Tribunale Roma, Sezione 6 civile

Sentenza 27 febbraio 2020, n. 4421

Integrale

Conduttore - Verifica dell'idoneità del locale all'espletamento della specifica attività - Assenza di responsabilità del locatore

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

Il Tribunale Ordinario di Roma - Sesta Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice Onorario dott.ssa Sorrentino Manuela, nell'udienza del 27/02/2020, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti presenti, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c. 1 comma, la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, nella causa iscritta al n. 33118 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2019

tra

(...) S.R.L., rappresentato e difeso - giusta procura - dall'avv. GR.VA., presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico

attore

e

(...), rappresentato e difeso - giusta procura - dall'avv. CA.FR., presso il cui studio è elettivamente domiciliato in PIAZZA (...) 00192 ROMA

convenuto

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione regolarmente notificato l'attrice intimava al convenuto (...) lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in R., piazza (...) - via (...) per il mancato pagamento del canone di aprile 2019 per la somma di Euro 9.000,00 Euro, in virtù del contratto di locazione, ad uso diverso, sottoscritto in data 24 dicembre 2018 e debitamente registrato il 15.01.19.

L'intimante chiedeva, inoltre, al tribunale, l'emissione del decreto ingiuntivo ed, in subordine, di emettere, in caso di opposizione dell'intimato, ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. e, nel merito, dichiarare la risoluzione contrattuale.

Il convenuto si costituiva in giudizio e deduceva che la morosità intimata non sussisteva in quanto il convenuto, a seguito della notifica dell'intimazione, aveva sanato metà del canone di locazione con un bonifico di 4500,00 e, pertanto, si opponeva alla convalida ed all'ordinanza di rilascio e, nel merito, chiedeva il rigetto per la eventuale domanda di risoluzione contrattuale.

La difesa del convenuto deduceva, altresì, che il conduttore non aveva corrisposto il canone di locazione esclusivamente a causa del mancato

utilizzo della parte sottostante dell'immobile in quanto inidonea all'uso convenuto, poiché tale porzione dell'immobile si trovava in completa difformità dalla situazione rappresentata catastalmente.

Rappresentava che tale problematica si era protratta per tutto marzo ed aprile 2019 e che parte conduttrice aveva dovuto conferire apposito incarico all'arch. (...), dietro personale corresponsione del pagamento degli onorari richiesti, per la risoluzione dei vizi riscontrati.

Il giudice con ordinanza del 21 maggio 2019, denegava l'ordinanza di rilascio, attesa l'insussistenza della morosità per un canone completo di locazione, essendo intervenuto un pagamento parziale, seppure successivamente alla notifica dell'atto di intimazione; e disponeva il mutamento del rito con termine ex art. 426 c.p.c.

La parte attrice, nella memoria integrativa depositata, dava atto del perdurare della morosità anche in ordine ai canoni scaduti successivamente e per i quali aveva intrapreso un autonomo giudizio di sfratto, nel quale aveva ottenuto la concessione della ordinanza di rilascio da parte della dott.ssa (...) in data 27.06.19, che aveva già posto in esecuzione. In ordine alle eccezioni di parte convenuta rappresentava che la parte conduttrice aveva visionato il locale e che contrattualmente aveva sottoscritto che era idoneo all'uso convenuto, come sancito dalla giurisprudenza unanime, gravava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene fossero adeguate a quanto necessario per lo svolgimento dell'attività che si intende esercitare nell'immobile: rappresentava altresì che la condotta omissiva del pagamento del canone si era protratta per più canoni di locazione e chiedeva la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore con condanna alle spese del giudizio.

Parte convenuta, nella memoria integrativa, ribadiva le eccezioni coltivate in fase sommaria e precisava che il conduttore non aveva goduto di parte dell'immobile e pertanto non era tenuto al pagamento dell'intero canone di locazione, chiedendo il rigetto della domanda con il favore delle spese di lite.

Veniva esperito il tentativo obbligatorio di mediazione con esito negativo per mancata comparizione della parte intimata.

All'udienza del 20.12.19 le parti davano atto dell'intervenuto rilascio dell'immobile a seguito di esecuzione fondata su altro titolo.

In assenza di istanze istruttorie, la causa è pervenuta all'odierna udienza di discussione dinanzi a questo giudice per la decisione, ove i procuratori delle parti hanno confermato l'avvenuto rilascio dell'immobile alla data del dicembre 2019 e la insussistenza della morosità.

2. merito della lite

La domanda proposta dalla parte attrice in ordine della risoluzione del contratto per l'inadempimento grave della convenuta è fondata e va accolta per i motivi di seguito considerati.

Il convenuto si è reso inadempiente del pagamento del canone di locazione intimato (aprile 2019) che ha corrisposto successivamente alla notifica dell'intimazione, pagando parzialmente in corso di causa anche la parte residua ed il canone di maggio in ritardo rispetto ai termini contrattuali; nel corso del giudizio si è, peraltro, reso moroso anche del pagamento dei canoni di locazione scaduti successivamente, come dedotto nella memoria integrativa, che hanno formato oggetto di un ulteriore sfratto per morosità a seguito al quale la parte attrice ha ottenuto l'ordinanza di rilascio (rg. 39882/19) e la successiva riconsegna del bene locato nel dicembre 2019.

