

Tribunale Roma, Sezione 6 civile

Sentenza 11 luglio 2019, n. 14807

### Integrale

## Certificato di agibilità - Difetto - Incidenza contratto di locazione - Esclusione - Concreta utilizzazione del bene

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SESTA CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Daniele D'Angelo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 66901/2018 promossa da:

(...) (C. F. (...)), rappresentata e difesa dall'Avv. Fl.Mo. ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Corso (...), giusta delega in calce all'atto di citazione

ATTORE

contro

(...) (P. IVA (...)), in persona del legale rappresentante pro tempore, e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)" (c.f. (...)) tutti con il patrocinio dell'Avv. Gi.Bi. ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Roma, via (...), giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

OGGETTO: azione di intimazione di sfratto per morosità.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Conclusioni delle parti ed esposizione dei fatti

Con atto di citazione iscritto a ruolo il 16.05.2018 (...) ha intimato lo sfratto per morosità a (...) e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)" lamentando il mancato pagamento di Euro 10.000,00 per la mensilità da febbraio 2017 al marzo 2018.

Si sono costituiti (...) e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)" con comparsa depositata all'udienza del 19.10.2018 nella quale hanno spiegato domanda riconvenzionale e si sono opposti alla convalida.

La causa è stata trattenuta in riserva.

Con ordinanza depositata il 19.10.2018, a scioglimento della riserva, è stato emesso ordine di rilascio ed è stato disposto il mutamento del rito.

(...) non ha depositato memorie integrative.

(...) e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)" hanno depositato memorie integrative il 28.05.2019 nelle quali hanno rassegnato le seguenti conclusioni: "- accertare l'insussistenza della morosità dedotta dall'attrice per i motivi di cui alla superiore parte espositiva e, conseguentemente, rigettare la richiesta di convalida dello sfratto; - in via riconvenzionale principale accertare e dichiarare che il signor (...) ha subito un danno grave ed ingiusto dai comportamenti posti in essere dalla signora C. e per l'effetto condannare la stessa alla corresponsione della somma pari ad Euro 25.000,00 oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla maturazione al soddisfo ovvero nella somma maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia - sempre in via riconvenzionale subordinata, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della domanda in via subordinata principale accertare e dichiarare il diritto del signor (...), ai sensi e per gli effetti degli art. 34 e 36 della L. n. 392 del 1978, all'indennità per l'avviamento commerciale pari ad Euro 13500,00 ovvero nella somma maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia - con vittoria di spese e compensi professionali di causa, oltre spese generali, CPA e IVA come per legge da distrarsi nei confronti del sottoscritto procuratore che si dichiara antistatario".

All'udienza del 07.06.2019 (...) ha chiesto la declaratoria di inammissibilità della domanda riconvenzionale spiegata da (...) e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)" perché gli stessi non avrebbero presentato istanza di differimento di udienza ex art. 418 c.p.c.

La causa, ritenuta matura per la decisione, è stata rinviata per discussione.

## 2. In rito

In via preliminare deve essere rigettata l'istanza di declaratoria di inammissibilità della riconvenzionale. (...), infatti, sostiene che i convenuti avrebbero dovuto presentare istanza di differimento della prima udienza ai sensi dell'art. 418 c.p.c. Sul punto deve rilevarsi, però, che la domanda riconvenzionale contenuta nelle memorie integrative è la medesima già spiegata nella comparsa di costituzione e risposta depositata nella fase sommaria. La Suprema Corte chiarisce che "Nella procedura di rilascio di immobile ad uso diverso dall'abitazione, la necessità per il conduttore convenuto che agisce in riconvenzionale di chiedere - a pena di decadenza come espressamente sancisce l'art. 418 cod. proc. civ. - la fissazione di una nuova udienza di discussione, non sussiste nel caso in cui il giudizio sia iniziato con il rito ordinario (nella specie, con citazione per convalida di licenza per finita locazione) e in esso sia stata proposta la domanda riconvenzionale, mentre solo successivamente sia stata disposta la trasformazione del rito a norma dell'art. 426 cod. proc. civ., giacché l'udienza di discussione fissata ai sensi di quest'ultimo articolo consente di realizzare le esigenze, sottese alla richiesta del convenuto, volte ad assicurare la regolarità del contraddittorio e la possibilità per l'attore di svolgere le proprie difese" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 2777/2003). Pertanto la domanda riconvenzionale deve essere dichiarata ammissibile e deve essere conosciuta nel presente giudizio.

