

GIURISPRUDENZA

Data udienza 8 giugno 2023

Integrale

Locatore - Obbligazioni - Riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo - Inadempimento - Conseguenze - Ripristino locali - Maggior danno da inadempimento - Obbligo subordinato alla conoscenza da parte del locatore della sopravvenuta inidoneità

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

riunita nella persona dei sigg.ri

Dott. Sebastiano Neri - Presidente

Dott. Antonino Zappalà - Consigliere

Dott. Enrico Trimarchi - Consigliere relatore

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 365/2020 R.G., posta in decisione all'udienza collegiale del 18.11.2021 con i termini ex art. 190 c.p.c.

promossa da

Ba. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, in persona del legale rappresentante pro tempore, c.f. (...), rappresentata e difesa per procura allegata in calce all'atto di appello dall'avv. Ma.Me. ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Messina viale (...)

appellante

contro

Pa.Ni., nato a M. il (...), c.f. (...), rappresentato e difeso per procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta dall'avv. Sa.Ru. ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Messina via (...)

appellato

CONDOMINIO DELLA VIA (...) 43 I. 273, in persona dell'amministratore pro tempore, c.f. (...), rappresentato e difeso per procura in calce alla copia dell'atto di citazione dall'avv. En.Mi. della Valle ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Messina via (...)

appellato

avverso la sentenza n. 539/2020 emessa in data 4.3.2020 dal Giudice del Tribunale di Messina

Oggetto: risarcimento danni - contratto di locazione

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 29.11.2013 la Ba. s.r.l. conveniva in giudizio Pa.Ni. dinanzi al Giudice del Tribunale di Messina. Esponeva la società attrice di condurre in locazione l'immobile sito in M., via G. angolo via del V., di proprietà del Pa., in forza di contratto del 3.11.2006, rinnovatosi alla prima scadenza; che con lettera del 26.7.2013 aveva comunicato il proprio recesso con preavviso di mesi sei, a causa delle infiltrazioni di umidità manifestatesi in vari ambienti, la cui responsabilità era da attribuirsi alle inadempienze del locatore. La Ba. s.r.l. chiedeva pertanto la condanna del convenuto al risarcimento del danno, nonché al pagamento dell'indennità di avviamento ai sensi dell'art. 34 L. n. 392 del 1978.

Con comparsa datata 25.2.2014 Pa.Ni. chiedeva in via preliminare l'autorizzazione a chiamare in giudizio il Condominio di via (...) is. 273 e nel merito il rigetto delle domande nei suoi confronti e la condanna della società attrice ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Chiamato in causa con atto del 2.10.2014, il Condominio si costituiva con comparsa datata 10.11.2014, eccependo il mancato esperimento del tentativo di mediazione nei suoi confronti e chiedendo il rigetto della domanda attorea e la condanna di entrambe le parti al risarcimento in suo favore per lite temeraria.

La causa veniva istruita mediante sola produzione documentale ed era decisa all'udienza del 4.3.2020 ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

Con sentenza n. 539/2020 il Giudice del Tribunale di Messina rigettava la domanda della società attrice e la condannava a rimborsare le spese al Pa. ed al Condominio terzo chiamato. Disattese le eccezioni preliminari del Condominio, il Giudice riteneva che nessuna responsabilità diretta potesse ad esso ascriversi per le lamentate infiltrazioni di umidità; che neppure fosse stata fornita prova di inadempimenti da parte del locatore, il quale aveva peraltro accordato una riduzione del canone (da 8.500 a

7.000 Euro mensili) per tutto l'anno 2013. Il Giudice rigettava pertanto sia la domanda di risarcimento che quella di pagamento dell'indennità di avviamento, una volta esclusa l'esistenza di gravi motivi alla base del recesso e, peraltro, di un inadempimento del locatore.

Con atto notificato il 9.6.2020 la Ba. s.r.l. (oggi in liquidazione, come indicato in comparsa conclusionale) proponeva appello chiedendo in via preliminare la sospensione dell'efficacia della sentenza e insistendo perché fosse dichiarato il grave inadempimento del Pa. e per l'effetto disposta la sua condanna al risarcimento del danno conseguente alla ridotta fruizione dell'immobile, quantificato in Euro 94.921, ed al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento nella misura di Euro 153.000 (pari a 18 mensilità).

