

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 5 giugno 2020

Integrale

**Locazione di immobili destinati ad uso non abitativo - Onere del conduttore di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate - Impossibilità di ottenere le dovute autorizzazioni - Inconfigurabilità della responsabilità per inadempimento del locatore**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

in persona del dott. Sergio Salvatore Manca, giudice onorario in funzione di giudice unico, ha pronunciato, all'esito della camera di consiglio assunta all'udienza del 05 giugno 2020, tenutasi a trattazione scritta ex art. 83, comma 7, lett. h, del D.L. 17 marzo 2020 convertito con modificazioni dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al numero 80390 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2018, vertente

TRA

Condominio di Via (...) in Roma, in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore rappresentato e difeso dall'Avvocato Iv.La. ed elettivamente domiciliato presso il di lui studio sito in Roma, Piazza (...) 15

PARTE RICORRENTE

E

La. s.r.l.s., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avvocato Do.Ch. ed elettivamente domiciliata presso il di lui studio, sito in Roma, via (...)

PARTE RESISTENTE

OGGETTO: risoluzione per inadempimento.

FATTO E DIRITTO

Con atto di intimazione e contestuale citazione per la convalida il Condominio di Via (...) in Roma conveniva in giudizio La. s.r.l.s. affinché venisse convalidato la

sfratto per morosità nel pagamento dei canoni inerenti il rapporto locatizio ad uso commerciale intercorrente tra queste stesse parti con riferimento all'immobile sito in Roma, via (...), n. 38, individuato al n. C.E.U. di Roma, al foglio (...), sub 502.

Circa la legittimazione passiva della società convenuta in giudizio il Condominio precisava che il contratto di locazione per cui è causa - debitamente registrato e versato in atti - era stato stipulato da tale ente con Te.An. che, con comunicazione del 27.12.2017, informava il Condominio intimante dell'intervenuta cessione dell'azienda la cui attività di impresa era esercitata in tale immobile a La. s.r.l.s. che, pertanto, a decorrere dalla data del 07.12.2017 del relativo atto notarile (anch'esso offerto in comunicazione) subentrava nel rapporto locatizio per cui è causa facente parte del compendio aziendale ceduto.

Segnatamente, i canoni oggetto della morosità posta a fondamento dell'intimazione venivano nel relativo atto ad essere indicati in quelli concernenti le mensilità intercorrenti da gennaio 2018 a giugno 2018 per un importo complessivo di Euro 7.860,00, posto che l'ammontare di ciascuno di tali canoni è stato precisato essere quello di Euro 1.310,00.

Precisava, altresì, il Condominio intimante che, con comunicazione del 16.07.2018, avrebbe comunicato alla società intimata la risoluzione ipso iure del contratto ai sensi degli artt. 4 e 19 (in realtà trattasi dell'art. 15) della pattuizione contrattuale di cui trattasi (per l'inadempimento dell'obbligazione avente ad oggetto il pagamento del canone).

All'udienza fissata per la trattazione ed eventuale definizione della fase sommaria si costituiva l'intimata società si è costituita con apposita memoria in cui si opponeva alla convalida dello sfratto, eccependo, in via preliminare, la propria asserita carenza di legittimazione passiva in ordine alla domanda di rilascio dell'unità immobiliare in questione attesa la risoluzione del - già richiamato - contratto di cessione d'azienda da cui trae fonte il suo subentro, in qualità di parte conduttrice, nel rapporto locatizio di cui trattasi che la stessa La. s.r.l.s. avrebbe comunicato con nota del 01.03.2018 al cedente Te.An. e, conseguentemente, la riassunzione da parte di quest'ultimo della qualità di conduttore dell'immobile (di cui, comunque, non negava e contestava la detenzione).

L'affermata risoluzione del contratto di cessione d'azienda stipulato, previa intermediazione - precisava la società intimata - di altro soggetto giuridico operante nel campo immobiliare tra Te.An. e la medesima La. s.r.l.s. sarebbe dipesa dall'inidoneità all'uso - commerciale - convenuto dell'immobile locato in quanto "risultante di categoria A2 e, quindi, con destinazione d'uso abitativa" e privo "di autorizzazione per l'esposizione delle vetrine esterne e per l'affissione dell'insegna esistente".

