

Ragioni di Fatto e di Diritto della Decisione

Con atto notificato il 16/12/15, [REDACTED] e [REDACTED] citavano in giudizio davanti al Giudice di Pace di Trieste [REDACTED] s.r.l. formulando le seguenti richieste: *“in via principale –Accertato e dichiarato l’inadempimento della [REDACTED] S.r.l. relativo agli obblighi scaturenti dal contratto di locazione di cui in narrativa, condannare per l’effetto la convenuta al pagamento, per le causali tutte (contrattuali e extracontrattuali) di cui in narrativa, dell’importo di € 2.750,00 o della somma maggiore o minor somma che apparirà di giustizia, nonché alla rifusione del costo per il procedimento di mediazione, pari a € 250,00 per competenze professionali più l’esborso introduttivo di € 48,8; In via subordinata –accerta la ricorrenza dei presupposti normativi di cui all’art. 2041 c.c., condannare la convenuta a corrispondere agli attori, per il titolo di cui alla citata norma, l’importo di € 2.750,00 o maggiore o minor somma che apparirà di giustizia, nonché alla rifusione del costo del procedimento di mediazione, pari a € 250,00 per competenze professionali più l’esborso introduttivo di € 48,80; In via istruttoria –La causa ad avviso della scrivente difesa è documentale. Ove l’Ill.mo Giudice ritenesse di far luogo ad istruttoria, si chiede di essere ammessi a provare a mezzo di interpello formale del legale rapp.te della convenuta e dei sottosegnati testi le circostanze di cui in narrativa da 3) a 8), nonché, in caso di ammissione di prove orali da controparte, prova contraria/controprova”.*

Nel costituirsi in giudizio, [REDACTED] S.r.l. contestava le pretese attoree e proponeva a sua volta domanda riconvenzionale nei termini di cui in epigrafe, chiedendo la conseguente rimessione della causa ex artt. 36 e 40 c.p.c. al Tribunale competente.

All’udienza del 19/02/16, il Giudice di Pace, dichiarata la propria incompetenza per valore, assegnava il termine di 60 giorni per la riassunzione della causa, cui procedeva la stessa [REDACTED] s.r.l..

Si costituivano i convenuti in riassunzione, chiedendo accogliersi le conclusioni in epigrafe.



Richiesti e concessi i termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c., il G.I., ritenute superflue le prove orali proposte, invitava le parti a precisare le rispettive conclusioni ed infine, assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche, si riservava la decisione.

E' fondata e va accolta, nei termini e per le ragioni che di seguito si indicheranno, la domanda degli Apicella, mentre va respinta la riconvenzionale di [REDACTED]

Premessa la pacifica sottoscrizione tra le parti in data 14/09/12 di un contratto di locazione ad uso commerciale avente ad oggetto l'immobile di via [REDACTED] di proprietà degli Apicella, cui aveva fatto seguito comunicazione anticipata di recesso dd. 13/03/15 di [REDACTED] diversa è invece la versione rispettivamente fornita in ordine alle successive vicende.

In particolare, hanno dedotto gli [REDACTED] che la conduttrice, dopo aver comunicato che la locazione avrebbe avuto termine il 15/09/2013, tuttavia, già dall'aprile 2013, cessava di pagare il canone, pattuito nella misura di € 3500 mensili, per cui i proprietari intimavano in data 13/06/2013 sfratto per morosità; sfratto che veniva convalidato in data 23/07/2013 e poi notificato in formula esecutivo con il precetto di rilascio in data 28/08/2013. Nel frattempo [REDACTED] in data 18/07/2013, trasferiva il proprio negozio presso il nuovo punto vendita allestito a poca distanza (Viale [REDACTED] a) e quindi, il successivo 24/07/2013, per mezzo del proprio legale, consegnava le chiavi dell'immobile di Via [REDACTED] a, che veniva in tal modo restituito al possesso dei proprietari [REDACTED] questi ultimi potevano perciò concludere un nuovo contratto di locazione, in data 15/08/2013, con la conduttrice [REDACTED] s.r.l. per un canone di locazione di € 2.500,00 mensili, inferiore di 1.000,00 Euro mensili rispetto quello già dovuto da [REDACTED] Pertanto, i proprietari [REDACTED] - a causa dell'inadempimento di quest'ultima, contrattualmente obbligata a pagare 3.500,00 mensili fino al 15/09/2013 -, hanno lamentato di aver avuto un minor introito, pari ad € 2.250,00 Euro per il mese di agosto 2013 (quando avrebbero dovuto incassare € 3.500,00 da [REDACTED] invece dei 1.250,00 euro incassati dal neoconduttore [REDACTED] per mezzo mese (dal 15/08 in poi), ed ancora ad € 500,00 per settembre 2013 (quando avrebbero dovuto ricevere € 1.750,00 da [REDACTED] per mezzo mese, a fronte dei 1.250,00 euro corrisposti da [REDACTED]



