Tribunale | Napoli | **Civile** | **Sentenza** | 31 agosto 2020 | **n. 5556**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 26 agosto 2020

Integrale

Locazione - Inadempimento del locatore - Carenze intrinseche dell'immobile - Mancato conseguimento dei titoli abilitativi dell'immobile locato - Responsabilità del locatore - Presupposti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

SEZIONE DISTACCATA DI ISCHIA

In composizione monocratica e nella persona del G.U. Dott.ssa Olimpia Criscuolo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 194130 del Ruolo Generale dell'anno 2017, avente ad oggetto: intimazione di sfratto per morosità con domanda riconvenzionale.

TRA

CA.MA. con l'Avv. An.Ia.

ATTRICE

E

CENTRO (...) DEL DOTT. Al. S.A.S.

con l'Avv. St.Pe.

CONVENUTO

NONCHE'

PO.LE. con l'Avv. An.Tr.

CONVENUTO

FATTO

Il Giudice fa presente che la trattazione del presente procedimento è stata parzialmente svolta da altro Giudicante.

La causa viene decisa precisando che il fascicolo, risalente nel tempo, si presenta completamente scompaginato.

La causa viene trattenuta a sentenza in data 3/02/2020 senza la concessione dei termini per il deposito di memorie in quanto già depositate.

Con atto di citazione notificato il 20.03.2007, la concludente intimava alla Società "CENTRO (...) DEL DOTT. Al. S.A.S.", in persona del suo legale rapp.te dott. Le.Po., con sede in Casamicciola Terme al Corso (...) (oggi n. 36), ed a quest'ultimo in proprio, la convalida di sfratto per morosità di un locale ubicato al piano terra di mq. 130 con quattro ambienti delimitati da partizioni di pannelli prefabbricati e n. tre wc sito nel Comune di Casamicciola Terme in Corso (...) oggi n. 36. L'attrice chiedeva il pagamento della somma di Euro 21.861,76 per canoni scaduti dal dicembre 2005 al marzo 2007 compreso oltre interessi, spese di registrazione, oltre le spese, competenze ed onorari.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

Si costituivano i convenuti all'udienza del 20.04.2007 che chiedevano il rigetto della richiesta di rilascio perché la morosità era stata determinata da causa di forza maggiore dovuta al blocco dei finanziamenti alle strutture convenzionate da parte della Regione Campania, spiegando domanda riconvenzionale chiedevano il costo dei macchinari danneggiati a causa delle infiltrazioni, il danno da mancato guadagno per aver avuto la sospensione della convenzione ASL a seguito di visita ispettiva avvenuta il 20/05/2005. I convenuti rappresentavano che la chiusura del "Centro" avrebbe rappresentato un grave danno per la popolazione e il licenziamento del numeroso personale. Inoltre, a prova della domanda riconvenzionale il Dott. Le.Po. chiedeva di poter provare con testimoni le circostanze indicate.

Il Dott. Co.D'A., precedente Giudicante, disponeva in data 13 giugno 2007 il rilascio dell'immobile entro 150 giorni e disponeva il mutamento del rito ai sensi dell'art. 667 c.p.c..

Nel corso dell'istruttoria veniva nominato il CTU l'Ing. Ro.Ga. e venivano ascoltati i testimoni ammessi Ca.Mi., Ma.Ni., Gi.Pa., Pu.Au., Fr.Am..

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda non merita accoglimento mentre va accolta la domanda riconvenzionale proposta dai convenuti.