Per effetto della stessa inidoneità la società intimata chiedeva, altresì, una declaratoria di risoluzione del contratto di locazione per cui è causa per fatto e colpa del Condominio che le avrebbe concesso in locazione un bene inidoneo all'uso convenuto.

In via riconvenzionale, infine, La. s.r.l.s. dispiegava domanda di condanna del Condominio al risarcimento del danno "conseguente alle condotte poste in essere dal Condominio" e che la stessa società quantificava in complessivi Euro 10.116,00 di cui 1.310,00 in ordine al canone di locazione versato e dalla stessa imputato al mese di gennaio 2018, Euro 2.950,00 inerenti alle spese che affermava aver sostenuto per "pratiche tecniche e amministrative" e Euro 6.102,00 in ordine a quelle effettuate per "acquisto di materiali e arredi".

Considerata la costituzione in udienza della parte intimata sono stati concessi alle parti termini per il deposito, poi avvenuto, di note autorizzate in cui ciascuna di esse ha insistito nelle proprie richieste e La. s.r.l.s. ha altresì eccepito l'improcedibilità del procedimento speciale di sfratto per morosità attesa la dedotta e asserita, da parte del Condominio intimante, già intervenuta risoluzione di diritto del contratto di locazione per cui è causa.

La fase sommaria è stata definita con l'adozione dell'invocata ordinanza di rilascio per le ragioni richiamate nel relativo provvedimento e avendo, tra l'altro, l'ufficio rilevato l'assenza di contestazione specifica in ordine alla "circostanza fattuale della detenzione dell'immobile di cui trattasi da parte della società intimata, la quale, pur rappresentando nella propria comparsa di costituzione e risposta nella fase sommaria di essere "in procinto di notificare atto di citazione ... per sentire dichiarare la risoluzione del contratto di cessione di azienda" nei confronti del cedente proprio dante causa non contesta tale circostanza fattuale a prescindere dal rilievo che anche in diritto la disponibilità - giuridica - dell'immobile, fintantoché tale accertamento non interverrà a seguito di un'azione, allo stato, solo annunciata, risiede nella cessionaria subentrata nel contratto di locazione e odierna parte intimata".

E' stato, quindi, disposto il mutamento del rito per la prosecuzione del giudizio nelle forme del processo - speciale - locatizio, assegnando al riguardo alle parti termini ai sensi dell'art. 426 c.p.c. per il deposito di eventuali memorie e documenti integrativi.

Entrambe le parti hanno depositato tali memorie ove hanno insistito nelle relative domande oltre ad aver dato dell'intervenuto rilascio dell'immobile in data 10.01.2019 e il Condominio, divenuto, a seguito del mutamento del rito, parte ricorrente ha chiesto, altresì, la condanna della società resistente e attrice riconvenzionale al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 1451 c.c. subiti sino a tale intervenuto rilascio per il mancato pagamento del canone. Danni che, parametrati alla misura di tale canone, venivano ad essere quantificati (per il periodo 16 luglio 2018-10 gennaio 2019) in Euro 7.641,00.

La causa, ritenuta con provvedimento riservato matura per la decisione, successivamente all'esperimento - con esito negativo - del procedimento di mediazione obbligatoria all'udienza del 13 marzo 2020, poi, differita - per la sua celebrazione a trattazione scritta - a quella del 05 giugno 2020.

All'udienza del 05 giugno 2020 la causa, pertanto, è stata trattenuta in decisione e decisa alla luce della seguente motivazione.

Le domande di parte ricorrente devono trovare accoglimento mentre, per converso, quelle dispiegate dal La. s.r.l.s. in riconvenzione si ritiene debbano costituire oggetto di reiezione.

Ciò per le seguenti ragioni.

Innanzitutto, occorre osservare che una volta mutato il rito l'eccezione di improcedibilità del procedimento speciale di sfratto sollevata, peraltro solo nelle note il cui deposito è stato autorizzato nella fase sommaria in esplicazione di domande ed eccezioni già ritualmente proposte, appare superata dalla riconduzione del procedimento nell'ambito dell'ordinario processo locatizio.