Con comparsa del 2.11.2020 si costituiva il Condominio della via (...) is. 273 chiedendo che l'appello fosse dichiarato inammissibile o comunque rigettato, previo riconoscimento del passaggio in giudicato della sentenza nella parte in cui sanciva la sua mancanza di responsabilità nei fatti di causa; invocava la condanna dell'appellante o del Pa. per lite temeraria, oltre al rimborso delle ulteriori spese.

Con comparsa del 9.11.2020 si costituiva Pa.Ni., anch'egli invocando l'inammissibilità ovvero il rigetto dell'appello con vittoria delle spese del grado.

Con ordinanza in data 7/9.12.2020 la Corte rigettava l'istanza di inibitoria e, dichiarato ammissibile l'appello, fissava per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 21.10.2021; quindi, dopo un breve rinvio d'ufficio, assumeva la causa in decisione con i termini di L. in data 18 novembre 2021.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Ritiene la Corte che debba essere preliminarmente respinta l'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata dal Condominio della Via (...) is. 273 per asserita mancanza dei requisiti previsti dall'art. 342 c.p.c. e, particolarmente, per l'omessa indicazione delle circostanze da cui deriverebbe la violazione di legge e della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata.

Il vizio eccepito, invero, non appare configurabile alla luce dell'indirizzo interpretativo della S.C. che, con la recente ordinanza n. 40560/21, ha ribadito che "ai fini della specificità dei motivi d'appello richiesta dall'art. 342 c.p.c. è sufficiente una chiara esposizione delle doglianze rivolte alla pronuncia impugnata, senza necessità di proporre un progetto alternativo di sentenza, sicché l'appellante il quale lamenti l'erronea ricostruzione dei fatti da parte del giudice di primo grado può limitarsi a chiedere al giudice di appello di valutare ex novo le prove già raccolte e sottoporre le argomentazioni già svolte nel processo di primo grado". 2.- Ancora in via preliminare deve darsi atto della circostanza che la Ba. s.r.l. ha ribadito le sue domande di condanna nei soli confronti del Pa. e non ha in alcun modo censurato la decisione nella

parte in cui ha prima affermato "che nessuna responsabilità diretta può essere ascritta al Condominio della via (...) is. 273 per i fatti per cui è causa" ed ha poi rilevato che esso condominio era prontamente intervenuto ad eliminare la causa (consistente nella rottura di un tubo di scarico) dell'unica infiltrazione segnalatagli.

La società appellante ha invero condiviso tali argomentazioni per sostenere che la chiamata del Condominio era stata del tutto superflua ed arbitraria e per censurare - come poi si dirà - l'attribuzione a sé (piuttosto che al Pa.) del carico delle spese di lite sostenute da esso terzo.

Dal canto suo, in questo grado (diversamente che nel primo) neppure Pa.Ni. ha in via subordinata invocato una responsabilità del Condominio per le infiltrazioni lamentate dalla società conduttrice dei locali.

3.- La Ba. s.r.l. ha censurato la sentenza per il fatto che la stessa ha recepito le conclusioni del tecnico del Pa., invece trascurando l'elaborato (provvisto di fotografie e assai dettagliato) del consulente di parte attorea e attribuendo un significato erroneo alla dichiarazione circa le "buone condizioni" dell'immobile resa dal delegato della società nel verbale di rilascio del 3.2.2014.

La società appellante ha sostenuto che il Giudice avrebbe dovuto ritenere provata la sussistenza di infiltrazioni e danni in vari ambienti del locale commerciale, sulla base sia di quanto riferito dai tecnici (l'ing. Ma. nell'interesse di essa società, l'arch. Bi. incaricato dal Pa.), sia degli interventi eseguiti dal condominio (pur se con ritardo e senza ripristino delle parti danneggiate), sia infine della prodotta corrispondenza relativa tanto alle richieste di manutenzione quanto a quelle di riduzione del canone.

Secondo la Ba. s.r.l., avrebbe dovuto essere riconosciuta l'esistenza dei gravi motivi giustificativi del recesso anticipato, tenuto conto della tipologia di attività commerciale svolta nei locali (vendita di articoli di pelletteria, capi di abbigliamento di tendenza e accessori di pregio): gravi motivi che meglio sarebbero emersi attraverso l'escussione in qualità di testi di alcuni dipendenti della società, che avevano vissuto personalmente la situazione di disagio dovuta alle infiltrazioni di umidità.