Al contrario, ha sostenuto [REDACTED] che “A seguito di più di sei mesi di perdite economiche, in quanto la posizione del locale non favoriva lo sviluppo dell’attività di parte convenuta, [REDACTED] S.r.l. si accordava con la proprietà ed inviava raccomandata dd. 13/03/15 con la quale dava comunicazione del recesso dal contratto. Nel frattempo parte convenuta si occupava di incontrare un soggetto che subentrasse al loro posto nell’immobile. [REDACTED] S.r.l. pertanto metteva in contatto [REDACTED] S.p.A. con i signori [REDACTED]. A seguito degli accordi con [REDACTED] il signor [REDACTED] [REDACTED] mercoledì 14 aprile 2013 si presentò presso la sede dell’attuale convenuta per accordare un’uscita degli stessi anticipata in quanto la nuova affittuaria aveva interesse ad entrare nei locali al più presto. Successivamente a vari colloqui tra le parti e [REDACTED] si raggiungeva l’accordo perché l’attuale convenuta lasciasse l’immobile il 2/05/13. Pertanto [REDACTED] S.r.l. in data sabato 20/04/13 chiudeva il negozio al pubblico per poter lasciar libero da persone e cose l’immobile entro i termini indicati. [REDACTED] S.r.l. pertanto contrattava immediatamente un magazzino dove depositare la merce in attesa dell’identificazione di un nuovo locale dove riaprire l’attività. In data 24/04/13 presso l’immobile di San Francesco si teneva un incontro tra le parti del presente procedimento e l’amministratore delegato di [REDACTED] e nonché il responsabile [REDACTED] [REDACTED] dei negozi della zona per accordarsi sulla voltura delle utenze, sull’eventuale cessione dell’impiantistica e su vari accordi relativamente al passaggio dell’immobile al nuovo soggetto. A locale ormai chiuso e svuotato inaspettatamente in data 24/04/13 il signor [REDACTED] comunicava che avrebbe trattenuto la caparra a titolo di risarcimento del danno a seguito della differenza fra il canone d’affitto pagato da [REDACTED] S.r.l. e quello che verrà pagato da [REDACTED]. La situazione economicamente difficilissima della società e il fatto che [REDACTED] S.r.l. si era occupata di trovare un nuovo affittuario di un certo livello che avrebbe garantito la continuità del rapporto, determinavano il fatto che l’attuale convenuta precisava alla proprietà che tale richiesta non era sostenibile. Il signor [REDACTED] pertanto rappresentava la possibilità che l’accordo sarebbe saltato anche con [REDACTED]. Dai contatti con [REDACTED] si constatava invece che gli accordi per l’immediato subentro di [REDACTED] nell’immobile con la proprietà continuavano. In data 2 maggio 2013 il signor [REDACTED] di [REDACTED] S.r.l. e il responsabile dei negozi [REDACTED] si recavano



nell'immobile di via [REDACTED] per decidere sul da farsi degli impianti ancora presenti di proprietà di [REDACTED] S.r.l. Il signor [REDACTED] comunicava di rinunciare alle pretese sulla caparra e le parti si accordavano che fino alla prossima consegna dell'immobile al nuovo affittuario i costi della locazione fossero in capo a [REDACTED] S.r.l.. [REDACTED] ordinava il materiale per l'allestimento del locale e tutto sembrava procedere regolarmente. Smontati gli impianti in data 10/05/13 l'immobile risultava completamente vuoto e veniva chiamato il signor [REDACTED] per la consegna delle chiavi il quale inspiegabilmente si rifiutava di riceverle dichiarando che [REDACTED] S.r.l. sarebbe dovuta stare nell'immobile fino a settembre. Nonostante il disappunto di [REDACTED] r.l. e di [REDACTED] l'immobile veniva lasciato vuoto fino alla notifica dell'intimazione di sfratto per morosità e citazione di convalida. A seguito della stessa [REDACTED] S.r.l. provvedevano al pagamento di tutte le spese dovute”.