Inoltre, si deve, sempre in via preliminare della presente parte motiva, tenere presente che il contratto di cessione d'azienda stipulato - previa intermediazione di società nel campo immobiliare - tra Te.An. e La. s.r.l.s. non prevede alcuna clausola che ne consenta la risoluzione di diritto per cui, in assenza di questa, tale risoluzione poteva avvenire, in via stragiudiziale, solo con il consenso dell'altra parte o comunque con atto bilaterale

e non unilaterale oppure attraverso la via giudiziale della quale, seppur preannunciata dalla società intimata, non vi è stata evidenza in atti della sua definizione con una pronuncia di risoluzione dello stesso contratto di cessione d'azienda.

Sicché di alcuna risoluzione di tale contratto (con conseguente asserita "retrocessione" del contratto di locazione - anch'esso - ceduto con l'azienda) è stata fornita e raggiunta la prova nel presente procedimento con conseguente piena legittimazione, nel presente giudizio, del La. s.r.l.s. quale parte conduttrice dell'immobile locato nel periodo per cui è causa.

Effettuate tali doverose e necessarie precisazioni occorre osservare che incontestato è rimasto - anche nel processo ordinario locatizio fondato sugli atti e scritti defensionali integrati ex art. 426 c.p.c. - il mancato pagamento di alcun canone per le mensilità cui il Condominio ricorrente ha effettuato riferimento nell'atto di intimazione introduttivo del procedimento speciale di sfratto per morosità se si eccettua quello del pagamento del canone del mese di gennaio 2018 che, essendo il bonifico al riguardo effettuato da La. s.r.l.s. stato eseguito il 17.12.2017 e prevedendo il contratto di locazione (cfr. il relativo art. 2) il pagamento del canone mensile in via anticipata, non può che essere imputato al mese di gennaio 2018 cui lo riconduce la società intimata e non al canone di dicembre 2017, che dovendo corrispondersi - anch'esso - anticipatamente e per questo venuto a scadere ancor prima della cessione d'azienda (in data 07.12.2017) non poteva che gravare sul precedente conduttore.

Sicché devono ritenersi, anche sul piano fattuale, verificate quelle condizioni che in base alla pattuizione contrattuale stipulata tra le parti e che il Condominio ricorrente ha richiamato a fondamento della sua comunicazione - già richiamata - del 16.07.2018, questa poteva intendersi risolta ipso iure.

Sono, dunque, queste le ragioni per cui deve essere dichiarata risolta ipso iure per grave inadempimento della società resistente la pattuizione contrattuale locatizia di cui trattasi.

Ciò anche in considerazione del rilievo che, come ha avuto modo di precisare la giurisprudenza di legittimità (sin dalla pronuncia della Cassazione civile, Sezione III, 25 gennaio 2011 n. 1735) "la destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diviene rilevante, come 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" (proprio come, invece, verificatosi nella fattispecie di cui trattasi).

Difatti, è costante l'orientamento della stessa suprema Corte secondo cui stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato 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 divisata attività e al rilascio delle autorizzazioni amministrative indispensabili alla legittima utilizzazione del bene locato (in termini, Cassazione, Sezione III, 08 giugno 2007, n. 13395 e Cassazione civile, Sezione III, 30 aprile 2005 n. 9019).

Sicché "è necessario in definitiva che le parti deducano in condizione (ovvero che prevedano espressamente come obbligazione del locatore) tanto la possibilità che all'immobile siano apportate le modificazioni necessarie per potervi svolgere l'attività prevista, quanto il fatto che esso presenti le pertinenti condizioni funzionali al rilascio delle autorizzazioni amministrative" (cfr. Cassazione Civile, Sezione III, 8 marzo 2002, n. 3441).

Il che "significa che, in via di principio, non è onere del locatore conseguire tali autorizzazioni e che, 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 da caratteristiche proprie del bene locato" (cfr. Cassazione Civile, Sezione III, 26 settembre 2006, n. 20831; Cassazione Civile, Sezione III, 13 marzo 2007 n. 5836 e Cassazione Civile, Sezione III, 8 giugno 2007, n. 13395)".

