



REPUBBLICA ITALIANA
NEL NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE SESTA CIVILE

In persona della Dott.ssa Manuela Scoppetta, in funzione di giudice monocratico, nella causa iscritta al n.r.g. 49944 dell'anno 2018 e vertente

TRA

██████████ S.P.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, parte elettivamente domiciliata in Roma, via ██████████ de ██████████ presso lo studio degli Avv.ti ██████████ e ██████████, che la rappresentano e difendono come da procura in atti

ATTORE

E

██████████ ██████████ S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, parte elettivamente domiciliata in Roma, via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████, rappresentata e difesa come da procura in atti, dagli Avv.ti ██████████

CONVENUTO

OGGETTO: intimazione di sfratto per morosità

All'udienza del 14.03.2019, a seguito della discussione orale della causa, pronuncia ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida del 14 giugno 2018, notificato a mezzo pec il 18 giugno 2018, ed iscritto al ruolo generale degli affari civili del Tribunale Ordinario di Roma in data 05 luglio 2018 al N.R.G. 45251/2018, la D'Emi spa intimava alla [REDACTED] [REDACTED] srl lo sfratto per morosità, diffidandola a riconsegnare immediatamente l'immobile di cui è conduttrice e contestualmente citava l'odierna intimata a comparire innanzi al Tribunale di Roma all'udienza del 23 luglio 2018, ore di rito, con invito a costituirsi nei modi e nei termini di legge "per ivi sentire:

- a) convalidare il presente sfratto e fissare la data più breve possibile per il rilascio;
- b) In caso di opposizione emettere ordinanza non impugnabile di rilascio ex art. 665 c.p.c. con fissazione del più breve termine possibile per il rilascio dell'Immobile;
- c) Dichiarare in ogni caso l'avvenuta risoluzione del Contratto di locazione per le causali di cui in narrativa;
- d) Pronunciare decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 664c.p.c., nei confronti della [REDACTED] S.r.l. (C.F. [REDACTED] con sede legale in Roma, Via [REDACTED] [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore, per il pagamento immediato in favore dell'istante della somma di Euro 24,400,00 (ventiquattromilaquattrocento/00) relativa ai canoni di locazione di novembre e dicembre 2017, nonché di gennaio, febbraio, marzo, aprile e maggio 2018, oltre alle ulteriori somme dovute per i canoni e/o loro integrazioni, spese condominiali ed ogni altro titolo contrattuale che saranno



maturate fino all'esecuzione dello sfratto, oltre spese ed interessi di mora al tasso annuale del 6% (sei per cento), come previsto dall'art.8 del Contratto, da calcolarsi a decorrere dalla data dei singoli pagamenti dovuti e sino all'effettivo soddisfo. Con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio.”

All'udienza di convalida di sfratto del 23 luglio 2018, mediante il deposito della comparsa di costituzione e risposta si costituiva in giudizio la [REDACTED] srl, la quale chiedeva all'Ill.mo Giudicante, “ognicontraria istanza respinta e rigettata, di:

- Accertare e dichiarare che la morosità come intimata nei confronti della [REDACTED] s.r.l., in persona del l.r.p.t., per tutti i motivi indicati in comparsa, non sussiste e, per l'effetto, rigettare la richiesta di convalida dello sfratto;

- Preso atto, ai sensi dell'art. 665 cpc, della opposizione al rilascio dell'immobile e della contestazione sull'ammontare dei canoni ai sensi dell'art. 666 cpc come esposta in narrativa, disporre il mutamento del rito ai sensi dell'art. 667 cpc ai fini della rideterminazione del dovuto, fissando il canone di locazione in euro 2.300,00 mensili oltre IVA, come riportato nel paragrafo 1 dell'articolo 5 del contratto di locazione in essere tra le parti;

- Con espressa riserva di richiedere la differenza tra il totale delle somme per i lavori eseguiti all'interno dell'immobile ed i canoni intimati, quelli pregressi e quelli da corrispondere.”

All'esito della sopracitata udienza, il Giudice, a scioglimento della riserva assunta, pronunciava ordinanza di rilascio dell'immobile entro la data del 03 settembre 2018 e disponeva il mutamento del rito, fissando per la prosecuzione del giudizio l'udienza del 14 novembre 2018, assegnando rispettivamente



alle parti termine fino a 30 gg. e fino a 10 gg. prima dell'udienza medesima per provvedere all'integrazione degli atti introduttivi mediante deposito in cancelleria di memorie e documenti.