In definitiva, per quanto è dato desumere dalla in verità farraginoso e non del tutto limpida narrativa di [REDACTED] la suddetta comunicazione di recesso sarebbe stata frutto di un accordo con la proprietà, ed inoltre sarebbe stata la società conduttrice a propiziare il subentro nella locazione di un nuovo soggetto, con la conseguenza che, da un verso, non sarebbe dovuto alcun “risarcimento contrattuale” - stante l’ormai avvenuta cessazione del rapporto, con la consegna delle chiavi e il pagamento del dovuto all’esito della procedura di sfratto -, dall’altro verso, che nemmeno spetterebbe un “risarcimento extracontrattuale”, in assenza di danno per i proprietari, i quali avevano al contrario ottenuto un vantaggio economico proprio grazie a [REDACTED]. Inoltre, era stata piuttosto quest’ultima a subire rilevanti danni, per spese di magazzinaggio, mancati guadagni e costo dipendente per tre mesi, e ciò a causa del comportamento ondivago e incoerente degli [REDACTED] che avevano in sostanza disatteso gli accordi.

Ciò premesso, si osserva in primo luogo, richiamati preliminarmente i noti principi in materia di onere della prova, che il contratto di locazione dd. 14/09/12 in atti costituisce un primo importante riscontro circa il buon fondamento della pretesa di credito degli [REDACTED] avendo specifico riguardo a debenza ed entità del corrispettivo e modi e termini dell’anticipato recesso.



In particolare, l'art. 11 del citato contratto è chiaro nello stabilire che *“il conduttore può recedere dal contratto per gravi motivi con preavviso di almeno sei mesi inviato tramite lettera raccomandata”*.

Ora, a prescindere dalla sussistenza o meno dei “gravi motivi” (nella specie, il recesso veniva giustificato *“vista la grave mancanza di utenza”*, ma tale profilo non sembra costituire argomento di particolare dibattito), è evidente che il periodo di preavviso pattuito comportava l'obbligo per la conduttrice di continuare a pagare il canone per lo stesso periodo; un tanto discendendo pure dai principi giurisprudenziali in materia (cfr. in tal senso Cass. civ. sez. III 27/04/11 n. 9415, secondo cui *“Il recesso del conduttore produce l'effetto risolutivo della locazione al compimento del prescritto, o concordato, periodo di preavviso e fino a tale termine il conduttore è tenuto a versare i canoni, indipendentemente dal momento di materiale rilascio dell'immobile (eventualmente anche anteriore)...”*; v. anche, nello stesso senso, Cass. civ. sez. III 27/11/06 n. 25136).

Ciò posto, è per altro verso altrettanto palese che gravava sulla conduttrice l'onere di provare la sussistenza di eventuali fatti estintivi o modificativi rispetto alla suindicata obbligazione, siccome nascente dallo stesso contratto.

In particolare, [REDACTED] avrebbe dovuto dimostrare l'esistenza di un accordo tra le parti atto a superare la pattuizione contrattuale originaria, o quanto meno di un qualche *“comportamento univoco e concludente volto al superamento del termine previsto in contratto”* posto in essere dal locatore (cfr. al riguardo Cass. civ. sez. III 24/03/2004 n. 5841).

Tuttavia, basterà leggere la capitolazione delle prove orali formulata da [REDACTED] per rendersi conto della loro sostanziale inutilità allo scopo, come già rilevato con la precedente ordinanza istruttoria dd. 9/02/17; e ciò anche alla luce delle risultanze documentali, che anzi valgono piuttosto a smentire gli assunti della società convenuta. Trattasi invero di capitoli da un lato generici, privi di specifiche indicazioni di tempo e luogo (così ad es. cap. 1), dall'altro lato poco conferenti, posto che i vari incontri e contatti intercorsi tra i vari soggetti coinvolti, siccome anche riferiti e descritti, non basterebbero certo ad attestare l'esistenza di precisi ed univoci accordi o rinunce nei termini pretesi.



Va poi considerata, con rilievo pressoché assorbente, l'obiettiva circostanza, risultante *per tabulas*, non contestata o contestabile, relativa all'intervenuto sfratto per morosità, mai impugnato né più impugnabile. Infatti, se è vero che quest'ultimo fu intimato nel giugno 2013, e convalidato (per mancata opposizione) nel successivo luglio, per una morosità dedotta fin dall'aprile 2013 e allora riferita a tre mesi (compreso giugno), è sin troppo evidente il giudicato che si è formato sulla pronuncia di risoluzione per inadempimento insita nella medesima convalida (cfr. al riguardo Cass. 8013/09); il che certo non consente di parlare di "*contratto... validamente concluso*", e tanto meno anticipatamente cessato per accordo tra le parti, né di canoni relativi al periodo post recesso (comunicato nel marzo 2013) che siano stati oggetto di rinuncia da parte del locatore e perciò non più reclamabili da quest'ultimo (a parte ovviamente quelli corrisposti dopo la convalida, nel luglio 2013).