Ciò a prescindere dal rilievo che nella presente vicenda, peraltro, parte resistente non ha in alcun modo documentato alcun diniego di rilascio di autorizzazione amministrativa.

Anche di recente la suprema Corte ha avuto modo di osservare 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" (Cassazione civile, Sezione III, 07.06.2018, n. 14731).

Del resto, con riferimento alla presente specifica vicenda contrattuale per cui è causa occorre osservare che all'art. 6 del contratto le parti hanno pattuito che "motivo di recesso non potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore".

Ne consegue che deve essere confermata l'ordinanza di rilascio depositata il 15 dicembre 2019.

Inoltre, La. s.r.l.s. deve essere condannata al pagamento a titolo di canoni di locazione relativi alle mensilità intercorrenti da febbraio 2018 al 15 luglio 2018 dell'importo di Euro 7.205,00 maggiorato degli interessi legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli canoni sino al soddisfo.

Altresì, la società resistente deve essere condannata, ex art. 1591 c.c., al pagamento, a titolo risarcitorio, dell'importo di Euro 7.641,00, maggiorato degli interessi legali dalla data di scadenza dei singoli ratei sino al soddisfo pari al canone di locazione dei mesi intercorrenti tra la risoluzione ipso iure del contratto e il rilascio del bene.

Sulla base dei suddetti rilievi, inoltre, non può che addivenirsi, oltre che al rigetto della domanda della società conduttrice di risoluzione contrattuale per fatto e colpa della società sub-conduttrice, alla reiezione della sua richiesta risarcitoria per assenza, sul piano oggettivo, del relativo nesso eziologico, oltre che dell'elemento soggettivo, potendo eventualmente imputarsi la condotta precontrattuale e contrattuale avente ad oggetto il subentro del La. s.r.l.s. nel contratto di cui trattasi al soggetto cedente l'azienda (nel cui compendio rientrava anche il rapporto locatizio in questione) e alla società che tale cessione ha intermediato e non certo al Condominio estraneo a tale cessione d'azienda.

Pertanto, sono quelle esposte le ragioni della decisione.

Le spese legali, seguono la soccombenza e sono liquidate nella misura di Euro 2.100,00, di cui Euro 266,00 per spese, oltre rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% e I.V.A. e C.P.A. come per legge da distrarsi a favore del patrocinante di parte ricorrente dichiaratosi antistatario.

PER QUESTI MOTIVI

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, per le ragioni di cui in motivazione, ogni altra eccezione ed azione rigettata:

1. dichiara risolto, per grave inadempimento della conduttrice, il contratto di locazione ad uso commerciale intercorso tra il Condominio di Via (...) in Roma e La. s.r.l.s. avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, via (...), n. 38, individuato al N.C.E.U. di Roma, al foglio (...), sub 502;
2. conferma l'ordinanza di rilascio adottata in data 15.12.2019;
3. condanna La. s.r.l.s. al pagamento all'ente ricorrente a titolo di canoni di locazione relativi al periodo febbraio 2018-16 luglio 2018 dell'importo di Euro 7.205,00 maggiorato degli interessi legali dalla data di scadenza dei singoli ratei sino al soddisfo;
4. condanna la resistente al pagamento al ricorrente a titolo di risarcimento del danno ex art. 1591 c.c. dell'importo di Euro 7.641,00, maggiorato degli interessi legali dalla data di scadenza dei singoli ratei sino al soddisfo;
5. rigetta la domanda riconvenzionale di La. s.r.l.s.;
6. condanna La. s.r.l.s. al pagamento delle spese di lite che liquida nella misura di Euro 2.100,00, di cui Euro 266,00 per spese, oltre rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% e I.V.A. e C.P.A. come per legge da distrarsi a favore del patrocinante di parte ricorrente dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Roma il 5 giugno 2020.

Depositata in Cancelleria il 10 giugno 2020.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 5 giugno 2020

Massima redazionale

**Locazione di immobili destinati ad uso non abitativo - Onere del conduttore di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate - Impossibilità di ottenere le dovute autorizzazioni - Inconfigurabilità della responsabilità per inadempimento del locatore**

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.

