

## GIURISPRUDENZA

**Corte d'Appello** | Catanzaro | Sezione 3 | **Civile** | **Sentenza** | 5 novembre 2020 | **n. 1454**

Data udienza 27 ottobre 2020

Integrale

**Locazione di immobili - Lavori sull'immobile eseguiti dal locatore - Riduzione del canone - Legittimità - Sussiste**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI CATANZARO

TERZA SEZIONE CIVILE

Riunita in Camera di Consiglio e composta dai magistrati:

- dott. Francesca Romano - Presidente Relatore

- dott. Teresa Barillari - Consigliere

- dott. Chiara Ermini - Consigliere

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile d'appello iscritta al n. 954/2019 RGAC vertente

TRA

(..) sas, rappresentata e difesa dall'avv. Gi.Cu., elettivamente domiciliata presso il suo studio in Rende, Via (...)

Appellante

CONTRO

(..), rappresentato e difeso dall'avv. Gu.Si., elettivamente domiciliati presso il suo studio, in Cosenza, Via (...)

Appellato

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Secondo quanto compendiato nella impugnata sentenza, con atto di citazione del giugno 2014, la sas (...) chiedeva al Tribunale di Cosenza che: venisse dichiarata la risoluzione del contratto di locazione corrente tra la società e (...) per inadempimento di quest'ultimo, locatore dell'immobile nel quale la società esercitava la sua attività commerciale; venisse condannato il (...) al risarcimento dei danni subiti a causa dei vari inadempimenti contestati e consistenti in mancato guadagno, spese di trasloco, chiusura temporanea dell'attività, mancato fatturato per premi di linea ai fornitori, danni all'immagine, perdita di avviamento, "ecc."; fossero accertati i danni nella misura complessiva di Euro 135.194,35, dichiarata dovuta altresì la indennità di avviamento nella misura di Euro 11.034 e liquidati in via equitativa i danni all'immagine.

Premetteva l'istante di aver concluso il 17 gennaio 2000, con il convenuto, un contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile sito nel Comune di Bisignano, loc. Macchia Tavola, ove veniva svolta l'attività di commercio al dettaglio di ricambi e accessori per autoveicoli. L'art. 8 di detto contratto, secondo quanto allegato dall'istante, attribuiva alla locataria l'uso esclusivo del piazzale antistante.

Lamentava che tale uso esclusivo non fosse stato mai puntualmente osservato dal locatore, il quale aveva utilizzato il piazzale per posteggiare i suoi mezzi e per tenervi materiale vario; aveva altresì affittato a terzi alcuni appartamenti del medesimo fabbricato, ed anche costoro avevano utilizzato il piazzale per parcheggio, ciò aveva limitato lo spazio destinato all'attività dell'istante ed in specie ai clienti che vi dovevano parcheggiare.

Inoltre, sempre in spregio al contratto - che all'art. 14 prevedeva sì la facoltà del locatore di eseguire riparazioni anche non urgenti, ma attribuiva comunque al conduttore un indennizzo per gli "incomodi" subiti per tale ragione-, il (...) aveva intrapreso nel 2008 lavori alla facciata dell'edificio, circondandolo di una impalcatura e causando notevoli disagi alla società, anche per la maldestra esecuzione dei lavori, che cagionavano anche "caduta di materiale sui clienti e sulle loro autovetture". Sempre in proposito, lamentava che il (...) avesse fatto eseguire, nel 2010, il taglio delle siepi intorno allo stabile con grave disagio per l'impresa, poiché il piazzale era rimasto per tre giorni ( 27, 28 e 29 dicembre) occupato dai mezzi della ditta incaricata del taglio, con chiusura del cancello e impedimento all'accesso.

Poiché inoltre proseguiva "l'attività di molestia e di disturbo" del (...) in confronto "dei titolari e dei dipendenti della Ditta (...), nonché della clientela", venivano inviate diverse diffide rimaste senza esito alcuno. La società appurava inoltre che il locale condotto non era idoneo allo scopo, per mancanza della certificazione relativa agli impianti, che non veniva rimessa alla istante; la inidoneità restava dimostrata dalla rottura di una condotta degli scarichi degli appartamenti sovrastanti. Inutilmente richiesto, il (...) non interveniva a riparare il danno così costringendo la locataria a provvedere a quanto occorrente, anche per evitare i danni subiti dalla merce depositata nei pressi della rilevata perdita. La riparazione era costata Euro 1200 mentre il costo della merce deteriorata era pari a Euro 6.841,26 ( e la somma dei danni, chissà perché, veniva a tal titolo indicata in Euro 9.262,24).