D'altronde, posto che il pagamento compiuto nel luglio del 2013 non era comprensivo di metà agosto e metà settembre (periodo al quale soltanto si riferisce la richiesta qui in esame), nemmeno la scelta dello strumento dello sfratto (invece del ricorso per ingiunzione) poteva precludere il diritto degli [REDACTED] ad ottenere la differenza - in verità oggi reclamata a titolo risarcitorio - tra quanto avrebbero potuto ottenere da [REDACTED] ove questa avesse rispettato il preavviso, e quanto di fatto ottenuto dal nuovo conduttore, di misura obiettivamente inferiore; ciò, come da contratto dd. 15/08/13, quando appunto iniziò il nuovo rapporto, laddove poco importa in realtà se ed in quale misura [REDACTED] si fosse adoperata per propiziare il reperimento della nuova locazione (circostanza peraltro smentita dalla dichiarazione in atti Passolunghi, doc. 19 Apicella).

Del resto, anche la Corte di Cassazione, occupandosi di caso analogo (dove il locatore, dopo aver ottenuto la convalida di sfratto per morosità, aveva agito per il risarcimento del danno costituito dai canoni non percepiti fino all'ingresso di un nuovo conduttore), ha chiaramente affermato che "*Il locatore che abbia chiesto ed ottenuto la risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, ha diritto anche al risarcimento del danno per la anticipata cessazione del rapporto di locazione, da individuare nella mancata percezione dei canoni di locazione concordati sfino al reperimento di un nuovo conduttore*"; ciò, alla luce del chiaro



disposto dell'art.1453 c.c., che stabilisce che la parte possa chiedere, a sua scelta, o l'adempimento o la risoluzione per inadempimento, salvo in ogni caso il suo diritto al risarcimento del danno; infatti, secondo la S.C., *“Sostenere che, ove la parte non inadempiente di un contratto di durata, in luogo di chiedere la condanna dell'altra parte all'adempimento, preferisca troncare il rapporto (...), e chieda pertanto la risoluzione, assuma il rischio del mancato guadagno, significa non individuare o negare la funzione restitutoria del risarcimento per equivalente, che nel caso della risoluzione contrattuale accompagna lo scioglimento del rapporto contrattuale qualora esso da solo non sia sufficiente a mettere la parte adempiente nella stessa situazione in cui essa si sarebbe trovata in mancanza dell'inadempimento della controparte. Al contrario, si osserva che l'art.1453 c.c., facendo salvo, in ogni caso, il diritto della parte adempiente, che chiede la risoluzione del contratto per inadempimento della controparte, al risarcimento dei danni, ricomprende, tra i danni risarcibili, anche il mancato guadagno, se e in quanto esso costituisca conseguenza immediata e diretta ex art.1223 c.c. dell'evento risolutivo”* (Cass. 13/02/2015 n°2865).

Ne consegue che è certo legittima la richiesta di pagamento della somma di € 2.750,00, pari alla differenza tra i canoni contrattuali ancora dovuti da [REDACTED] per il residuo periodo di preavviso (metà agosto e metà settembre 2013) e i minori importi ricevuti nello stesso periodo dalla nuova conduttrice [REDACTED]

Per converso, in presenza di un inadempimento giudizialmente accertato di [REDACTED] né ravvisandosi per converso un inadempimento contrattuale degli [REDACTED] o comunque un illecito comportamento di questi rilevante sotto il profilo del *neminem laedere*, non si vede quali poste risarcitorie possa legittimamente vantare la prima, caso mai dovendosi attribuire a scelte della stessa spese e mancati guadagni lamentati (non furono lo sfratto, né le connesse anteriori o posteriori vicende ad inibire a [REDACTED] S.r.l. l'utilizzo del bene, ma caso mai la scelta della stessa di recedere anticipatamente dal contratto).

Il che basta a licenziare la riconvenzionale proposta da [REDACTED]

Infine, le spese di lite (liquidate ex DM 55/14, anche avendo riguardo alla fase dinanzi al GdP e conformemente alla nota presentata) seguono la soccombenza. Idem, i costi di mediazione.



P.Q.M.

ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando,

- condanna [REDACTED] s.r.l., in persona del legale rappresentante, a pagare a [REDACTED] a [REDACTED] e a [REDACTED] la somma di € 2.750,00, oltre ad € 250,00 per costi di mediazione ed € 48,80 per esborsi;
- rigetta la domanda riconvenzionale di [REDACTED] s.r.l.;
- condanna altresì la medesima società già convenuta a rifondere le spese processuali degli attori, liquidate in € 4.945,00 per compensi ed € 132,47 per esborsi, oltre spese gen. 15% ed IVA e CAP come per legge.

Così deciso in Trieste, il 28/02/18

Il Giudice

dott.ssa Anna L. Fanelli

