (tale da richiedere che esso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze) assumerà rilievo quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligazione assunta dal locatore di garantire il pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto. Non è sufficiente, invece, la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stata stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del locatore (Cass. Sez III, 25.1.2011, n. 1735; conf ex plurimis Cass. 26.9.2006 n. 20831; Cass. 13.3.2007, n. 5836)

In linea generale, va rammentato infine che al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene e ciò, anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti (v. anche Cassazione civile , sez. III, 13 luglio 2005, n. 14739, Cassazione civile , sez. III, 11

febbraio 2005, n. 2855, Cassazione civile , sez. III, 11 aprile 2006, n. 8425, Cassazione civile , sez. III, 07 marzo 2001, n. 3341)

Tenuto conto, quindi, del tenore delle pattuizioni contrattuali e dei principi sopra illustrati deve ritenersi priva di fondatezza la doglianza così come sollevata dalla convenuta.

Ne consegue, dunque, che nessuna somma può legittimamente vantare la conduttrice per il mancato godimento dell'immobile locato.

Quanto alla valutazione della gravità dell'inadempimento, giova poi rammentare che l'art. 5 della L.392/78, introduttivo di una "predeterminazione legale" della gravità dell'inadempimento al fine della risoluzione del rapporto locatizio, non trova sic e simpliciter applicazione per le locazioni ad uso non abitativo atteso che tale norma, specificamente dettata per le locazioni ad uso abitativo, non è richiamata nella disciplina di quelle non abitative ed altresì si correla alle peculiari regole, anche sulla determinazione del canone, che operano per le locazioni del primo tipo.

Ne consegue che, per le locazioni non abitative, la delibazione dell'importanza dell'inadempimento del conduttore resta affidata ai comuni criteri di cui all'art. 1455 c.c., salva la facoltà del giudice di utilizzare come parametro orientativo il principio di cui al menzionato art. 5 alla stregua delle particolarità del caso concreto (Cass. SS.UU. 12210/1990, conf. Cass.13575/1991, Cass. 659/1993 Cass. 7002/1993, Cass. 10202/1994, Cass. 2232/1995; Cass.6023/1995).

Nella fattispecie l'omesso versamento dei canoni si è protratto dal maggio 2007 al novembre 2009, sicchè non può disconoscersi che la condotta della convenuta costituisca contegno idoneo a ledere in modo rilevante l'interesse contrattuale della locatrice, sì da sconvolgere l'intera economia del rapporto e da determinare un notevole ostacolo alla prosecuzione del medesimo (Cass. 12.5.1999 n. 4688). Ne discende la dichiarazione di risoluzione del rapporto di locazione in esame per inadempimento della conduttrice e la conferma della ordinanza di rilascio resa a suo carico all'esito della fase sommaria.

Con riferimento al *quantum* della somma dovuta vi è da rilevare che l'inadempimento della conduttrice riguarda 40 mensilità (maggio 2007 novembre 2009) per € 440,00 mensili, pertanto per la complessiva somma di € 13.640 Il [REDACTED] deve essere condannata al pagamento di euro€ 13.640,00 a titolo di canoni di locazione scaduti e non corrisposti per il periodo dal mese di maggio 2007 al novembre 2009, mese di rilascio dell'immobile oltre interessi legali dalla singole scadenze al soddisfo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Tribunale di Potenza-Sezione Civile in composizione monocratica nella persona del G.ot. Mariella Elena Cirillo, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

Accoglie la domanda attorea e per l'effetto:

- dichiara risolto per grave inadempimento del conduttore il contratto di locazione stipulato tra le parti in data 10.01.2003, in relazione all'immobile commerciale sito in Avigliano, alla c.da [REDACTED] snc

- condanna [REDACTED] al pagamento, in favore dell'attore, della somma di € 13.640,00, a titolo di canoni di locazione scaduti e non corrisposti dal maggio 2007 alla data di rilascio, oltre interessi legali dalle singole scadenze e sino al soddisfo;

- dichiara cessata la materia del contendere in relazione alla domanda di rilascio dell'immobile;

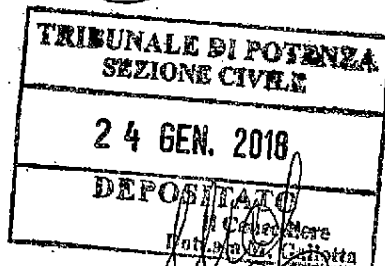
- condanna [REDACTED] alla rifusione in favore di [REDACTED] delle spese di lite che si liquidano in complessivi € 2300 di cui € 171,00 per esborsi, oltre spese generali, Iva e Cap come per legge.-

Potenza, 12.01.2018

IL G.O.T.

Avv. Mariella Elena Cirillo

Al Cancelliere
dott.ssa *Albina Capolotta*



Aditi 29/1/18
Note G-B
note n. 1
rilasciato il 05 FEB 2018
per uso semplice
diritti € 2,88
Urgenza €

Il Cancelliere
[Signature]

Ministero dell'Economia e delle Finanze
ARCA DA BOLLO €2,88
DIREZIONE
00007587
00002010
00592001
00200645
29/01/2018 11:11:04
4578-00010
4096566605-ARZENA
IDENTIFICATIVO 01162063925356