A tali inadempienze si era aggiunto nel tempo il comportamento del (...), il quale aveva più volte aggredito, con minacce ed ingiurie, il sig. (...), amministratore della società, e tali comportamenti aveva adottato anche, all'occasione, alla presenza e in confronto di clienti, che si erano allontanati e avevano smesso di servirsi presso la società medesima. Ciò aveva causato danni all'immagine della impresa, e pregiudizi economici, evidenziati nel calo del fatturato e del volume di affari; sicché la (...) si era determinata a rilasciare il locale e trasferirsi in altro immobile, fatto avvenuto nel settembre 2011. Tutto ciò aveva comportato danni di natura patrimoniale ( riduzione fatturato, spesa trasloco, temporanea chiusura dell'attività, perdita avviamento, pubblicità della nuova sede, modifica delle insegne, dei materiali pubblicitari e della carta intestata, spese notarili, di utenza telefonica ed elettrica, nuovo arredamento etc) e non.

Concludeva dunque come da richieste trascritte.

Nel costituirsi, (...) contrastava tutte le argomentazioni e richieste svolte e rimarcava: - che l'art. 8 del contratto di locazione attribuiva al locatario "lo spazio antistante l'ingresso dei locali fittati quale parcheggio temporaneo per il pubblico degli utenti e consumatori"; non dunque di tutto il piazzale, ma solo di quella parte che si trovava in corrispondenza dell'ingresso dei locali fittati, e la condotta del (...) era stata conforme a tale impegno. Erano piuttosto i dipendenti della (...) e lo stesso legale rappresentante a parcheggiare le loro autovetture nel piazzale "in maniera selvaggia", ed anzi il (...) lasciava permanentemente la propria vettura in sosta dinanzi all'entrata di altro magazzino del (...), che aveva accesso dallo stesso piazzale. Anche per tale ragione, ossia per la presenza di altri immobili ed altri locali nel fabbricato ove insisteva l'esercizio commerciale della locataria, era chiaro che il contenuto della clausola si limitasse all'uso della parte antistante il locale in conduzione e non tutto il piazzale; - che l'art. 14 riguardava i soli beni condotti in locazione e non altri, che, come la facciata del fabbricato, non erano inclusi nel relativo contratto; in ogni caso, i relativi lavori non avevano interessato il lato dell'immobile ove insisteva il locale condotto dalla società istante. Analogo discorso valeva per il taglio della siepe, eseguita ogni anno. L'esecuzione delle opere non aveva comunque apportato danno alcuno, non essendo mai caduti calcinacci o materiali; - che alcuna minaccia o aggressione fosse stata posta in essere dal (...); - che il conduttore era intervenuto abusivamente sulla condotta di scarico, in violazione dell'art. 10 del contratto di locazione; - che il trasloco della (...) era stato motivato dall'acquisto del locale entro cui esercitare l'attività e dunque non aveva nulla a che fare con presunte condotte inadempienti del locatore.

In via riconvenzionale, allegando che il conduttore era moroso nel pagamento delle ultime quattro mensilità ( da maggio a settembre 2011) chiedeva dichiararsi risolto il contratto di locazione per inadempimento a tenore dell'art. 2 del contratto, e la condanna del conduttore al pagamento delle somme relative, nonché ai danni cagionati all'immobile e descritti nel verbale di riconsegna dell'immobile.

Sulle premesse in atti indicate chiedeva dunque il rigetto delle richieste attoree e l'accoglimento della domanda riconvenzionale.

Istruita la causa a mezzo prova orale e documentale, il Tribunale di Cosenza emetteva sentenza con cui respingeva la domanda della conduttrice ed accoglieva, in parte, quella del locatore riferita alla risoluzione ed ai canoni non pagati.