Il convenuto, Dott. Po., non ha adempiuto all'obbligazione di pagamento del canone di locazione, per la impossibilità sopravvenuta alla prosecuzione dell'attività professionale della sas Centro (...) del dott. Al.Am., conseguente alla sospensione della convenzione ASL, determinata dalla mancanza sopraggiunta dei requisiti igienico sanitari. Tale essenziale circostanza si è verificata per le copiose infiltrazioni di acqua provenienti dalla soprastante proprietà della Ca.Ma., che, nel tempo, nulla ha fatto per eliminare il grave inconveniente. Pertanto, l'inadempimento è stato conseguenza dell'inadempimento della Ca.; inadempimento pienamente legittimo in quanto giustificato da non lieve inadempimento della parte intimante - attrice. Nella fattispecie, la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima atteso che è venuta completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, con l'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti, perciò, secondo il principio inadimplenti non est adimplendum, la sospensione della controprestazione è legittima, poiché conforme a lealtà e buona fede. Sicché è fondata l'opposizione dalla società conduttrice, la quale si è opposta all'intimato sfratto per morosità adducendo l'inadempimento della locatrice per non avere, quest'ultima, provveduto a risolvere le denunciate infiltrazioni di umidità. La mancata risoluzione del problema da parte della Ca. che ha comportato la sospensione della convenzione ASL della Sas Centro (...) del Dott. Al.Am., ha reso impossibile la prosecuzione dell'attività medica nei locali fittati dalla Ca., di talché da quel momento è venuta meno "la proporzionalità tra le mancate prestazioni, potendosi certamente ravvisarsi legittimità in siffatto comportamento del conduttore", stante il grave inadempimento contestato dalla società conduttrice. Ciò detto, la fattispecie, prevista dall'art. 1460 c.c.: "Nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto. Tuttavia non può rifiutarsi la esecuzione se, avuto riguardo alle circostanze, il rifiuto è contrario alla buona fede", si attaglia perfettamente al caso in esame. Sul punto la Corte di Cassazione, sezione II, con la sentenza 8 gennaio 2014, n. 153, ha affermato che, nel caso di contratti con prestazioni corrispettive, ove venga proposta dalla parte l'eccezione inadimplenti non est adimplendum, il giudice deve procedere ad una valutazione comparativa degli opposti adempimenti, avuto riguardo anche alla loro proporzionalità rispetto alla funzione economico-sociale del contratto e alla loro rispettiva incidenza sull'equilibrio sinallagmatico, sulle posizioni delle parti e sugli interessi delle stesse; per cui, qualora rilevi che l'inadempimento della parte nei cui confronti è opposta l'eccezione non è grave ovvero ha scarsa importanza, in relazione all'interesse dell'altra parte a norma dell'art. 1455 c.c., deve ritenere che il rifiuto di quest'ultima di adempiere la propria obbligazione non sia in buona fede e, quindi, non sia giustificato ai sensi dell'art. 1460 comma 2 c.c.. Ebbene, nel caso di specie, la mancata eliminazione delle infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento della Ca. ha reso, come detto, impossibile la prosecuzione dell'attività della società conduttrice, con la sospensione della convenzione ASL e la mancata possibilità di svolgere le analisi chimico biologiche oggetto della ragione sociale della sas Centro (...) del Dott. Al.Am.. Tale inadempimento è da qualificare assolutamente come grave, di talché è pianamente applicabile, alla specie, l'eccezione inadimplenti non est adimplendum.

I testi di parte convenuta escussi, Pa.Gi. e Am.Fr. hanno confermato in maniera chiara ed inequivoca che il locale condotto dal Centro diagnostico del dott. Al.Am., all'epoca dei fatti nel marzo del 2005 era interessato da copiose infiltrazioni di acqua piovana, provenienti dal solaio soprastante di proprietà della Ca.Ma.. Il teste Pa. ha riferito di aver eseguito con la sua ditta gli interventi necessari a rendere fruibile l'immobile, adibito a laboratorio di analisi cliniche, e che anche successivamente l'umidità era comunque presente nel locale. Il teste Am. ha confermato di aver effettuato una perizia nell'immediatezza dell'evento (allagamento) del laboratorio di analisi cliniche e di poter confermare che vi era una forte presenza d'acqua all'interno del locale condotto dal Po..

La Ca. ha, invece, cercato di dimostrare addebitando la presenza di acqua nei locali locati al malfunzionamento del serbatoio di riserva idrica esistente nel locale, per cattiva manutenzione del Po., ma i testi portati di parte attrice non sono riusciti a dimostrare la tesi attorea.

In merito alla mancata abitabilità dei locali posti in locazione, cennata anche dal Ctu, la giurisprudenza di legittimità è concorde nell'ammettere la possibilità di stipulare validamente un contratto di locazione anche in difetto di certificato di abitabilità, laddove vi sia stata la concreta utilizzazione dell'immobile da parte del conduttore (si veda, ex multis, Cass. Civ. 25.05.2010, n. 12708), ma ha anche ritenuto inadempiente il locatore nell'ipotesi in cui "le carenze intrinseche o le caratteristiche proprie" dell'immobile concesso in locazione siano impeditive del rilascio della detta certificazione e, di conseguenza, all'esercizio dell'attività del conduttore in conformità all'uso pattuito in contratto.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

Il locatore, invero, risponde del mancato conseguimento dei titoli abilitativi dell'immobile locato necessari per l'esercizio dell'attività commerciale dedotta in contratto solamente nel caso in cui abbia assunto l'impegno di conseguire detti titoli abilitativi, oppure nel solo caso in cui il conseguimento di tali titoli debba ritenersi impossibile in ragione delle carenze intrinseche o le caratteristiche proprie del bene concesso in godimento, si da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e, quindi, l'esercizio dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito (cfr. Cass. Civ. 16.06.2014 n. 13651).