## 3. Nel merito

In primo luogo deve rilevarsi come la Suprema Corte abbia chiarito che "Nel procedimento per convalida di sfratto l'opposizione dell'intimato provoca una radicale trasformazione del rito, determinando la cessazione dell'originario rapporto processuale, fondato sulla domanda di convalida, e l'insorgere di un nuovo e diverso rapporto processuale, alla cui base è l'ordinaria domanda di accertamento e di condanna o di risoluzione e di condanna, che può ritenersi implicitamente proposta dal locatore qualora, dopo l'opposizione dell'intimato, prosegua la sua attività processuale finalizzata alla realizzazione della pretesa sostanziale" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 19525/2015). Dunque la mancata produzione di memorie integrative da parte di (...) non muta le originarie domande di risoluzione e condanna contenute nell'atto di intimazione.

Nel merito deve rilevarsi come l'attrice abbia dimostrato in giudizio il titolo fondante la pretesa creditoria fatta valere. In particolare la (...) ha allegato (cfr. allegato 1 all'atto di intimazione) il contratto di locazione del 28.01.2011 registrato il 08.02.2011, avente ad oggetto l'immobile sito in R., via R. D. 10 distinto al catasto al foglio (...), particella (...), sub. (...) il quale prevede un canone mensile di Euro 958,33 poi abbassato ad Euro 750,00 mensili. Come noto, in materia di responsabilità contrattuale, il paciscente che agisce per l'esatto adempimento ha solo l'onere di provare il fondamento del suo diritto mentre può semplicemente allegare l'altrui condotta inadempitiva. In questo caso sarà onere della controparte dimostrare in giudizio l'esattezza e completezza dell'adempimento posto in essere. A tal riguardo la giurisprudenza della Suprema Corte è unanime nell'affermare che "In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno o per l'adempimento deve provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi poi ad allegare la circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre al debitore convenuto spetta la prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, ed eguale criterio di riparto dell'onere della prova è applicabile quando è sollevata eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 cod. civ. (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccepente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione). Anche quando sia dedotto l'inesatto adempimento dell'obbligazione al creditore istante spetta la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento, gravando ancora una volta sul debitore la prova dell'esatto adempimento, quale fatto estintivo della propria obbligazione" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n.826 del 20.01.2015).

Nel caso di specie (...) e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)" eccepiscono le seguenti circostanze di fatto. Nel marzo 2017 (...), titolare della ditta individuale "(...)" ha preso accordi con (...) per la cessione della pizzeria esercitata nei locali concessi in locazione. Atteso il buon

esito delle trattative, in cui sarebbe stata coinvolta anche (...), dall'aprile al giugno 2017 sono stati realizzati lavori di ristrutturazione dei locali per consentire lo svolgimento della nuova attività che avrebbe avuto luogo a seguito della cessione d'azienda. Tuttavia, al momento della formalizzazione della cessione d'azienda, nel maggio 2017, è emerso che l'immobile era sprovvisto del certificato di agibilità come rilevato dalla commercialista che si è occupata della pratica. Ciò ha reso impossibile la cessione d'azienda, che era stata pattuita per la somma di Euro 25.000,00 nonché lo svolgimento di ogni ulteriore attività commerciale. Da qui non solo l'opposizione alla richiesta di convalida ma lo svolgimento di due domande riconvenzionali: la prima volta ad ottenere il ristoro della somma di Euro 25.000,00 a titolo di risarcimento del danno; la seconda per il pagamento della indennità di avviamento commerciale di cui all'art. 34 della L. n. 392 del 1978.

Come noto l'art. 34 della L. n. 392 del 1978 recita che "In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal R.D. 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dello articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto". Nel caso di specie, però, (...) e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)" non avanzano alcuna domanda riconvenzionale di risoluzione per colpa della locatrice così che mancano gli estremi, anche fattuali, per il riconoscimento di detta indennità.

Dunque la relativa domanda deve essere rigettata.