Rilevava in primo luogo il Tribunale che effettivamente l'art. 8 del contratto non poteva essere interpretato nel senso che fosse a disposizione della società l'intero piazzale di ingresso alla palazzina ove insisteva l'immobile locato; il tenore della clausola indicava univocamente che solo della parte antistante all'ingresso dell'attività fosse autorizzato l'uso, uso la cui incisiva e permanente compressione non veniva dimostrato dalla prova escussa, da essa solo emergendo, in limine, che talvolta il (...) aveva parcheggiato nello spazio a disposizione della società.

Negava poi il giudice che, al di là di qualche discussione sull'utilizzo del parcheggio, fosse emerso dalla prova che il (...) avesse maltrattato i clienti della (...), o avesse loro impedito il posteggio nell'area in questione.

Priva di fondamento era altresì ritenuta la denunciata violazione dell'art. 14 del contratto, che il Tribunale riteneva riferito ai soli lavori concernenti l'immobile locato e non l'intera palazzina di cui esso era parte; e analogo discorso andava condotto per il taglio della siepe, che, per le sue modalità, oltre che per l'occasionalità, doveva negarsi avesse potuto incidere sull'attività della istante.

La prova aveva invece dimostrato che il convenuto, benchè notiziato delle perdite che interessavano il bene locato, derivanti dalla condotta fognaria del fabbricato, aveva ommesso qualsiasi intervento in proposito; tuttavia ciò non rappresentava inadempimento tale da condurre alla risoluzione, attesa la limitata entità del fenomeno, evidenziatosi peraltro in un momento in cui (luglio 2011) già il conduttore versava in mora nel pagamento del canone. Né i costi sostenuti per la riparazione erano soggetti a rimborso, poiché l'art. 1577 c.c. autorizzava il conduttore a eseguire quei soli lavori che rivestissero carattere di urgenza, qualità che i detti lavori non rivestivano. Per altro verso, le contese e i contrasti personali tra il locatore e il rappresentante della società esulavano dal rapporto di locazione e non potevano essere esaminati all'interno delle obbligazioni ivi addotte; sicché, in conclusione, la istanza di risoluzione avanzata dalla società andava respinta.

Analoga sorte seguiva quella risarcitoria. Riteneva il primo giudice che lo spostamento in altra sede derivasse dall'acquisto di un immobile a ciò destinato e che i contrasti insorti avessero, secondo la dichiarazione confessoria resa dal (...) in sede di interrogatoria, solo "accelerato" il trasloco, già programmato all'atto stesso dell'acquisto del nuovo immobile. Né miglior fortuna aveva la domanda risarcitoria relativa al diminuito guadagno, attesa la frammentarietà della documentazione a tal fine offerta.

Riteneva invece il Tribunale accoglibile la domanda riconvenzionale, dichiarando risolto il contratto, in forza della clausola risolutiva espressa di cui al contratto di locazione, per il mancato pagamento del canone per un periodo superiore ai tre mesi; tale fatto escludeva altresì il maturare del diritto alla indennità di avviamento commerciale in capo alla locataria, e di contro comportava l'obbligo del conduttore di pagare i canoni non versati.

Avverso la sentenza produceva appello la (...) sas, che contestava le conclusioni del primo giudice, rilevando: - l'erronea lettura della domanda, poiché mai la ricorrente aveva chiesto l'utilizzo integrale del piazzale, ma solo di quella parte che le era stata attribuita col contratto di locazione, antistante l'ingresso dei locali; e la prova aveva dimostrato come quella parte fosse quasi in permanenza occupato da vetture di inquilini del (...) o da veicoli di sua proprietà; - che la prova aveva dimostrato che il (...) aveva maltrattato i clienti della società, che spesso erano andati via senza entrare nel locale; - che la clausola n. 14 riguardava e concerneva anche i lavori eseguiti sulla facciata, che comunque avevano costituito impedimento all'accesso e avevano provocato danni e disagi; - la rimborsabilità della riparazione della condotta fognaria, urgente in quanto comportante una deminutio del godimento, per l'umidità ed i cattivi odori prodotti; - che i cattivi rapporti tra le parti, sfociati anche in fatti denunciati penalmente dal conduttore e confermati in giudizio dovevano essere considerati come inadempimento, perché creavano un "clima di paura intimidazione e di minaccia" ostativo al tranquillo utilizzo del bene; - che grave violazione era rappresentata dalla mancanza del certificato di conformità dell'impianto elettrico all'uso commerciale; - essere prova in atti della diminuzione degli introiti della società negli anni 2010 e 2011.