Ne deriva che, ove i titoli abilitativi siano conseguibili attraverso il compimento di talune opere di modificazione o di trasformazione del bene, e il locatore non abbia espressamente assunto l'impegno di compiere tali opere, le stesse saranno totalmente a carico del conduttore che ne assume integralmente l'onere.

Ciò chiarito, si può concludere che il criterio che rileva, per la fattispecie in esame, non è tanto il mancato rilascio della certificazione, quanto la "assoluta inidoneità" dell'immobile locato a poterla ottenere. Tale circostanza rileva non ai fini del consenso negoziale e della relativa patologia (determinando l'ipotesi dell'errore), ma dell'adempimento delle obbligazioni del locatore riconducibili all'art. 1575, n. 2, c.c..

Si deve, dunque, tenere distinta l'ipotesi dell'errore sulla qualità del bene, rilevante ai sensi dell'art. 1429, n. 2, c.c., dal vizio della cosa locata ai sensi dell'art. 1578 c.c. Nell'ipotesi in esame, afferma la Suprema Corte, non rileva l'errore sulla qualità del bene, che rende essenziale l'errore, perché il problema non è di mancanza in astratto delle qualità dell'oggetto del contratto rispetto a quelle rappresentate, ma è di assenza di una determinata qualità che l'immobile locato, per la sua destinazione economica, dovrebbe avere e di cui nel concreto difetta.

In conclusione, dal momento che l'immobile concesso in locazione deve naturalmente essere idoneo all'utilizzo (commerciale) pattuito in contratto, ove tale idoneità difetti per assenza del titolo abilitativo all'esercizio del commercio, il conduttore potrà ottenere tutela sotto il profilo del mancato rispetto delle qualità che l'immobile oggetto di locazione deve possedere e, dunque, in termini di vizi della cosa locata ai sensi dell'art. 1578 c.c..

Pertanto, laddove venga concesso in locazione un immobile privo dei titoli abilitativi per l'esercizio dell'attività pattuita in contratto, non si pone un problema di impugnazione del titolo per errore-vizio ai sensi dell'art. 1429 c.c., bensì il conduttore potrà agire in giudizio facendo valere l'inadempimento del locatore ai sensi dell'art. 1578 c.c..

Alla luce di quanto sopra spiegato nulla è dovuto alla Sig. Ca.Ma. a titolo di canoni scaduti, così come richiesti, pari ad Euro 22.154,24 compensando le somme dovute alla stessa a titolo di danni causati ai convenuti.

Risultano fondati motivi per la compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, sezione distaccata di Ischia, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta così provvede:

1) Rigetta la domanda di parte attrice;

2) Accoglie la domanda riconvenzionale proposta da parte convenuta e compensa dette somme a titolo di risarcimento danni a favore di entrambi i convenuti;

3) Pone definitivamente le spese di Ctu in capo a parte attrice;

4) Compensa integralmente tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Napoli il 26 agosto 2020.

Depositata in Cancelleria il 31 agosto 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 26 agosto 2020

Massima redazionale

Locazione - Inadempimento del locatore - Carenze intrinseche dell'immobile - Mancato conseguimento dei titoli abilitativi dell'immobile locato - Responsabilità del locatore - Presupposti

---

In materia di locazione è inadempiente il locatore nell'ipotesi in cui "le carenze intrinseche o le caratteristiche proprie" dell'immobile concesso in locazione siano impeditive del rilascio della detta certificazione e, di conseguenza, all'esercizio dell'attività del conduttore in conformità all'uso pattuito in contratto. Il locatore, invero, risponde del mancato conseguimento dei titoli abilitativi dell'immobile locato necessari per l'esercizio dell'attività commerciale dedotta in contratto solamente nel caso in cui abbia assunto l'impegno di conseguire detti titoli abilitativi, oppure nel solo caso in cui il conseguimento di tali titoli debba ritenersi impossibile in ragione delle carenze intrinseche o le caratteristiche proprie del bene

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

concesso in godimento, sì da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e, quindi, l'esercizio dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito. Ne deriva che, ove i titoli abilitativi siano conseguibili attraverso il compimento di talune opere di modificazione o di trasformazione del bene, e il locatore non abbia espressamente assunto l'impegno di compiere tali opere, le stesse saranno totalmente a carico del conduttore che ne assume integralmente l'onere.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA