



Corte D'Appello di L'Aquila

Sezione Civile

Allegato al verbale di udienza in data 28 febbraio 2017

sentenza N. 271/17

Reg.Gen. N. 738/2016

Cronolog. N. 2093/17

Rep. N: 274/17

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di L'Aquila, Sezione Civile, composta dai seguenti magistrati:

Dr.ssa Elvira BUZZELLI

Presidente

Dr. Ciro MARSELLA

Consigliere rel.

Dr. Giancarlo DE FILIPPIS

Consigliere

all'udienza di discussione in data 28 febbraio 2017, udita la discussione orale, all'esito della camera di consiglio, ha pronunciato, dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto poste a fondamento della decisione, la seguente

SENTENZA

con motivazione contestuale ai sensi dell'art.281 *sexies* c.p.c.

nella causa civile di secondo grado promossa con ricorso depositato in data
13.05.2016 e vertente tra (appellante-appellato incidentale)
contro (appellato-appellante incidentale)

OGGETTO: appello avverso la sentenza n°303/2016 emessa dal Tribunale di Chieti,
depositata in data 15.04.2016.

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO

intimava sfratto per morosità con contestuale citazione per la
convalida, innanzi al Tribunale di Chieti, a quale titolare della ditta
individuale "I love pizza", relativamente ad un contratto di locazione stipulato e
registrato in data 26 luglio 2011, avente ad oggetto un immobile ad uso ristorazione-
pizzeria, precisando che il era subentrato in tale contratto di locazione, ai
sensi dell'art. 36 L. n. 392/1978, per effetto di contratto di cessione di azienda
stipulato in data 20 maggio 2013 fra esso quale cessionario e la società
Sapori di P s.n.c. quale cedente; in proposito, adduceva il mancato pagamento
da parte del conduttore dell'importo, alla data di intimazione, di € 2.954,50
corrispondente a n. 6 mensilità di canoni non corrisposti da agosto 2013 a gennaio
2014, compreso un residuo di € 118,00 sulla mensilità di luglio 2013 nonché il
mancato rimborso di € 88,50 per spese di registrazione; adduceva altresì che con
racc. in data 13 dicembre 2013, lamentando le inadempienze suddette, aveva già
inoltrato al formale diffida ad adempiere entro 15 giorni, con l'espresso
avvertimento che in difetto il contratto di locazione si sarebbe risolto ai sensi e per
gli effetti di cui all'art.1454 c.c.



Nel merito, il [redacted] chiedeva dichiararsi risolto il contratto in forza della diffida ad adempiere anzidetta ovvero, in subordine, per il grave inadempimento del [redacted], nonché condannarsi il [redacted] stesso al pagamento dei canoni scaduti ed al rimborso delle spese di registrazione nonché al pagamento dei canoni dal gennaio al maggio 2014 a titolo di danni arrecati dalla incompleta liberazione dell'immobile.

Il conduttore [redacted] eccepiva che l'immobile locato era sprovvisto di agibilità ed era quindi inidoneo all'uso locativo pattuito, per cui egli in data 21 gennaio 2014 aveva comunicato al locatore la propria volontà di risolvere il contratto, chiudendo così l'attività commerciale; chiedeva quindi in via riconvenzionale dichiararsi risolto il contratto per fatto e colpa del locatore e condannarsi il medesimo al pagamento della somma complessiva di € 47.318,00 ovvero di quella diversa di giustizia a titolo di rimborso delle somme versate per acquisto di azienda, canoni locatizi, deposito cauzionale ed acquisto di strumenti di lavoro.

All'udienza fissata, il Tribunale prendeva atto delle dichiarazioni delle parti in ordine all'avvenuto rilascio dell'immobile, disponeva il mutamento del rito ed autorizzava la integrazione degli atti introduttivi.

Espletatasi l'istruttoria orale, la causa veniva discussa ed indi decisa con la sentenza gravata.

Con tale sentenza il primo giudice – ritenuto che il [redacted] si fosse reso "platealmente inadempiente" per aver locato negli anni un immobile privo di agibilità e quindi inidoneo all'uso pattuito di pizzeria – dichiarava risolto il contratto locatizio per inadempimento del locatore [redacted] e lo condannava quindi al pagamento in favore del [redacted], previa compensazione atecnica con le poste creditorie del locatore medesimo, della somma complessiva di € 11.445,00 oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo; condannava altresì il [redacted] alla rifusione della metà delle spese processuali, compensando l'altra metà.

Avverso tale sentenza ha interposto appello il [redacted], affidando il gravame ai seguenti motivi:



- A) Erroneità della sentenza nella ricostruzione del fatto, laddove si afferma che l'attività era stata chiusa dal _____ a causa della assenza di agibilità.
- B) Erroneità della sentenza per violazione di legge – con riferimento agli artt. 1578, 1453 e 1218 c.c. – laddove si afferma che il _____ si era reso gravemente inadempiente per aver locato un immobile inidoneo all'uso pattuito.
- C) Erroneità della sentenza laddove è ritenuta la inapplicabilità alla fattispecie dell'art. 1578 c.c. in materia di vizi della cosa locata.
- D) Erroneità della sentenza laddove si afferma che il contratto di locazione si era risolto solo in data 21 gennaio 2014, con la detta comunicazione del conduttore.
- E) Erroneità della sentenza per la omessa considerazione relativa alla intervenuta risoluzione di diritto del contratto già alla data del 2 gennaio 2014, in seguito alla ricezione da parte del _____, in data 18 dicembre 2013, della detta diffida ad adempiere inviata dal _____.
- F) Erroneità della sentenza, laddove si ravvisano i presupposti del risarcimento dovuto dal _____ ai sensi dell'art. 1578 comma secondo c.c., nonostante esso _____ al momento della stipula del contratto fosse certo della assoluta idoneità dei locali, appena acquistati all'asta, ad ospitare l'attività di pizzeria già da tempo condotta al loro interno e poi ceduta dalla società Sapori di P _____ s.n.c. al _____.
- G) Erroneità della sentenza laddove viene omesso il riconoscimento in favore del _____ dei danni dovuti alla incompleta liberazione dell'immobile, in particolare dal forno, corrispondenti ai canoni di locazione non percepiti dal gennaio al maggio 2014.

Pertanto il _____ ha chiesto – a riforma della sentenza gravata – l'accoglimento delle conclusioni già rassegnate in primo grado ovvero, in subordine, la riduzione



dell'importo dovuto per danni al _____, con vittoria delle spese di entrambi i gradi.

L'appellato _____ ha contestato la fondatezza dell'appello proposto dal _____ ed ha altresì formulato appello incidentale, censurando la sentenza impugnata nella parte in cui non gli aveva riconosciuto l'integrale rimborso delle somme versate per acquisto di azienda, canoni locatizi, deposito cauzionale ed acquisto di strumenti di lavoro, così residuando in suo favore un credito di € 10.614,50: ciò con vittoria integrale delle spese di entrambi i gradi.

All'odierna udienza la causa è stata discussa ed indi decisa con la presente sentenza contestuale.

=====

Per ragioni di priorità logico-giuridica, vanno esaminati con precedenza rispetto agli altri nonché in modo congiunto – in ragione della connessione fra loro esistente – i motivi indicati con le lettere D) e E) dell'appello principale.

Con tali motivi il _____ lamenta in buona sostanza la errata valutazione operata dal primo giudice, il quale ha ritenuto che il contratto di locazione fra le parti si sarebbe risolto nella data del 21 gennaio 2014 con l'invio da parte del conduttore della comunicazione "di voler risolvere il contratto", più precisamente – secondo il tenore letterale della comunicazione stessa – "di risoluzione del rapporto contrattuale per esclusivo fatto e colpa del locatore, con effetto immediato": ciò per essere venuto a conoscenza alla fine del dicembre 2013 della mancanza del requisito indispensabile della agibilità dei locali, con la conseguente inutilizzabilità dei locali.

Al riguardo, va premesso doversi condividere il rilievo dell'appellante in ordine alla inconfigurabilità nella specie di una risoluzione in senso proprio, dato che il nostro ordinamento contempla, oltre alla risoluzione giudiziale sfociante in una sentenza costitutiva, solo specifiche forme tipizzate di risoluzione stragiudiziale, quali la diffida ad adempiere (art. 1454 c.c.), la clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.) ed il



termine essenziale per una delle parti (art. 1457 c.c.).

Si potrebbe, più propriamente, configurare una ipotesi di mero recesso del conduttore da un contratto di locazione commerciale, ipotesi per la quale l'art. 27 comma settimo L. n. 392/1978 prevede la facoltà delle parti di consentire al conduttore il recesso in qualsiasi momento previo preavviso di sei mesi per il locatore: facoltà in effetti prevista nel contratto di locazione "de quo" (all'art. 1 comma quarto), ragione per cui è ultroneo il richiamo all'ultimo comma dell'art. 27 anzidetto sulla salvezza della facoltà di recesso del conduttore, anche se non pattuita, in presenza di gravi motivi e previo comunque il medesimo preavviso semestrale.

Pertanto, in disparte la stessa inconfigurabilità di una risoluzione contrattuale come affermata dal primo giudice, il recesso in questione giammai avrebbe potuto avere efficacia immediata, ma solo dopo sei mesi dalla sua ricezione e quindi dall'agosto 2014.

Ma v'è ben molto di più, dovendo osservarsi in modo decisivo ed assorbente che il rapporto di locazione da cui il conduttore intendeva recedere si era già risolto di diritto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1454 ultimo comma c.c., in data 2 gennaio 2014 – come sostenuto dall'odierno appellante – per effetto della diffida ad adempiere inviata dal locatore in data 18 dicembre 2013, non avendo il conduttore provveduto al pagamento di quanto richiestogli nel termine di 15 giorni a lui assegnato: diffida ad adempiere la cui valutazione è stata del tutto pretermessa dal Tribunale.

Né può dubitarsi del fatto che l'inadempimento da parte del conduttore non fosse di scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse del locatore, come previsto in materia di importanza dell'inadempimento dall'art. 1455 c.c..

Invero, trattasi del mancato pagamento da parte del conduttore di ben sei canoni locatizi dall'agosto 2013 al gennaio 2014, oltre ad un residuo sul canone del luglio 2013 ed al mancato rimborso delle spese di registrazione.

Né va sottaciuto, al fine di valutare in modo adeguato la gravità dell'inadempimento, il fatto che il si sia reso inadempiente alle proprie obbligazioni, in pratica, fin



dall'inizio del rapporto con il _____, essendo subentrato nel contratto di locazione, per effetto della detta cessione di azienda, in data 20 maggio 2013 ed avendo quindi pagato regolarmente solo il canone del giugno successivo.

Con riferimento, indi, alla eccezione del _____ afferente la mancanza di agibilità dei locali "de quibus" fino al maggio 2014, deve ritenersene la giuridica infondatezza.

Invero – a prescindere dalla considerazione che il _____ medesimo, rimasto comunque nel godimento dell'immobile, utilizzato pacificamente come pizzeria dalla ditta cedente fin dal 2008 e da altre ditte fin dal 2000, non ha dimostrato di aver subito alcun danno dal preteso vizio né ha provato alcuna contrazione di attività ricollegabile al vizio medesimo, così permanendo l'equilibrio sinallagmatico fra le rispettive prestazioni delle parti (cfr. al riguardo, "ex multis", Cass. n. 74/2010, Cass. n. 1317/2015 e Cass. n. 666/2016) – deve escludersi in radice la stessa applicabilità della normativa in materia di vizi della cosa locata (art. 1578 c.c.) nel caso di subentro nel contratto di locazione per effetto di cessione di azienda ex art. 36 L. n. 392/1978, difettando in tal caso il necessario presupposto della consegna della cosa dal locatore al conduttore.

Sicché il _____ avrebbe dovuto lamentarsi delle caratteristiche dell'azienda acquistata, eventualmente, nei confronti della propria dante causa.

Ne consegue l'accoglimento dei detti motivi di appello principale, rimanendo assorbiti gli altri motivi pure proposti.

Appare invece infondato e va quindi respinto il motivo di appello principale indicato con la lettera G), costituito dalla asserita erroneità della sentenza laddove viene omissis il riconoscimento in favore del _____ dei danni dovuti alla incompleta liberazione dell'immobile, in particolare dal forno, parametrati all'importo dei canoni locatizi non percepiti dal gennaio al maggio 2014.

Invero, il _____ non ha fornito alcuna prova in ordine ai fatti costitutivi della relativa pretesa; in particolare, non ha dimostrato di aver perso concrete possibilità di



riaffittare l'immobile in questione né altri specifici danni da lui subiti.

Ne consegue il rigetto del motivo anzidetto.

Per completezza, riguardo alla domanda di restituzione delle somme versate in esecuzione della sentenza di primo grado, formulata dall'appellante alla odierna udienza, deve ritenersene la fondatezza, in ragione della prova del relativo pagamento, costituita dal bonifico bancario oggi prodotto.

Ne consegue la condanna dell'appellato alla restituzione della somma di € 14.075,27 con gli interessi di legge.

=====

Da ultimo, riguardo all'appello incidentale – col quale il _____ censura la sentenza impugnata nella parte in cui non gli ha riconosciuto l'integrale rimborso delle somme versate per acquisto di azienda, canoni locatizi, deposito cauzionale ed acquisto di strumenti di lavoro, così residuando in suo favore un credito di € 10.614,50 – non può che ritenersene la infondatezza, alla luce delle considerazioni già svolte a supporto dell'accoglimento dell'appello principale le quali, come escludono il danno già riconosciuto dal primo giudice, escludono anche quello ulteriore invocato con l'appello incidentale.

=====

Conclusivamente, vanno accolti i motivi di appello principale indicati con le lettere D) e E), con assorbimento degli altri, mentre va respinto il motivo di appello principale indicato con la lettera G), come va respinto l'appello incidentale del _____.

Pertanto, a riforma della sentenza gravata, deve dichiararsi risolto in data 2 gennaio 2014, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1454 c.c., il contratto di locazione fra le parti e condannarsi il _____ al pagamento in favore del _____ della somma complessiva di € 2.954,50 oltre agli interessi legali dal dovuto al saldo.

Le spese processuali di entrambi i gradi seguono la soccombenza, venendo liquidate come da dispositivo in base ai parametri di legge.



Infine l'appellante incidentale va dichiarato tenuto al pagamento di un importo ulteriore pari a quello del contributo unificato già corrisposto, ex art. 1 comma 17 L. n. 228/2012.

P.Q.M.

La Corte di Appello di L'Aquila, Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto avverso la sentenza n. 303/2016 emessa dal Tribunale di Chieti, depositata il 15 aprile 2016, *contrariis reiectis*, così decide:

- in accoglimento dei motivi D) e E) dell'appello principale ed a riforma della sentenza gravata, dichiara risolto in data 2 gennaio 2014, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1454 c.c., il contratto di locazione fra le parti e condanna il
al pagamento in favore del della somma complessiva di € 2.954,50 oltre agli interessi legali dal dovuto al saldo.
- condanna il alla restituzione della somma di € 14.075,27 oltre agli interessi legali.
- respinge l'appello incidentale.
- condanna il alla rifusione delle spese processuali, liquidate quali compensi per il primo grado in € 3.300,00 e per il secondo grado in € 3.800,00 oltre rimborso forfettario, IVA e CPA .
- dichiara l'appellante incidentale tenuto al pagamento di un importo ulteriore pari a quello del contributo unificato già corrisposto.

Così deciso in L'Aquila in data 28 febbraio 2017

IL CONSIGLIERE EST.

Dr. *Ciro MARSELLA*

IL PRESIDENTE

Dr.ssa *Elyra BUZZELLI*