Chiedeva pertanto l'accoglimento della domanda nei termini prospettati e trascritti.

Si costituiva (...), che contestava ogni avversa argomentazione, chiedendo il rigetto dell'appello.

Previo deposito di note per l'udienza a trattazione scritta del 27 ottobre 2020, la causa veniva decisa con deposito del dispositivo.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello ripropone la disamina di alcune delle circostanze che si configurerebbero come inadempimento agli obblighi contrattuali e che in parte investono anche l'interpretazione del contratto.

Va premesso alla disamina dei motivi che la domanda che l'appellante ripropone è quella della risoluzione per inadempimento del locatore; ciò rimanda al concetto della gravità dell'inadempimento, che si vuole legare sia al singolo inadempimento che alla somma delle varie devianze dal contratto, al fine di individuare ed affermare il verificarsi di una condizione di lesione delle relative obbligazioni così gravi da non consentire la prosecuzione del rapporto. Non è che la domanda, comunque prospettata anche dal locatore in via riconvenzionale, sembri completamente pertinente alla situazione, che vede un rapporto già finito al momento della introduzione della domanda e su cui dunque una pronuncia di risoluzione sembra assolutamente inutile. Quel che si coglie, comunque, è che le parti hanno voluto un accertamento della reciproca condotta per ricercarvi i segni dell'inadempimento grave, l'uno a fini risarcitori, l'altro al fine di non corrispondere la indennità per la perdita dell'avviamento, comunque dovuta al conduttore in caso di scioglimento incolpevole.

Occorre qui subito precisare che il capo della sentenza che dichiara la risoluzione per grave inadempimento del conduttore non è oggetto di impugnazione; è vero che al punto 13 e 14 dell'appello la parte chiede la modifica del capo che afferma il suo inadempimento e la negazione della indennità, ma lo fa in maniera del tutto apodittica ed avulsa da motivazioni, senza contrastare in nulla il rilievo dell'operatività della clausola risolutiva espressa né l'omesso versamento di quattro mensilità del canone. La mancanza di specifica impugnazione sul punto non prospetta nemmeno un implicito rimando al principio inadimplenti non est adimplendum, posto che la società in nulla prospetta la liceità della sua condotta quanto al mancato pagamento del canone, cui non fa accenno alcuno, sì che al collegio sembra di trovarsi nell'ambito di una valutazione ben condizionata dalle deduzioni delle parti. In particolare, la dichiarazione di risoluzione per inadempimento del conduttore, non contestata, deve ritenersi passata in giudicato; il che comporta intanto, la intangibilità

sua e della pronuncia consequenziale di non debenza della indennità di avviamento commerciale; il profilo su cui il collegio può condurre la sua disamina è perciò solo quello dell'accertamento dell'inadempimento del locatore, per verificare la gravità sottesa dalle parti, non al fine di una risoluzione ormai avvenuta e dichiarata, ma per riscontrare la fondatezza della domanda risarcitoria.

In primis, viene censurata la lettura degli atti fatta dal primo giudice, sia nell'interpretazione della domanda che nella valutazione delle risultanze istruttorie, e ciò con riguardo alla utilizzazione del piazzale. Quanto al primo profilo l'appellante precisa che mai la sua domanda è stata diretta a lamentare il mancato uso di tutto il piazzale, e che invece la stessa era, per com'è, diretta ad appurare la violazione dell'obbligo di lasciare a disposizione della (...) solo parte dello stesso, e precisamente quella antistante l'ingresso dell'attività. In tal modo, intanto, l'appellante mostra di aderire alla interpretazione della clausola contrattuale prospettata dal primo giudice, il quale ha difatti sottolineato come, per dato testuale, in essa si conceda l'utilizzo solo di quella porzione posta, appunto, dinanzi all'ingresso dell'attività commerciale.

