Tribunale | La Spezia | **Civile** | **Sentenza** | 8 marzo 2022 | **n. 170**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 7 marzo 2022

Integrale

Obbligazioni - Inadempimento - Riparto dell'onere della prova - Contratto di locazione - Sospensione del pagamento del canone - Presupposti di legittimità

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DELLA SPEZIA

in composizione monocratica nella persona della dott.ssa Barbara Forleo ha pronunciato e pubblicato mediante lettura del dispositivo la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. 1907/2019 R.G., discussa all'udienza del 7 marzo 2022 e promossa da:

(...) (p.IVA (...))

avv. Se.Ro.

ATTORE

CONTRO

(...) srl (P.IVA (...))

avv. Al.De. e avv. Ja.Al.

CONVENUTO

e

CONTRO

(...) (C.F. (...))

Avv. Cl.De. e avv. Gi.Sa.

TERZO INTERVENUTO

Oggetto: risoluzione per inadempimento

MOTIVAZIONI IN FATTO ED IN DIRITTO

Con contratto sottoscritto in data 1.2.2012, l'(...) concedeva in locazione a (...) srl un fondo commerciale adibito ad autorimessa, sito in(...), Via C. 33.

Con atto di citazione notificato in data 13.5.2019, l'(...) intimava lo sfratto per morosità alla predetta conduttrice, lamentando il mancato pagamento dei canoni per i mesi di marzo, aprile e maggio 2019.

Si costituiva ritualmente la società convenuta la quale, in primis, rilevava come in realtà fosse l'(...) ad essere inadempiente all'obbligazione di cui all'art. 1575 c.c.. In secondo luogo, evidenziava che nella gestione dell'autorimessa era subentrato un terzo soggetto, ovvero (...), in forza di un contratto di affitto di azienda del 7.1.2019 con il quale era stato prevista anche la cessione del contratto di locazione. Assumeva altresì di aver dato tempestiva comunicazione al locatore ex art. 36 L. n. 392 del 1978 di tale cessione e che il mancato pagamento dei canoni per i mesi in contestazione fosse da imputarsi esclusivamente al sub-conduttore. Spiegava pertanto domanda riconvenzionale al fine di ottenere la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del locatore e la condanna dello stesso al risarcimento dei danni subiti, da quantificarsi in somma non inferiore ad Euro 60.000,00.

Per l'udienza di convalida interveniva volontariamente la ditta (...) il quale chiedeva il rigetto delle domande di parte attrice e la condanna del locatore e del sub-locatore, ciascuno per la propria competenza, all'esecuzione di tutti i lavori necessari per rendere l'immobile locato idoneo all'uso convenuto, oltre al risarcimento dei danni.

Con ordinanza del 9.9.2019, il Giudice ordinava il rilascio dell'immobile e disponeva il mutamento di rito per decidere sulle eccezioni riservate sollevate dalle parti convenute, concedendo termine per il deposito di memorie integrative.

Esperito inutilmente il tentativo di mediazione ed istruita la causa tramite l'escussione di testi e l'acquisizione di prove documentali, veniva fissata udienza di discussione.

Nelle more del procedimento accadeva che: a) in data 10.2.2020 l'(...) e la ditta (...), a definizione di un procedimento per ATP pendente tra le medesime parti, sottoscrivevano un atto di transazione con il quale dichiaravano di non avere reciprocamente nulla a pretendere in relazione all'immobile di cui è causa; b) in data 27.2.2020 veniva rilasciato l'immobile in favore di parte attrice; c) in data 29.2.2020 l'(...) stipulava un nuovo contratto di locazione con la società (...) srls la quale interveniva volontariamente nel presente procedimento l'1.10.2021.

Tale intervento veniva dichiarato inammissibile dal Giudice con ordinanza del 23.12.2019.

Conclusioni di parte attrice:

"Piaccia al Tribunale Ill.mo, adversis rejectis:

- Preso atto dell'accordo intercorso tra la ditta (...) e l'(...), definito con la consegna del bene e a rinuncia ad ogni reciproca personale istanza e richiesta, dichiarare cessata ogni eventuale materia del contendere tra dette parti

- In accoglimento della domanda proposta da (...) dichiarare la risoluzione del contratto di locazione commerciale con (...) per grave inadempimento della stessa, confermando il provvedimento di rilascio dell'immobile;

- Condannare la soc. (...) al pagamento dei canoni maturati per 4.033,32 mensili, a far data dal mese di marzo 2019 sino alla data di riconsegna del bene febbraio 2020, per un totale di Euro 44.366,57;

- Respingere ogni e qualsiasi domanda formulata da (...) sia per quanto concerne le riserve sull'intimazione dello sfratto sia per quanto riguarda la richiesta di ingiunzione dei pagamenti in quanto infondata sotto ogni aspetto

- Rigettare la domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto con richiesta di risarcimento dei danni proposta da (...) , in quanto infondata