La società appellante ha quindi contestato l'assunto del Giudice secondo cui l'avvenuta prosecuzione dell'attività sino al rilascio del febbraio 2014 avrebbe invece dimostrato la modesta entità delle infiltrazioni e quindi l'insussistenza dei gravi motivi alla base del recesso. Essa ha evidenziato di contro che, una volta che gli interventi manutentivi effettuati si erano rivelati inefficaci, aveva richiesto al locatore una riduzione del canone ai sensi dell'art. 1578 c.c., e - solo a seguito del rifiuto opposto dal Pa. - si era trovata costretta a ricorrere alla risoluzione anticipata del rapporto, pur se essa stessa produttiva di danni (dato l'ingente investimento di capitali per l'allestimento del negozio e la difficoltà di reperimento di altro locale adeguato per ivi proseguire l'attività).

In conclusione, la Ba. s.r.l. ha chiesto che, previa ammissione della prova per testi articolata in primo grado, fosse affermato il grave inadempimento del Pa. all'obbligo ex art. 1576 c.c. di mantenere il bene in buono stato locativo ed efficiente per l'uso convenuto e che, per l'effetto, esso locatore fosse condannato al risarcimento dei danni, da quantificarsi in Euro 94.921 (pari ad una parte dei canoni corrisposti dal luglio 2011 e sino al rilascio), oltre che al pagamento della somma di Euro 153.000 a titolo di indennità ex art. 34 L. n. 392 del 1978.

La società appellante ha altresì chiesto che la sentenza di primo grado fosse riformata in punto di spese, facendo rilevare - tra l'altro - come la sua condanna in favore del Condominio si ponesse in netto contrasto con l'affermazione del primo giudice circa la totale superfluità ed arbitrarietà della chiamata di esso terzo.

4.- Ritiene la Corte che ai fini della valutazione delle censure della Ba. s.r.l. occorra procedere, anche e soprattutto sulla base della documentazione prodotta in atti, a ricostruire i vari passaggi delle contestazioni e richieste avanzate nel tempo da essa società.

Risulta, invero, che nel maggio e luglio 2011 la Ba. s.r.l. formulava le iniziali richieste di danni nei confronti dei proprietari di unità contigue a quella locata ed informava il Pa. del fatto di non aver potuto mettere in funzione l'impianto di climatizzazione predisposto per il piano terra a causa dell'opposizione da parte del Condominio. In data 12.9.2011 la società chiedeva al Pa. di sospendere intanto l'aggiornamento ISTAT per poi eventualmente negoziare una riduzione del canone, dato l'insieme dei pregiudizi che al pieno utilizzo del locale derivavano dal fatto di terzi (P., G., Condominio). A fronte della indisponibilità del locatore alla riduzione del canone (nota del 22.11.2011), la Ba. s.r.l. insisteva con esso Pa. perché intervenisse per ottenere la soluzione delle problematiche ancora esistenti sia con il Pa. (infiltrazione al primo piano da un bagno soprastante) che con il Condominio (infiltrazione da una colonna presente nella chiostrina).

La documentazione prodotta non chiarisce se in tale fase il Pa. si dava da fare in merito a quanto richiestogli; risulta soltanto, infatti, che in data 4.7.2012 la società conduttrice formulava una domanda di mediazione con cui - premesso quanto sopra - sosteneva di aver diritto alla riduzione del canone ai sensi degli artt. 1578 e 1581 c.c. nonché al risarcimento del danno per il ridotto utilizzo dell'immobile, che stimava in circa 25.000 Euro.

Intervenuto intanto (il 5.11.2012) il rinnovo del contratto per altri sei anni, in data 8.1.2013 le parti stipulavano una scrittura con la quale concordavano la riduzione del canone per l'intero anno 2013 da 8.500 a 7.000 Euro mensili, invero richiamando la sola situazione di crisi del settore e non anche problematiche relative alla fruizione dell'immobile.

A partire dal mese di luglio 2013 la Ba. s.r.l. ometteva però di pagare il canone, sicché in data 6.9.2013 il Pa. le notificava intimazione di sfratto per morosità. Nel frattempo, il 29.7.2013 la società conduttrice inviava al locatore comunicazione di recesso per gravi motivi (che collegava all'esistenza di infiltrazioni diffuse al piano terra, oltre che alle problematiche già in passato segnalate del piano superiore) con preavviso di mesi sei. Il Pa. replicava contestando l'esistenza dei gravi motivi ed insieme sottolineando di non aver inteso aderire a richieste di ulteriore riduzione del canone.