La causa, esaurientemente istruita senza l'ulteriore ammissione dei mezzi istruttori, è stata discussa e decisa all'odierna udienza.

L'opposizione di parte convenuta non può ritenersi accoglibile in questa sede in ordine a tutte le evidenze contestate.

L'orientamento prevalente della giurisprudenza in punto di documentazione amministrativa relativa agli immobili ad uso commerciale, ritiene che *“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”*

Parte convenuta imputa al locatore l'inadempimento per mancato



rilascio del certificato di agibilità, sostenendo che è pacifico che l'obbligo di curare l'ottenimento del certificato di abitabilità incomba, salvo patto contrario, sul locatore derivandone, in mancanza, una situazione di inadempimento che se nota alle parti non preclude la negoziazione dell'immobile ma consente il ricorso ai rimedi della risoluzione e del risarcimento qualora in seguito al definitivo diniego del certificato di abitabilità, l'inadempimento divenga definitivo.

La giurisprudenza, secondo un primo orientamento, decisamente più attuale (cfr. Cassazione, Sez. III, 16 giugno 2014, n. 13651) sostiene che *“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”; altro orientamento (cfr., da ultimo, Cass. 7 giugno 2011, n. 12286) dà, a vario titolo, rilievo al difetto della



documentazione in parola, sostenendo *“nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione, la mancanza delle 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 - costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 1578 c.c., a meno che il conduttore non sia a conoscenza della situazione e l’abbia consapevolmente accettata. Solo quando l’inagibilità o l’inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l’esercizio lecito dell’attività del conduttore conformemente all’uso pattuito, può configurarsi l’inadempimento del locatore, fatta salva l’ipotesi in cui quest’ultimo abbia assunto l’obbligo specifico di ottenere tali atti”*.

Entrambi gli orientamenti riportati, assumono carattere dirimente nel caso di specie: alcun inadempimento può essere imputato al locatore sia in quanto alcun onere in capo allo stesso veniva pattuito circa le autorizzazioni e concessioni (concessioni e autorizzazioni ottenute) sia in quanto, pure ove di inadempimento del locatore circa le autorizzazioni dovesse configurarsi, le stesse sono state consapevolmente accettate dal conduttore. Da ultimo, la Cassazione, con Ordinanza del 13.04.2017, n. 9558 chiarisce ancora in punto: *“... non si configura l’inadempimento del locatore se la situazione urbanistica, nonostante sia di ostacolo all’ottenimento del certificato di agibilità per l’esercizio dell’attività commerciale da condurre nell’immobile locato, era nota ed è stata consapevolmente accettata dal conduttore. In pratica in questo caso, anche se le condizioni*



oggettive dell'immobile impediscano oggettivamente il conseguimento del certificato, la circostanza che il conduttore ne era a conoscenza ed ha comunque fatto uso dei locali fa decadere la responsabilità del locatore. Spetterà ovviamente al locatore fornire idonea prova che la situazione era nota ed è stata consapevolmente accettata dal conduttore, qualora detta circostanza non sia stata espressamente dedotta nel contratto... nel caso di immobili da adibire ad una determinata attività il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione del bene sotto il profilo edilizio (si pensi ad esempio al caso di locali da adibire alla somministrazione di alimenti, ove per ottenere l'autorizzazione igienico-sanitaria i locali stessi debbano necessariamente presentare l'agibilità edilizia), solo quando l'impossibilità di ottenere i titoli autorizzativi all'attività dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, tali da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e quindi da non consentire in nessun caso l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, ma sono fatte salve le ipotesi in cui il locatore abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi o, di converso, la situazione sia conosciuta e consapevolmente accettata dal conduttore l'assoluta impossibilità di ottenerli". Non si dimentichi, inoltre e da ultimo, l'orientamento giurisprudenziale in virtù del quale – cfr. S.C. di Cassazione con la sentenza n. 7618 del 17/12/1986 - “la parte che abbia prestato acquiescenza – anche “per facta concludentia” – alla violazione di un obbligo contrattuale posta in essere dall'altro contraente, non può più addurre tale violazione come motivo di inadempimento”.



Dalle evidenze del giudizio appare fornita ed incontestata prova documentale del fatto che la parte conduttrice ha esercitato senza soluzione di continuità la propria attività imprenditoriale all'interno dell'Immobile, senza aver mai subito qualsivoglia limitazione o danno economico di sorta

Controparte lamenta altresì una presunta violazione dell'art. 79 della Legge n. 392/1978 ad opera dell'art. 5 del Contratto, nella parte in cui esso stabilisce una scalettatura crescente e predeterminata del canone per i primi quattro anni di locazione.