- Con vittoria di spese, compenso professionale, iva, cap e spese generali

Conclusioni di parte convenuta:

"Insiste per l'accoglimento delle conclusioni già rassegnate e dunque per il risarcimento del danno patito causa dei gravi inadempimenti contrattuali, risarcimento da quantificarsi in somma non inferiore ad Euro 60.000,00 o nella diversa misura eventualmente valutata anche in via equitativa dal giudice ed in subordine condannare la ditta (...) al pagamento di tutto quanto eventualmente dovuto a titolo di canoni di locazione ad (...), accertando che nulla è dovuto da parte della società (...) srl. Il tutto con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa ex D.M. n. 55 del 2014";

Conclusioni del terzo intervenuto come da comparsa del 17.12.2019:

"Voglia l'Ill.ma S.V., omnibus contrariis riectis:

NEL MERITO

1. Previa ogni opportuna declaratoria, respingere le domande avversarie in quantoinfondate in fatto ed in diritto;

2. IN OGNI CASO: -con vittoria di spese, diritti ed onorari

E' pacifico nel nostro ordinamento che, in tema di prova dell'inadempimento di un'obbligazione, il creditore che agisca per il pagamento deve soltanto provare, come ha fatto l'odierno attore, il titolo del suo diritto, potendosi limitare alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento del debitore convenuto, sul quale invece incombe l'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento o dall'impossibilità oggettiva ed a lui non imputabile della prestazione.

Sia la parte conduttrice che la parte sub-conduttrice assumono di aver legittimamente sospeso il pagamento del canone a fronte dell'inadempimento del locatore al suo obbligo di mantenere la cosa locata in buono stato locativo.

L'eccezione è priva di fondamento.

Stante il carattere primario ed essenziale dell'obbligazione di pagamento del canone, la sospensione totale o parziale della stessa è sicuramente legittima quando venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra la prestazione delle parti. Sulla base di un recente orientamento della Corte di Cassazione, è altresì legittima anche nel caso in cui dall'inesatto adempimento del locatore derivi una riduzione del godimento del bene locato, purchè la sospensione totale o parziale del pagamento del canone risulti giustificata dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, avuto riguardo al complessivo equilibrio sinallagmatico del contratto e all'obbligo di comportarsi secondo buona fede (Cass. Civ. 16918/2019 e Cass. Civ. 23885/2020). Orbene, dall'istruttoria svolta nonché dalla relazione peritale prodotta in atti non risulta che vi sia stato un inadempimento da parte del locatore e comunque non tale da impedire o limitare in maniera rilevante il godimento dell'immobile.

E' dimostrato invece che la ditta (...) ha continuato a godere dell'immobile ed ad utilizzarlo come autorimessa sino alla data del rilascio del bene e né vi è la prova di eventuali danni che possano giustificare richieste risarcitorie nei confronti del locatore.

L'inadempimento è pertanto certo e non può che considerarsi grave, sia per l'ammontare dei canoni non pagati sia per la complessiva durata della morosità.

In ordine all'individuazione dei soggetti a cui è imputabile tale inadempimento e che sono conseguentemente obbligati al pagamento degli importi richiesti da parte attrice, peraltro, occorre prendere in considerazione due disposizioni: l'art. 36 della L. n. 392 del 1978 e l'art. 1456 c.c.

La prima norma così recita: "Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione".

E' provato documentalmente che il conduttore ha provveduto ad inviare tale comunicazione a parte attrice e risulta pacifico, perché non contestato, che non è stata avanzata alcuna opposizione al riguardo.

La norma prosegue dicendo: "Nel caso di cessione, il locatore se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte"

Sul punto la giurisprudenza è costante nel ritenere che: "In caso di cessione del contratto di locazione (o di sub-locazione come nel caso di specie) ai sensi dell'art. 36 L. n. 392 del 1978, qualora il locatore non abbia liberato il cedente, tra quest'ultimo ed il cessionario esiste un vincolo di responsabilità sussidiaria, contraddistinta dal mero beneficium ordinis, che consente perciò al locatore di rivolgersi al cedente per le obbligazioni inerenti al suddetto contratto, solo dopo che si sia venuto a configurare l'inadempimento del nuovo conduttore, nei cui confronti è necessaria la preventiva richiesta di adempimento mediante la semplice modalità di messa in mora" (così, fra tante, Cass ordinanza 7430/2017)

Nella fattispecie in esame non vi è prova che il locatore abbia costituito in mora il cessionario prima di agire direttamente nei confronti del conduttore con l'intimazione di sfratto per morosità e, pertanto, la domanda nei suoi confronti non avrebbe potuto trovare accoglimento.

Peraltro, la società convenuta ha ritenuto, in data 6 maggio 2019, di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 7 del contratto di affitto di azienda, provocando, ex art. 1456 c.c., la risoluzione di diritto del contratto stesso.