V'è da dire che la domanda originaria non era affatto univoca nel senso oggi voluto dall'appellante, né lo erano, a loro volta, i capitoli di prova sul punto formulati, che invero suggerivano e suggeriscono una lamentela estesa all'intero piazzale e non solo una parte. In tutti si parla tout court del piazzale, ed all'intero si riferiscono alcuni (così quello diretto ad appurare che alcune volte non si poteva ivi parcheggiare perché interamente occupato da vetture), e aggiungendosi solo in alcuni la localizzazione di alcuni mezzi (di fronte alle vetrine della società). Proprio la generica allegazione della domanda ha i suoi riflessi nella indicazione di una prova che, tranne sporadici riferimenti, è prova di collocazione spaziale, facendo riferimento generico al piazzale, il che non supporta la pretesa di un comportamento abusivo. Nessuna delle parti s'è peraltro preoccupata di allegare una qualche planimetria che rendesse più chiara la situazione dei luoghi, la cui visione è segmentata dalle varie foto allegate in atti; si deduce comunque che la società occupava una porzione posta su un lato del pianterreno dello stabile, che allo stesso piano vi erano altri magazzini ed attività, e che il fabbricato comprende anche diversi appartamenti, il che rende anche logicamente insostenibile che tutto il piazzale fosse sottratto alla disponibilità di tutti coloro che nel fabbricato vivevano e/o lavoravano. Sia il dato testuale, che la conformazione dei luoghi rendono dunque chiaro che alla (...) veniva garantita la libertà, a fini di parcheggio temporaneo per il pubblico, solo di una parte di quello spazio, identificato dalla posizione di prospicenza agli immobili condotti. Ora, dagli atti, se emerge che la vettura del (...) fosse sovente parcheggiata in tale parte del piazzale, e se emergono altri fatti del tutto insignificanti (peraltro episodici, invero; si veda la deposizione del teste C.) quali lo scarico di legna da ardere, perché riferita al piazzale nella sua genericità (il che toglie qualsiasi certezza sull'illegittimità della condotta), per altro verso emerge de plano che di norma quella parte del piazzale veniva pienamente utilizzata sia dalla società, che dai suoi dipendenti e dai suoi clienti.

Anche i testi escussi a istanza della parte appellante, alcuni dei quali (così il (...), il teste (...)) hanno dichiarato di recarsi sovente presso il negozio, hanno riferito di aver dovuto posteggiare fuori dal piazzale solo quando il piazzale era pieno (il che significa che di norma nel piazzale essi ed altri parcheggiavano) e di aver anche talvolta ricevuto richieste dal (...) di spostare la loro vettura, in quanto intralciante l'uscita da un magazzino nella disponibilità di questi. Ora, posto che i soli tre mezzi che si dice appartengano al (...) non potevano certo esaurire la capienza del piazzale, e che di questi solo uno pare fosse parcheggiato con una certa frequenza nella parte destinata alla (...), dalla prova v'è pieno riscontro dell'uso del piazzale da parte della società e dei suoi clienti; e v'è anche la dimostrazione, come rimarcato dal giudice, che lo "sconfinamento" (così quello operato anche dal (...) con la propria autovettura, posteggiata fuori dall'area concessa), attesa la condizione di traffico che evidentemente connaturava quel sito, era sovente reciproco, al punto da cagionare anche discussioni, ma proprio perché in buona sostanza l'accesso e l'uso erano aperti ad una generalità di soggetti, con inevitabili ricadute sulle difficoltà di una gestione ordinata.

La lettura della prova dà in conclusione una sensazione di evanescenza dei fatti, che registrano una qualche animosità solo nell'ultimo periodo, pur essendo attestato che, fin dall'inizio, ossia dal 2000, il rapporto si sia snodato secondo le modalità descritte, senza che vi sia mai stata alcuna rimostranza. Ciò, come detto, indica, in uno alla limitatezza dei fatti narrati dai testi, una sostanziale tenuta del contratto e dei suoi obblighi, la cui esecuzione non vede comportamenti la cui lesività assuma una qualche rilevanza nel sinallagma.