Tuttavia, nel caso di specie, abbiamo una iniziale riduzione dell'importo del canone di locazione, il quale trovava la propria giustificazione nel venire incontro alla Condittrice che doveva sostenere degli impegni finanziari per la ristrutturazione del locale e non aveva certezza di immediati incassi, dovendosi creare un proprio avviamento commerciale, avuto riguardo all'attività imprenditoriale di parrucchiere appena avviata.

Solo per tali ragioni, il canone effettivo, da applicarsi per tutta la residua durata della locazione, pari ad Euro 42.000,00 annuali, veniva inizialmente ridotto in un'ottica di maggior favore per la Condittrice.

Per altro la stessa controparte dà atto di come, nel corso del rapporto di locazione, la Locatrice abbia a più riprese acconsentito alle riduzioni del canone di locazione richieste da parte Condittrice, proprio al fine di venire incontro alle contingenti esigenze economiche di quest'ultima, al punto che l'aumento originariamente previsto da Contratto non si è di fatto realizzato.

In ogni caso, si rappresenta come l'inadempimento contestato a controparte nell'atto di intimazione di sfratto non consista



nell'aver corrisposto un canone di locazione in misura ridotta rispetto a quella convenuta, bensì di aver integralmente interrotto il pagamento del canone di locazione.

Nella propria comparsa, parte convenuta lamenta di aver sostenuto ingenti “spese straordinarie” di spettanza della Locatrice, che chiede di poter compensare con i canoni di locazione inevasi.

Da quanto riportato dalla stessa tuttavia, ci si avvede che dette spese attengono in realtà a migliorie di spettanza della Condittrice; infatti, esse atterrebbero a: “rifacimento dell'impianto elettrico”, “installazione di componentistica elettrica”, “fornitura e posa in opera di pompa aerea chiudi porta”, “tracce per impianto idraulico, fornitura e messa in opera di mq. 114 di pavimento di marmo [...], fornitura e messa in opera di quarzite su ingresso mq 10/60, divisione cabina per mq 16.50 in cartongesso, n. 2 soglie di travertino”, “installazione di condizionatori”, ecc.

Si rappresenta che l'art. 9 del Contratto, in materia di migliorie, espressamente recita: *“La locatrice fa espresso divieto al conduttore di eseguire nell'immobile lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta.*

Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimangono a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore della Condittrice. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività specifica della conduttrice, la Locatrice non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione, fermo restando che tali opere e lavori saranno eseguite ad onere e costo esclusivo della Condittrice. Per quanto concerne lievi modifiche



e piccole manutenzioni, che comunque non dovranno mai interessare strutture portanti ovvero essenziali dell'immobile, le stesse potranno essere effettuate dalla Conduttrice senza che sia necessaria la preventiva approvazione da parte della Locatrice e le stesse resteranno acquisite dalla Locatrice al termine della locazione”.

In ordine infine all'aggiornamento dell'ammontare della morosità, come chiarito dalla Suprema Corte, nel procedimento per convalida di sfratto, l'opposizione dell'intimato determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di un nuovo e autonomo procedimento a cognizione piena, pertanto, è consentito al locatore domandare, con la memoria integrativa, la condanna al pagamento dei canoni il cui mancato pagamento non è stato dedotto nell'intimazione di sfratto per morosità (cfr. Cass. Civ., Sez. III, 23 marzo 2017, n. 7430).

Pertanto, si aggiungono alla domanda i canoni di locazione per i mesi di giugno e luglio 2018, oltre alle indennità di occupazione per i mesi di agosto, settembre ed ottobre, per complessivi Euro 42.700,00, nonché quelle che matureranno fino all'effettivo rilascio.

Alla luce delle esposte considerazioni, la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della parte conduttrice è fondata e merita accoglimento.



Parte attrice infatti, attraverso la produzione del contratto di locazione regolarmente registrato, dal quale risulta l'obbligazione del convenuto di corrispondere il canone nei termini espressi nell'atto introduttivo del giudizio, ha dato prova del fatto costitutivo della pretesa azionata.