Riguardo l'altro motivo di opposizione, che poi costituisce anche ragione della domanda riconvenzionale, deve rilevarsi quanto segue. (...) e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)" sostengono che la mancanza del certificato di abitabilità avrebbe determinato il fallimento della cessione di azienda prevista per il corrispettivo di Euro 25.000,00. Inoltre la mancanza di detto certificato avrebbe reso impossibile l'esercizio di qualsivoglia attività commerciale. A tal proposito deve evidenziarsi che l'art. 12 del contratto di locazione recita che "La locazione è ad uso commerciale. Non è concesso al Conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali anche gratuitamente a società controllate o associate, senza permesso scritto del Locatore". Dunque, per patto espresso (...) e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)" non potevano in alcun modo procedere alla cessione dell'azienda presente nei locali concessi in locazione. Da ciò ne discende che tutta la questione relativa alla mancata cessione dell'azienda non può determinare alcun diritto al risarcimento del danno perché attività contrattualmente illecita. Come noto, in materia di responsabilità, la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che "L'area della risarcibilità non è quindi definita da altre norme recanti divieti e quindi costitutive di diritti (con conseguente tipicità dell'illecito in quanto fatto lesivo di ben determinate situazioni ritenute dal legislatore meritevoli di tutela), bensì da una clausola generale, espressa dalla formula "danno ingiusto", in virtù della quale è risarcibile il danno che presenta le caratteristiche dell'ingiustizia, e cioè il danno arrecato non iure, da ravvisarsi nel danno inferito in difetto di una causa di giustificazione (non iure), e che si risolve nella lesione di un interesse rilevante per l'ordinamento" (Corte di Cassazione, SS. UU., sen. n. 500/99). Nel caso di specie la lesione dell'interesse di (...) alla cessione dell'azienda non può considerarsi rilevante per l'ordinamento in quanto contrattualmente vietato e, quindi, illecito. Dunque la sua eventuale lesione non può dare luogo al risarcimento del danno.

Peraltro l'eventuale mancanza del certificato di agibilità, poi ottenuto come ammesso dagli stessi convenuti, non è destinato ad incidere sul contratto di locazione. Invero la Suprema Corte ha chiarito che "Il rapporto di locazione si instaura validamente nonostante la mancanza del certificato di abitabilità ove vi sia stata la concreta utilizzazione dell'immobile da parte del conduttore, il quale prima dell'intimazione di sfratto per morosità non aveva mai chiesto la risoluzione del contratto, in quanto non conta la mancanza della certificazione ma l'assoluta inidoneità dell'immobile locato a poterla ottenere" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 15378/2018).

In conclusione l'inadempimento di (...) e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)", considerato che si riferisce a tredici mensilità, appare talmente grave da determinare uno squilibrio del sinallagma contrattuale e giustifica, quindi, una pronuncia di risoluzione.

Allora il contratto di locazione concluso tra (...) e (...) il 27.01.2011 e registrato il 08.02.2011 avente ad oggetto l'immobile sito in R., via R. D. 10, distinto al N.C.E.U. di Roma al foglio (...), part. (...), sub. (...) deve essere dichiarato risolto per grave inadempimento del conduttore.

Stante l'avvenuto rilascio dell'immobile deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere sulla domanda di riconsegna.

Infine (...) e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)" devono essere condannati, in solido tra loro ai sensi dell'art. 36 della L. n. 392 del 1978, al pagamento, in favore di (...), della somma di Euro 250,00 per il mese di febbraio 2017 e di Euro 750,00 per ciascuna delle mensilità dal marzo 2017 alla data del rilascio oltre interessi nella misura legale dal giorno primo di ogni mese fino alla data di effettivo pagamento.

#### 4. Sulle spese

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in conformità al D.M. n. 55 del 2014 con riguardo ai procedimenti per convalida locatizia di valore ricompreso tra Euro 5.200,00 ed e 26.000,00 eliminando la fase istruttoria che non si è tenuta e applicando i parametri medi. Pertanto (...) e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)" devono essere condannati, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore di (...) che si liquidano in Euro 2.260,00 per compensi ed Euro 339,00 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

dichiara la risoluzione del contratto di locazione concluso tra (...) e (...) il 27.01.2011 e registrato il 08.02.2011 avente ad oggetto l'immobile sito in R., via R. D. 10, distinto al N.C.E.U. di Roma al foglio (...), part. (...), sub. (...), per grave inadempimento del conduttore;

dichiara la cessazione della materia del contendere sulla domanda di rilascio;

condanna (...) e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)", in solido tra loro, al pagamento, in favore di (...), della somma di Euro 250,00 per il mese di febbraio 2017 e di Euro 750,00 per ciascuna delle mensilità dal marzo 2017 alla data del rilascio oltre interessi nella misura legale dal giorno primo di ogni mese fino alla data di effettivo pagamento a titolo di canoni di locazione;

rigetta tutte le domande riconvenzionali;

condanna (...) e (...), titolare della ditta individuale denominata "(...)", in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore di (...) che si liquidano in Euro 2.260,00 per compensi ed Euro 339,00 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

Così deciso in Roma l'11 luglio 2019.

Depositata in Cancelleria l'11 luglio 2019.