A tale scambio di corrispondenza seguiva la notifica dell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio (29.11.2013) con cui la Ba. s.r.l. formulava per la prima volta la richiesta di condanna del Pa. al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento, sul presupposto di una sua colpa per l'anticipata cessazione del contratto, e quantificava in quasi 95.000 Euro la richiesta risarcitoria, allegando a sostegno la perizia tecnica fatta redigere all'ing. M..

Allo scadere del semestre, e precisamente il 3.2.2014, veniva redatto tra le parti verbale di rilascio dell'immobile e in quella sede il delegato della Ba. s.r.l. rinunciava ad avere in restituzione il deposito cauzionale, chiedendo che fosse computato in detrazione dall'ultimo canone dovuto. E' da sottolineare - in contrasto a quanto affermato dal primo giudice - l'irrilevanza ai fini del giudizio della dichiarazione resa dal predetto delegato circa il fatto che l'immobile fosse "in buone condizioni ed in stato di efficienza": essa era diretta ad escludere non l'esistenza di vizi o difetti di manutenzione imputabili al locatore, ma solo la presenza di danni che fossero stati causati dalla società conduttrice.

5.- Posto tutto ciò, ritiene la Corte che l'eventuale assunzione della prova orale - sulla cui ammissione l'appellante ha insistito - nulla avrebbe potuto aggiungere a quanto detto fin qui: prescindendo infatti dalle valutazioni da sottoporre ai testi (circa l'odore di muffa presente nel locale), la prova avrebbe avuto ad oggetto gli stessi dati già risultanti dalla relazione tecnica di parte (presenza di umidità ascensionale e muffe al piano terra, sostanziale inutilizzabilità del locale deposito, persistenza dei danni come procurati dal Pa. e dal Condominio).

Dato per sussistente un tale quadro (peraltro in parte ammesso dal Pa., secondo la perizia giurata del suo tecnico arch. B.), ritiene la Corte che esso ben avrebbe integrato i "gravi motivi" legittimanti il recesso della Ba. s.r.l. dal contratto ai sensi dell'art. 27 co. 8 della L. n. 392 del 1978.

Ciò non significa però, come pare vorrebbe sostenere la società appellante, che avrebbe dovuto del pari riconoscersi l'esistenza di un grave inadempimento da parte del locatore, o di una sua responsabilità per l'anticipata cessazione del rapporto (e, quindi, di una sua tenutezza al pagamento dell'indennità ex art. 34 L. n. 392 del 1978).

E' vero, infatti, che secondo un condivisibile orientamento della S.C. (Cass. III, n. 15372/2010) l'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 cod. civ., riguarda anche le parti comuni dell'edificio, e che una tale violazione, ove accertata, legittima il conduttore ad ottenere il ripristino dei locali e il maggior danno da inadempimento.

Afferma tuttavia la stessa Sezione della Cassazione (sent. 25.5.2010 n. 12712) che, rispetto a guasti o deterioramenti non eliminabili nell'ambito delle opere di manutenzione, la tutela del locatario resta affidata alle disposizioni dettate dagli artt. 1578 e 1581 c.c. per i vizi della cosa locata. In ogni caso, peraltro, l'obbligo del locatore di mantenere la cosa in stato di servire all'uso convenuto è subordinato alla conoscenza che lo stesso abbia della sopravvenuta inidoneità della cosa stessa a soddisfare le esigenze per cui era stata locata (Cass. n. 5957/1979).

In base a tali principi ritiene la Corte che da parte del Pa. non vi sia stato (o non sia comunque risultato provato) un grave inadempimento agli obblighi contrattuali, tale da legittimare una condanna al risarcimento dei danni asseritamente patiti dalla società conduttrice.

E' da considerare che, almeno inizialmente, la Ba. s.r.l. aveva rivolto le proprie richieste di eliminazione delle cause di danno e di ripristino dei subiti pregiudizi ai soggetti direttamente responsabili (proprietari di altre unità e Condominio) ed aveva chiesto al Pa. solo un intervento mediatore, oltre che una riduzione del canone. La società appellante non ha però dimostrato che il Pa., una volta così interessato dei problemi, fosse rimasto inerte e non si fosse attivato nei limiti consentitigli dalla natura e provenienza dei danni; né ha provato che esso locatore fosse rimasto sordo alla richiesta di riduzione del canone (risultando al contrario che avesse accordato uno sconto di 18.000 Euro sul complessivo canone dell'anno 2013).