Il pagamento delle morosità intimate dopo l'introduzione del contraddittorio, qualora avvenga, non costituisce sanatoria, oltre che della morosità intimata, anche della vicenda giuridica relativa alla pretesa di inadempimento, operando in questo caso il principio generale previsto dal terzo comma dell'art. 1453 c.c., il quale esclude che il debitore possa adempiere la propria obbligazione successivamente all'introduzione della domanda di risoluzione contrattuale. La purgazione della mora infatti, successiva alla domanda di risoluzione contenuta nell'intimazione di sfratto non è ostativa, ai sensi del citato articolo 1453 c.c., all'accertamento della gravità del pregresso inadempimento di parte intimata nell'ambito del giudizio ordinario che a tal fine prosegua dopo il pagamento dei canoni scaduti (Cass. 7/3/2001 n. 3341).

Di conseguenza il pagamento in corso di causa, ove avvenga, dei canoni di locazione e degli altri importi scaduti, non esclude la valutazione della gravità dell'inadempimento del conduttore dedotta con l'intimazione di sfratto, in modo particolare ove l'inadempimento in esame sia stato preceduto da altri prolungati, reiterati e ravvicinati ritardi nel pagamento del canone medesimo. (Cass. Civ., III Sez. n. 8550/1999). La valutazione dell'importanza dell'inadempimento nel contratto di locazione, la cui natura giuridica lo pone nell'ambito dei contratti sinallagmatici, va affermata anche in relazione all'esecuzione del



contratto secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1375 c.c., che impone di evitare il pregiudizio dell'interesse della controparte alla corretta esecuzione dell'accordo ed al conseguimento della relativa prestazione (Cass. Civ. Sez. III, n. 19879/2011).

Pertanto la gravità dell'inadempimento di una delle parti contraenti non va commisurata solamente all'entità del danno, che potrebbe anche non sussistere, ma alla rilevanza della violazione del contratto con riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura ed alla finalità del rapporto, nonché al concreto interesse dell'altra parte all'esatta e tempestiva prestazione.

Le omissioni poste in essere dal conduttore hanno penalizzato il locatore sotto l'aspetto economico del dedotto inadempimento ed hanno evidenziato come il comportamento posto in essere dal medesimo, in relazione all'interesse concreto del locatore al puntuale pagamento dei canoni, abbia inciso in modo decisivo sull'economia complessiva del rapporto, tanto da determinare uno squilibrio nel sinallagma funzionale (Cass. Civ. Sez. III, n. 15363/2010).

L'inadempimento del conduttore configura infatti una rilevante alterazione del sinallagma contrattuale, tale da determinare la risoluzione del contratto ex art. 1455 c.c., in conformità al consolidato orientamento della giurisprudenza secondo cui "in tema di risoluzione per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c., della non scarsa importanza dell'inadempimento deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in



materia di locazioni, quella del pagamento del canone” (Cass. 1/10/2004 n. 19652).

Il pagamento del canone costituisce infatti la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal pagamento del corrispettivo e neppure ritardarne la corresponsione e ciò perché la sospensione totale o parziale dell’adempimento di detta obbligazione, così come il ritardo dello stesso, legittima l’applicazione dell’art. 1460 c.c. solamente quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte che come noto, si sostanzia nel consentire il pieno godimento del bene immobile oggetto del contratto di locazione.

Nel caso di specie non vi è contestazione in merito alla circostanza che la parte conduttrice abbia continuato a godere dell’immobile mantenendolo nella propria piena disponibilità, tanto da indurre parte attrice a domandarne il rilascio in corso di causa. La sussistenza del grave inadempimento in capo al conduttore è questione assorbente di ogni altra eccezione sollevata nel corso del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, dichiara risolto per inadempimento del conduttore il contratto di locazione tra le parti, avente ad oggetto l’immobile ad uso commerciale sito in Roma, via [REDACTED], confermando l’ordinanza di rilascio emessa in corso di causa; condanna parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice, della somma di euro 24.400,00 alla data dell’intimazione (maggio 2018), oltre a tutti i canoni e le indennità di occupazione dovute fino all’effettivo rilascio dell’immobile,



oltre spese ed interessi di mora al tasso annuale del 6% (sei percento), come previsto dall'art. 8 del Contratto, da calcolarsi a decorrere dalla data dei singoli pagamenti dovuti e sino all'effettivo soddisfo;

condanna infine parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice delle spese di giudizio, liquidate in complessivi Euro 3.300,00 di cui Euro 300,00 per esborsi, ed Euro 3.000,00 per compensi, oltre oneri di legge.

Così deciso in Roma, 14.03.2019

IL GIUDICE

Dott.ssa Manuela Scoppetta