A ciò può aggiungersi che la prova ha smentito anche gli atteggiamenti del (...) intesi a rivendicare l'utilizzo dell'intero piazzale e ad impedire il parcheggio dei clienti della società. La presenza di occasionali discussioni tra costui ed alcuni dei clienti per il parcheggio non è risulta peraltro dovuta al motivo indicato dalla (...) (la dichiarata intenzione del (...) di escludere i clienti della società dall'utilizzo tout court), motivo espressamente negato dagli stessi testi della parte istante; ed anzi si giustifica con quanto narrato da uno di quei testi - di avere egli parcheggiato di fronte ad un magazzino del (...) e dunque in zona che certo non faceva parte della zona concessa alla società - con il conseguente disturbo arrecato all'uso del piazzale da parte del (...). Va peraltro chiarito che nessun maltrattamento o alterco risulta avvenuto tra questi e altri soggetti (ad eccezione che col (...), che ha proposto perciò una querela per ingiurie e minaccia, sfociata in un decreto penale di condanna), e ciò anche tralasciando il non chiaro riferimento, nei capitoli, a tale (...), che non si coglie a che titolo partecipi alla vicenda.

La isolata condotta criminosa del (...), certo non commendevole, mostra peraltro come essa sia estranea rispetto al rapporto, o meglio, rispetto alle obbligazioni del rapporto, poiché essa si è rivolta contro la persona del locatario, ed è stata motivata, come narrato dalla querela, come reazione ad una modalità di posteggio della vettura del (...) non gradita al (...), perché ostativa del suo uso del piazzale, fatto

non espressamente negato dal (...), il quale ha ritenuto che questi potesse comunque "entrare col furgone nel suo garage". Inde, quel fatto, già oggetto di condanna, non ha nello specifico inciso sui diritti nascenti dal contratto, al di là degli effetti in ipotesi prodottisi sulla persona del (...).

Va qui precisato che alla condotta ostativa del (...) in confronto dei clienti la (...) riconduce il danno patrimoniale da ridotti introiti; il clima di tensione e le dedotte vessazioni per l'uso del piazzale ("il (...) ed i dipendenti hanno vissuto nel terrore continuo ... tutto ciò ha causato un grave danno alla ditta (...), sia d'immagine, che economica, in quanto si è vista crollare il pacchetto dei clienti, a causa dei disagi dagli stessi riscontrati ogni volta che si recavano alla (...)"; pag. 6 della citazione) avrebbe infatti causato una diminuzione del fatturato e un danno all'immagine. Posto che, come detto, la prova ha smentito condotte prevaricatrici verso i clienti, ed ha segnalato solo occasionali discussioni - più che prevedibili, e quindi giustificate, atteso l'uso generalizzato del bene, e non essendo affatto dimostrato (anzi) che i clienti parcheggiassero solo nella zona destinata alla (...) e che la società si curasse di far osservare tale delimitazione -, non esiste lo stesso presupposto della richiesta risarcitoria, né come danno all'immagine né come danno patrimoniale, mancando la prova di una condotta illegittima cui legare tale conseguenza. Tanto elide anche l'osservazione contenuta in sentenza sulla pochezza della prova sulla stessa deminutio patrimoniale, che è aspetto successivo all'accertamento del fatto illecito e del nesso causale, quest'ultimo, del pari, indimostrato.

La sentenza va confermata anche per quel che riguarda l'asserito inadempimento alla clausola n. 14 del contratto; in essa, si prevede la facoltà per il locatore di eseguire "riparazioni, anche non urgenti, salvo corrispondere adeguato indennizzo al conduttore anche se questi, per effetto di tali lavori, subisca incomodi per il tempo strettamente necessario ai relativi lavori, derogandosi espressamente così al disposto di cui all'art. 1584 c.c."

Il conduttore vede la violazione di un simile impegno nell'avvio, da parte del locatore, di lavori alla facciata dell'intero stabile in cui si trova l'immobile locato, lamentando genericamente di non essere stato preventivamente informato, di aver avuto "incomodi" dall'apposizione dell'impalcatura, peraltro non a norma, "incomodi" rappresentati anche dalla caduta di materiali e calcinacci sui clienti della (...) e sulle loro vetture.