La Ba. s.r.l., peraltro, ha agito in giudizio non già invocando - così come aveva fatto in sede di mediazione - una ulteriore (e/o permanente) riduzione del canone, che avrebbe potuto essere valutata dal Giudice verificando quali fossero le parti del locale divenute inutilizzabili o quale incidenza potesse avere il fenomeno (strutturale) della risalita di umidità. Essa società ha invece puntato, e dopo aver esercitato il recesso dal contratto (già perfezionatosi in data 1.8.2013, al momento della ricezione della raccomandata da parte del P.), ad ottenere l'affermazione di un grave inadempimento di esso locatore, di cui non ha però offerto nessuna adeguata prova.

6.- In conclusione, deve allora trovare conferma sia il rigetto della domanda di risarcimento danni, sia il rigetto di quella fondata sull'art. 34 della L. n. 392 del 1978. A proposito di quest'ultima, è da rilevare come fosse stato del tutto incongruo il richiamo della Ba. s.r.l. alla sentenza n. 7528/09 della S.C., invero riguardante un caso di recesso da parte del locatore: è infatti certo - in relazione al preciso disposto normativo - che il

conduttore non possa mai avere diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale quando la cessazione del rapporto di locazione abbia luogo su sua iniziativa (compresa espressamente l'ipotesi del recesso).

7.- In punto di spese, la sentenza di primo grado merita pertanto di essere confermata nel rapporto tra la Ba. s.r.l. ed il P. Va invece condivisa la censura della società appellante relativa alla sua condanna in favore del Condominio della via (...) is. 273: in seguito alla declaratoria di insussistenza di responsabilità dello stesso ente per quanto lamentato dalla società attrice, il Giudice avrebbe dovuto porre i relativi oneri di difesa a carico del Pa. (e non della Ba. s.r.l.).

Non sussistevano comunque in primo grado, né sussistono in appello, i presupposti per pronunciare - a favore del Condominio della via (...) is. 273 ed a carico di una delle altre parti - una condanna per lite temeraria.

8.- Le spese dell'appello seguono la soccombenza nel rapporto tra le parti principali e sono liquidate come da dispositivo in base al valore della domanda. Esse vanno invece interamente compensate tra l'appellante ed il Condominio, nei cui confronti - come detto sopra al 2 - nessuna domanda è stata proposta né dalla Ba. s.r.l., né dal Pa..

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Ba. s.r.l. in liquidazione avverso la sentenza n. 539/2020 emessa in data 4.3.2020 dal Giudice del Tribunale di Messina, provvede come segue:

- 1) condanna Pa.Ni., anziché la Ba. s.r.l., al rimborso in favore del Condominio della via (...) is. 273 delle spese del primo grado, come già liquidate in Euro 4.015 per compensi, oltre spese generali, CPA e IVA come per legge;
- 2) conferma nel resto la sentenza impugnata;
- 3) condanna Ba. s.r.l. al rimborso in favore di Pa.Ni. delle spese del presente grado, che liquida in Euro 9.500 per compensi, oltre spese generali, CPA e IVA come per legge;
- 4) compensa le spese del presente grado tra Ba. s.r.l. ed il Condominio della via (...) is. 273.

Così deciso in Messina l'8 giugno 2022.

Depositata in Cancelleria il 25 agosto 2023.

Locatore - Obbligazioni - Riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo - Inadempimento - Conseguenze - Ripristino locali - Maggior danno da inadempimento - Obbligo subordinato alla conoscenza da parte del locatore della sopravvenuta inidoneità

In tema di obbligazioni scaturenti dalla locazione, va precisato che l'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 cod. civ., riguarda anche le parti comuni dell'edificio, e che una tale violazione, ove accertata, legittima il conduttore ad ottenere il ripristino dei locali e il maggior danno da inadempimento. Va altresì precisato che l'obbligo del locatore di mantenere la cosa in stato di servire all'uso convenuto è subordinato alla conoscenza che lo stesso abbia della sopravvenuta inidoneità della cosa stessa a soddisfare le esigenze per cui era stata locata.