La materia del contendere deve pertanto ritenersi cessata in ordine al rilascio.

E' pacifico che parte convenuta non ha rispettato le scadenze contrattuali pattuite, alterando l'equilibrio sinallagmatico del contratto di locazione e che nel caso di specie, trattandosi di contratto di locazione ad uso diverso, la gravita dell'inadempimento è demandata alla valutazione del giudice di merito.

La conduttrice ha pagato dopo la notifica la metà del canone intimato di aprile 2019 (in data 6 maggio 2019) pertanto in ritardo rispetto alle obbligazioni contrattuali, ove all'art. 3 del contratto sottoscritto è pattuito che il pagamento debba avvenire con valuta del beneficiario entro il giorno uno di ogni mese e si è, peraltro, resa morosa anche del canone di locazione di maggio, anch'esso corrisposto in ritardo, oltre agli ulteriori canoni che hanno formato oggetto di un altro procedimento, come dedotto nella memoria integrativa della difesa di parte attrice.

Per tale ragione la domanda di risoluzione del contratto deve essere accolta per grave inadempimento della parte convenuta, in quanto il mancato e ritardato pagamento del canone ha alterato l'equilibrio sinallagmatico del contratto di locazione e delle rispettive obbligazioni. Le eccezioni di parte convenuta non possono essere accolte per i motivi di seguito considerati.

In ordine al dedotto mancato utilizzo del piano sottostante del negozio, in quanto non idoneo alla vendita perché la situazione di fatto esistente nel locale non era conforme alla planimetria catastale prevista dall'art. 6 del contratto di locazione, si rileva che il conduttore, come si evince dallo stesso contratto di locazione sottoscritto, aveva preso visione dei luoghi e della situazione dell'immobile ed aveva espressamente dichiarato in contratto, all'art. 7 che "la parte conduttrice, a seguito della visita dell'immobile, della verifica dello stato dei luoghi e della documentazione inerente il locale ricevuta, delle indagini effettuate, anche amministrative e degli accertamenti espletati sulla destinazione dello stesso, dichiara di

conoscere il locale a lei affittato per averlo trovato, come realmente e, in buono stato locativo ed adatto all'uso convenuto...la parte locatrice resta esonerata da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni e licenze amministrative o condominiali, anche de dipendenti dalle cose locate".

Sul punto si rileva che in ogni caso il conduttore è tenuto a sincerarsi, prima di stipulare il contratto, della sussistenza di tutte le certificazioni utili all'avviamento dell'attività che intende svolgere.

Infatti, costituisce un'affermazione costante in giurisprudenza (così per tutte Cass. n. 1735.2011) quella secondo cui: "grava sul conduttore l'onere di assicurarsi che il locale oggetto della locazione sia idoneo allo svolgimento della specifica attività che si accinge ad esercitare. Salvo specifica pattuizione, il locatore non può essere ritenuto responsabile per il mancato rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative" e ancora che "nei contratti di locazione relativi a 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 dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché il rilascio delle autorizzazioni amministrative indispensabili alla legittima utilizzazione del bene locato. Escluso che sia onere del locatore conseguire tali autorizzazioni, ove il conduttore non riesca a 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 (sono conformi, tra le tante: Cass. n. 8303.2008; Cass. n. 13395.2007; Cass. n. 5836.2007).

Poiché tra le parti è cassata la materia del contendere in ordine al rilascio in quanto intervenuto in corso di causa e non sussiste alcuna morosità come dichiarato in data odierna dai procuratori delle parti, almeno in ordine al presente giudizio, si dichiara la risoluzione del contratto di locazione sottoscritto in data 24 dicembre 2018 e registrato in data 15.01.19 per l'immobile sito in R., Piazza (...) - via (...) per inadempimento grave del conduttore, avendo lo stesso corrisposto il pagamento del canone di locazione intimato successivamente alla data di notifica; la soccombenza regola le spese di lite che devono essere liquidati ex D.M. n. 55 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni sulla base dello scaglione di riferimento relativo alla morosità intimata.

Parte convenuta deve altresì essere condannata al pagamento della somma di Euro 118,50 pari al contributo unificato in favore dell'Entrate a Bilancio dello Stato per non avere partecipato alla mediazione obbligatoria, nonostante sia stata regolarmente convocata, ex art. 8 D.Lgs. n. 28 del 2010 e successive modifiche.

PER QUESTI MOTIVI

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunziando nella causa di primo grado indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, accertato il grave inadempimento della conduttrice, così provvede:

- accoglie la domanda di risoluzione del contratto stipulato in data 24 dicembre 2018 e registrato il 15.01.19 relativamente all'immobile sito in R., Piazza (...) - via (...) per il grave inadempimento della parte conduttrice;

- dichiara cessata la materia del contendere in ordine al rilascio;

- condanna la parte convenuta al pagamento della somma di Euro 118,50 in favore dell'Entrate a Bilancio dello Stato;

- condanna la parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice della somma di Euro 2.500,00 per onorari ed Euro 250,00 per spese vive, ivi compresi oneri di mediazione, oltre rimborso forfettario a 15% ed iva e cpa come per legge.

Così deciso in Roma il 27 febbraio 2020.

Depositata in Cancelleria il 27 febbraio 2020.