Prima ancora di esaminare il merito, platealmente smentito dalla prova, va detto che la lettura della clausola conferma la legittimità della condotta del locatore, il quale aveva contrattualmente la facoltà di procedere a lavori sull'immobile senza il consenso del conduttore.

Anche qui, come per il piazzale, è del tutto ovvio che la pattuizione faccia riferimento all'immobile locato e non a parti dell'immobile su cui il conduttore non aveva alcun diritto; la conclusione non è solo ovvia, ma deriva anche dal richiamo, nel corpo del patto, all'art. 1584 c.c.. Tale norma, che è insita in un complesso di disposizioni dirette a bilanciare il godimento della res da parte del locatario e il diritto del locatore di eseguire lavori sull'immobile, prevede appunto la possibilità di riduzione del canone nel caso in cui il locatore esegua riparazioni sul bene, riduzione proporzionata "alla durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento", nonché la facoltà di recesso dal contratto ove queste superino una certa durata.

Le parti hanno stabilito di derogare alla detta disposizione, con pattuizione evidentemente destinata ad escludere sia la riduzione del canone che il recesso dal rapporto, sostituiti da un "adeguato indennizzo" anche per i soli "incomodi"; ma il richiamo a tale norma, che muove dalla riduzione del godimento, così come da tale presupposto muove la previsione dell'indennizzo, non può che riguardare la parte locata, il cui "godimento" è appunto una delle obbligazioni che gravano sul locatore.

Ciò posto, se ne ricava la legittimità della condotta del (...), il quale legittimamente ha intrapreso lavori sulla facciata dello stabile, che non hanno direttamente interessato i locali concessi. La lamentela della (...) è infatti genericamente rivolta all'omessa comunicazione, alla (incomprensibile) violazione dell'art. 14, all'apposizione di una impalcatura non a norma, alla produzione di danni da caduta di calcinacci e materiali; ma non prospetta, al di là di tale ultima circostanza, alcuno specifico disagio o una specifica deminutio cui commisurare un indennizzo o un risarcimento, posto che: le prime due lamentele sono, in diritto, infondate; l'apposizione di una impalcatura non è ex se produttiva di "incomodi", difatti non specificati; la dedotta caduta di calcinacci e materiali, che potrebbe avere un suo rilievo (a prescindere dalla sua genericità quanto alla consistenza e continuità degli episodi), è smentita dalla prova, che, al di là della propagazione di polvere e di frammenti in caso di vento forte, non ha registrato alcun episodio pregiudizievole del tipo di quelli adottati.

Ulteriore questione concerne il mancato rimborso delle somme spese per la riparazione della condotta fognaria (condominiale), la cui rottura provocava infiltrazioni e cattivi odori all'interno dell'immobile locato; la sentenza ha negato il rimborso sul solo assunto che non si trattasse di riparazioni urgenti, per altro dando per ammesse tutte le altre circostanze (la esistenza delle infiltrazioni e la loro natura, la tenutezza del locatore alla loro riparazione, l'avviso a questi dato e la sua inerzia, l'avvenuta riparazione a cura del conduttore, la spesa sostenuta e fatturata). L'aspetto censurato, e qui da esaminare concerne dunque solo la sussistenza, o meno, del carattere dell'urgenza, onde rendere utile, ai fini del rimborso, la spesa a tal fine sostenuta.

Andando in contrario avviso a quanto ritenuto dal primo giudice ritiene il collegio che la riparazione (effettuata in corso di locazione, a nulla rilevando che il conduttore fosse in mora a quella data) rivestisse carattere di urgenza, incidendo in maniera significativa sulla fruibilità del bene. Non si tratta infatti nella specie di semplici, "normali" infiltrazioni, ma di propagazioni derivanti da acque fognarie, che producono pertanto non solo muffe ed umidità, ma anche e soprattutto cattivi odori, creando peraltro un ambiente insalubre. Sotto tale profilo, se pure le infiltrazioni rammostrate in atti si palesano limitate ad un angolo dell'immobile posto all'interno del locale, appare evidente che non è solo quello l'inconveniente che il guasto della condotta ha procurato, e che anzi ben maggiore dev'essere stato il

