



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI TREVISO

TERZA SEZIONE CIVILE

Il Giudice del Tribunale di Treviso, Terza Sezione civile, dott. Carlo Baggio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al R.G. n° 7632/2016 in data 18/08/2016, promossa

da

██████████ con il patrocinio degli avv. ██████████ e ██████████
██████████ con domicilio eletto presso lo studio del difensore avv. ██████████ in VIA
██████████ - CONEGLIANO

attrice

contro

██████████ ██████████ con il patrocinio degli avv. ██████████ ██████████ e
██████████ con domicilio eletto presso lo studio del difensore in VIA
██████████ - VENEZIA MESTRE

convenuta

avente per oggetto: **Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso**

CONCLUSIONI DELLE PARTI

per ██████████

“Nel merito: per i motivi di cui in narrativa, previo accertamento e dichiarazione di risoluzione del contratto di locazione per cui è causa per fatto e colpa della conduttrice, condannarsi ██████████ al pagamento nei confronti della signora ██████████ della somma di euro 6.184,84 a titolo di canoni di locazione non corrisposti per il periodo dal 01/10/2015 al 04/03/2016 -ovvero, in subordine, a titolo di indennità per l'occupazione dell'immobile in questione nel periodo indicato- oltre interessi dalla data di debenza dei singoli canoni al saldo.

Per i motivi di cui in narrativa, previo accertamento e dichiarazione di risoluzione del contratto di locazione per cui è causa per fatto e colpa della conduttrice, condannarsi inoltre ██████████ al pagamento nei confronti della signora ██████████ della somma di euro 2.593,11=, ovvero altra maggiore o minore che in corso di causa apparirà



Battaglia (TV), [REDACTED] Via [REDACTED] in San Pietro di Feletto (TV);
[REDACTED] c/o [REDACTED] Via [REDACTED] in Godega di
Sant'Urbano (TV)".

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

[REDACTED] ha agito in giudizio rappresentando che tra essa e la convenuta [REDACTED] era stato concluso un contratto di locazione ad uso commerciale relativamente ad un immobile in Conegliano. Detto immobile era stato poi rilasciato dalla conduttrice in data 4.3.2016. Col presente giudizio l'attrice ha chiesto anzitutto di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della convenuta e, inoltre, la condanna della stessa al pagamento di € 6.184,84 a titolo di canoni di locazione non corrisposti per il periodo 1.10.2015 – 4.3.2016 (ovvero, in subordine, a titolo di indennità per l'occupazione senza titolo) e di € 2.593,11 a titolo di risarcimento del danno pari alle spese per l'eliminazione delle opere illegittimamente realizzate dalla resistente nell'immobile locato e non spontaneamente rimosse al momento del rilascio.

La convenuta [REDACTED] si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto delle domande attoree e chiedendo altresì in via riconvenzionale anch'essa di pronunciare la risoluzione del contratto per inadempimento della locatrice e inoltre chiedendo la condanna della locatrice alla restituzione dei canoni e della caparra versati nonché il risarcimento dei danni patiti.

La causa viene ora in decisione senza lo svolgimento di attività istruttoria.

Non vi è interesse delle parti all'accoglimento delle opposte domande di risoluzione del contratto di locazione: è infatti pacifico che detto contratto è stato già risolto consensualmente dalle parti in data 4.3.2016 (v. verbale di riconsegna doc. 5 convenuta, in cui si legge che le parti *"concordano unicamente sulla circostanza di ritenere risolto il contratto di locazione di immobile ad uso diverso da quello abitativo indicato in premessa"*).

Si precisa ad ogni buon conto che sarebbe stata in ogni caso infondata la domanda riconvenzionale di restituzione dei canoni già pagati (formulata dalla convenuta in via consequenziale rispetto alla domanda di risoluzione), dal momento che – ai sensi dell'art. 1458 c.c. – la risoluzione per inadempimento del contratto non ha effetto retroattivo nei contratti ad esecuzione continuata o periodica (tra i quali rientra senz'altro il contratto di locazione), per i quali *"l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite"*.

Le considerazioni sopra svolte non sono tuttavia di ostacolo all'esame delle altre domande svolte dalle parti, le quali non trovano quale loro presupposto indefettibile la risoluzione del contratto.

È in primo luogo fondata la domanda svolta dall'attrice di condanna della convenuta al pagamento dei canoni sino all'effettivo rilascio.

Parte convenuta ha a tal proposito eccepito l'inadempimento della locatrice, dal momento che quest'ultima non avrebbe prestato il proprio assenso all'effettuazione di taluni lavori



necessari al fine di utilizzare l'immobile per lo svolgimento dell'attività di parrucchiera, come contrattualmente pattuito.

L'eccezione è infondata. Dal contratto risulta in effetti che *“l'immobile locato deve essere esclusivamente adibito ad uso laboratorio di parrucchiera”*, ma dal tenore della clausola si comprende come la stessa introduca in realtà un obbligo per la conduttrice (di non adibire l'immobile ad altri usi), non per la locatrice. Risulta invece *per tabulas* sia che la conduttrice aveva dato atto *“di aver esaminato l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato in buono stato di manutenzione e quindi adatto al proprio uso e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso”*, sia che non è stato espressamente pattuito alcun obbligo specifico a carico della locatrice di eseguire o assentire modifiche ai locali. Non si può a tal proposito che concordare con quanto affermato dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui *“nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati a uso 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 che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle autorizzazioni amministrative indispensabile alla legittima utilizzazione del bene locato. Escluso che sia onere del locatore conseguire tali autorizzazioni, ove il conduttore non riesca ad ottenerle, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al proprietario, e ciò quand'anche il diniego di autorizzazione 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 ottenga 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, soltanto se abbia formato oggetto di 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 parte del conduttore”* (Cass. 9929/2012).

Peraltro, quand'anche si ritenesse che la locatrice era tenuta a prestare il detto assenso (in virtù del principio di buona fede), occorrerebbe compiere una valutazione comparativa degli inadempimenti reciprocamente contestati da ciascuna delle parti all'altra: all'esito di tale giudizio si dovrebbe comunque ritenere maggiormente grave l'inadempimento della conduttrice.

È infatti pacifico che quest'ultima avesse continuato per diversi mesi ad occupare l'immobile pur omettendo di corrispondere il canone, anzi dichiarando di averlo unilateralmente sospeso a fronte del mancato rilascio delle autorizzazioni. Occorre tuttavia osservare, in primo luogo ed in via già di per sé assorbente, che le parti avevano concordato che *“il pagamento del canone di locazione non potrà essere sospeso né ritardato per alcun motivo per pretese ed eccezioni del conduttore”* (pag. 5 contratto): trattasi di una valida clausola c.d. *solve et repete* ex art. 1462 c.c., che inibisce alla parte il potere di sollevare qualsiasi eccezione, anche quella di inadempimento ex art. 1460 c.c. (ai sensi dell'art. 1462, infatti, la clausola in esame non ha effetto solo per le eccezioni di nullità, annullabilità e rescissione). Solo per tale fatto doveva quindi considerarsi illegittima la sospensione del pagamento dei canoni.



Se ciò non bastasse, la conduttrice si era poi resa inadempiente anche rispetto alla norma contrattuale per cui “è vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto del locatore” (pag. 2 contratto): nel presente caso è pacifico che la conduttrice avesse realizzato numerose modifiche e trasformazioni ai locali senza ottenere il preventivo consenso, ma richiedendolo solo *ex post*. Si noti che anche tale inadempimento assumeva nell’economia del contratto una particolare gravità, tanto da essere qualificato di per sé solo come causa di risoluzione di diritto (v. pag. 5 contratto).

Inoltre, la conduttrice si rese inadempiente anche rispetto all’obbligo di sottoscrivere una valida ed operante polizza assicurativa “per responsabilità civile verso terzi per incendio e danni al fabbricato, compresi i danni alle vetrine e/o agli impianti interni”: come correttamente rilevato dall’attrice, infatti, la polizza sottoscritta da Cortina era stata sospesa. È evidente che la polizza avrebbe dovuto essere pienamente operante sin dal momento dell’occupazione dell’immobile da parte della conduttrice (dato che l’obbligo di munirsi di polizza assicurativa era previsto dal contratto di locazione ed in relazione a tale rapporto), essendo invece irrilevante il momento dell’effettivo inizio dell’attività professionale di [REDACTED]. Anche in tal caso il contratto qualificava come grave l’inadempimento (pag. 5).

L’eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. sollevata dalla conduttrice è quindi infondata e pertanto deve essere disposta la condanna al pagamento dei canoni maturati sino alla data dell’effettivo rilascio, avvenuto il 4.3.2016. Detti canoni ammontano complessivamente ad € 6.184,84, ai quali vanno aggiunti gli interessi dalle singole scadenze al saldo.

Si noti, per completezza, che invece non sussisteva il lamentato inadempimento rispetto all’obbligo di versare il deposito cauzionale, dal momento che la locatrice, con la sottoscrizione del contratto, aveva anche rilasciato quietanza dell’avvenuto adempimento (v. pag. 3 contratto): ogni altra osservazione svolta dall’attrice è quindi assolutamente inconferente, a fronte della prova scritta dell’adempimento. Ciò è tuttavia irrilevante ai fini della presente causa, essendo assorbenti gli altri inadempimenti della conduttrice sopra illustrati.

È invece infondata la domanda attorea di risarcimento del danno asseritamente patito per la mancata rimozione delle opere illegittimamente realizzate dalla convenuta e quantificato dall’attrice in € 2.593,11.

Parte attrice non ha infatti fornito prova del danno: a sostegno della domanda è stato prodotto unicamente il doc. 35, che però rappresenta un mero preventivo, peraltro neppure sottoscritto dalle parti: non vi è quindi la prova dell’effettivo esborso della somma predetta e, quindi, del danno emergente. Si noti che il semplice fatto che i lavori siano stati effettivamente eseguiti nulla dice circa la spesa sostenuta dalla ricorrente.

Sono poi infondate le domande risarcitorie formulate in via riconvenzionale della convenuta, non potendosi ritenere sussistente alcun inadempimento in capo alla locatrice (per non aver rilasciato le autorizzazioni richieste), per tutte le ragioni sinora illustrate e qui di seguito riassunte:



- la conduttrice aveva dato atto di aver visionato i luoghi;
- il contratto non prevedeva alcun obbligo specifico per la locatrice di rilasciare determinate autorizzazioni a modificare i luoghi;
- la conduttrice si era resa gravemente inadempiente al contratto per aver realizzato dei lavori in difetto di preventiva autorizzazione scritta e per non aver consegnato una valida ed operante polizza assicurativa, il che legittimava la conduttrice ed eccepire a sua volta l'inadempimento della conduttrice.

Va da sé che è viepiù infondata la domanda della convenuta volta ad ottenere la rifusione delle spese effettuate per la realizzazione dei contestati lavori nell'immobile: da un lato la mancata autorizzazione scritta della locatrice rende tali lavori illegittimi, dall'altro vi è la disposizione contrattuale (pag. 2) per cui *“ogni spesa, anche se autorizzata ... rimarrà a carico della parte conduttrice”*.

Le spese, liquidate in dispositivo (tenendo anche conto del mancato espletamento di attività istruttoria), vengono poste a carico di parte convenuta, maggiormente soccombente.

P. Q. M.

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando,

1. Dichiaro il difetto di interesse in ordine alla domanda di risoluzione del contratto, essendo lo stesso già stato risolto consensualmente dalle parti prima dell'inizio del presente giudizio;
2. Condanna [REDACTED] a pagare a [REDACTED] la somma di € 6.184,84 a titolo di canoni scaduti, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;
3. Rigetta le ulteriori domande risarcitorie formulate sia da parte attrice che da parte convenuta;
4. Condanna [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] le spese legali del presente procedimento, che si liquidano in € 301,20 per esborsi ed € 5.000,00 per compenso, oltre ad IVA, CPA e rimborso delle spese forfettarie pari al 15% sul compenso *ex DM 55/2014*;

Così deciso in Treviso, il 16 ottobre 2018

Il giudice

- Dott. Carlo Baggio -