Da quel momento, anche se il (...) ha continuato di fatto a detenere l'azienda e l'immobile di cui è causa, unico obbligato nei confronti del locatore per il pagamento del canone, sino alla data del rilascio dell'immobile, è tornato ad essere l'originario conduttore ovvero la società (...) srl.

La domanda attorea di condanna della società convenuta al pagamento dei canoni per il periodo da marzo a maggio 2019 compresi non può quindi essere accolta. Per completezza, occorre evidenziare che la domanda non avrebbe trovato accoglimento neppure qualora avesse messo in mora il cessionario in quanto la transazione con esso raggiunta avrebbe estinto l'obbligazione anche nei confronti della società convenuta stante il tenore dell'art. 36 predetto (Tribunale di Arezzo decreto del 16.9.2021). Nulla è dovuto pertanto a parte attrice da alcuna delle parti in causa per il periodo predetto.

Merita invece accoglimento la domanda per il periodo da giugno 2019 a febbraio 2020.

Va invece rigettata la domanda riconvenzionale avanzata da parte convenuta nei confronti di parte attrice in quanto, come già detto, dall'istruttoria svolta e dalla relazione peritale depositata in atti risulta che, seppur il fondo locato presentasse dei vizi, questi non hanno mai impedito né limitato l'utilizzo dello stesso come autorimessa, né vi è la prova dei danni lamentati (un'eventuale CTU sul punto, stante le allegazioni delle parti, sarebbe stata meramente esplorativa).

Va parimenti rigettata la domanda avanzata dalla parte convenuta nei confronti del terzo intervenuto, (nonostante che debba considerarsi come l'effettivo inadempiente tanto da legittimare la parte convenuta a ricorrere all'art. 1456 c.c..) stante l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di affitto di azienda intercorso tra le parti. Le somme eventualmente dovute dal cessionario per il periodo compreso tra la risoluzione ed il rilascio del bene, infatti, sarebbero potute essere pretese dalla società convenuta a titolo diverso , non dedotto però nel presente giudizio.

Nessuna pretesa può invece essere avanzata nei confronti delle altre parti dal terzo intervenuto che non ha adempiuto alla propria obbligazione, pur continuando a godere dell'immobile.

Le spese tra la parte attrice e la parte convenuta seguono la soccombenza e vengono liquidate ex D.M. n. 55 del 2014. Compensate integralmente le spese di lite tra le altri parti, sia per i motivi sopra espressi sia in forza degli accordi raggiunti tra parte attrice e terzo intervenuto con la scrittura privata del 10 febbraio 2020.

P.Q.M.

Il Tribunale della Spezia, respinta ogni contraria istanza, eccezione o deduzione, definitivamente pronunciando, in accoglimento della domanda attorea:

- dichiara la risoluzione del contratto di locazione, sottoscritto in data 1.2.2012 tra (...) e (...) srl avente ad oggetto il fondo sito in(...), Via C. n. 33 per grave inadempimento di (...) srl

- condanna (...) srl, in liquidazione,, in persona del legale rappresentante pro-tempore, al pagamento in favore di parte attrice della somma di Euro 36.299,88 a titolo di canoni per il periodo da giugno 2019 a febbraio 2020, compresi;

- dichiara la cessazione della materia del contendere in ordine alla domanda attorea di condanna al rilascio;

- dichiara altresì cessata ogni materia del contendere tra parte attrice e terzo intervenuto;

- rigetta le domande avanzate dalla società convenuta;

- condanna (...) srl in liquidazione, in persona del legale rappresentante legale, alla rifusione delle spese di lite sostenute da (...)C.I. che si liquidano nella misura di Euro 4.000,00, oltre spese generali ed accessori di legge per compensi professionali;

Compensa integralmente le spese di lite tra le altre parti.

Così deciso in La Spezia il 7 marzo 2022.

Depositata in Cancelleria il 8 marzo 2022.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 7 marzo 2022

Massima redazionale

Obbligazioni - Inadempimento - Riparto dell'onere della prova - Contratto di locazione - Sospensione del pagamento del canone - Presupposti di legittimità

In tema di prova dell'inadempimento di un'obbligazione, il creditore che agisca per il pagamento deve soltanto provare il titolo del suo diritto, potendosi limitare alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento del debitore convenuto, sul quale invece incombe l'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento o dall'impossibilità oggettiva ed a lui non imputabile della prestazione. Nel contratto di locazione, stante il carattere primario ed essenziale dell'obbligazione di pagamento del canone, la sospensione totale o parziale della stessa è sicuramente legittima quando venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra la prestazione delle parti. E' altresì legittima anche nel caso in cui dall'inesatto adempimento del locatore derivi una riduzione del godimento del bene locato, purché la sospensione totale o parziale del pagamento del canone risulti giustificata dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, avuto riguardo al complessivo equilibrio sinallagmatico del contratto e all'obbligo di comportarsi secondo buona fede.