disturbo arrecato dagli odori, continuati fino alla riparazione della perdita. La fruibilità di un locale invaso da odori fognari è dunque gravemente compromessa, ben al di là della ridotta produzione di infiltrazioni; e la riparazione diviene in conseguenza urgente, perché tale condizione non è legata a necessariamente ad un aspetto obiettivo, nell'in sé quantitativo del pregiudizio, ma va vista in relazione alla fruibilità del bene, soprattutto quando quella fruibilità rappresenta specifico oggetto di un'obbligazione. Non sembra dubbio, sotto tale profilo, che la invasione di un locale da miasmi derivanti da infiltrazioni fognarie lo renda non utilizzabile al pari della presenza massiccia di infiltrazioni di sola acqua, e che dunque la relativa riparazione si appalesi urgente perché l'immobile sia fruibile secondo la sua destinazione. Si tratta peraltro di riparazioni che rientrano tra quelle esigibili dal locatore.

L'unica modifica della sentenza è dunque diretta all'accoglimento della domanda di rimborso, pari ad Euro 1200, somma su cui vanno corrisposti gli interessi nella misura legale dal dì dell'esborso (segnato, in difetto di altri elementi, dalla data della fattura) al soddisfo. Per contro non v'è prova alcuna dell'ammontare degli eventuali danni alle merci, prova che, vertendo sul danno patrimoniale, doveva essere puntualmente data dal creditore sia nell'an che nel quantum.

Va in ultimo respinto il rilievo del grave inadempimento riferito alla mancanza del certificato di conformità dell'impianto elettrico; la circostanza, che è solo accennata nella citazione a dimostrazione della complessiva condotta illegittima del locatore; va peraltro in proposito rilevato che dagli atti risulta che il (...), dopo aver inviato alla (...), dietro richiesta del 10 dicembre 2010, il certificato di conformità dell'impianto redatto "a suo tempo" per il rilascio "dell'agibilità del magazzino" locato (dunque prima della stipula del contratto), si è dichiarato disponibile, con missiva del 4 luglio 2011 (di risposta a quelle rimesse dalla (...) il 15 e 29 giugno di quell'anno), ad eseguire gli adeguamenti dell'impianto richiesti dalle nuove normative, chiedendo al locatario di indicare il periodo opportuno. Anche a voler ammettere che l'impianto non fosse "a norma" (ma invero non vi sono elementi per una simile affermazione), va rilevato che il conduttore non se n'è mai lamentato, che ha esercitato la sua attività senza alcun problema, che non ha nemmeno prospettato danni o inconvenienti di sorta legati alla ipotizzata (ma non dimostrata) assenza di certificazioni.

La riforma della sentenza comporta la revisione delle spese di lite, in ragione dell'esito complessivo della lite; considerata la reciproca soccombenza, comunque prevalente per la odierna appellante, si reputa conforme a diritto la compensazione nella misura dei 2/3, ponendo il terzo residuo a carico dell'istante.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Catanzaro, Terza Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da (...) sas contro (...) avverso la sentenza n. 571/2019 del Tribunale di Cosenza, ogni diversa istanza disattesa, così provvede:

- 1) in parziale riforma della sentenza impugnata, condanna (...) al pagamento, in favore della società appellante, della somma di Euro 1200, oltre interessi dalla data dell'esborso al soddisfo;
- 2) conferma nel resto l'impugnata sentenza;
- 3) dichiara compensate tra le parti nella misura di 2/3 le spese di lite, liquidate per il primo grado, nell'intero, in complessivi Euro 121,22 per esborsi ed Euro 3500 per compensi, e per il presente grado, sempre nell'intero, in complessivi Euro 3.800 per compensi, oltre Iva e Cap come per legge e spese forfettarie nella misura del 15%, e condanna la (...) sas al pagamento, in favore di (...), delle somme pari a 1/3 dei predetti importi, con distrazione in favore dell'avv. Guido Siciliano, giusta richiesta in atti.

Così deciso in Catanzaro il 27 ottobre 2020.

Depositata in Cancelleria il 5 novembre 2020.