



Repubblica Italiana

in nome del Popolo Italiano

Tribunale Ordinario di Rieti

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice [REDACTED], all'udienza del 25/01/2019, all'esito della discussione orale, dandone lettura alle parti non presenti alle ore 13.49, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

EX ART. 429 C.P.C.

nella causa civile di primo grado iscritta al n. r.g. 146 /2014 promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

OLIVIA per delega a margine dell'atto di intimazione di sfratto e citazione per la convalida

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED]

precedentemente rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] i e dall'Avv. Enrico Colasanti, per delega in calce alla comparsa di costituzione di nuovo difensore depositata in data 13.10.2014 – i quali difensori hanno rinunciato al mandato in data 19.1.2016, con atto notificato all'assistita in data 1.2.2016 e depositato telematicamente in data 5.6.2016 – rinuncia a seguito della quale non risulta la nomina di un nuovo difensore.

CONVENUTA

FATTO E DIRITTO

Con atto di intimazione ritualmente notificato la parte attrice in epigrafe ha intimato all'Associazione [REDACTED] sfratto per morosità dalla porzione di immobile sita in Borgorose (RI), fraz. Corvaro, Strada Provinciale km. 0,400, indicata al catasto fabbricati del Comune di Borgorose [REDACTED] deducendo:

- di essere proprietaria della predetta porzione di immobile;
- di avere, con contratto di locazione stipulato in data 11.6.2012, regolarmente registrato, locato tale porzione di immobile alla convenuta;
- che tale contratto prevede un canone mensile di € 2.000,00 oltre I.V.A., da corrisondersi entro il giorno dieci di ogni mese;
- che la conduttrice, nel mese di ottobre 2012, ha corrisposto soltanto l'importo di € 80,00 e non ha corrisposto alcun canone da gennaio 2013 alla data dell'intimazione.

Per tali ragioni l'intimante ha chiesto la convalida dello sfratto e, in caso di opposizione, di emettere ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c.; il tutto col favore delle spese di giudizio.

La parte intimata si è costituita svolgendo opposizione alla domanda della controparte; in particolare eccependo:

- la mancata prova da parte dell'intimante del dedotto inadempimento dell'intimata;
- l'inadempimento della locatrice all'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria ex artt. 1575 e 1576 c.c., dal momento che l'intimante non avrebbe provveduto a rimediare ai vizi presentati dall'immobile (copiose infiltrazioni di acqua piovana dal tetto; impianto di riscaldamento insufficiente e non a norma; mancanza di certificazione di agibilità e conformità degli impianti), al punto da costringere la conduttrice a provvedere alle lavorazioni necessarie per rimuovere tali difetti;
- la mancata registrazione da parte della locatrice del contratto di locazione sino al 10.7.2013;
- la mancanza di regolarità urbanistica di parte dell'immobile locato, circostanza che ha comportato il sostenimento di esborsi da parte della conduttrice per effettuare lo spostamento delle attrezzature dall'area inagibile a quella agibile;
- l'irregolarità degli impianti dell'immobile locato.

Ha chiesto, pertanto, il rigetto delle domande di controparte, riservando di proporre domanda riconvenzionale per l'accertamento dell'inadempimento della locatrice e per il risarcimento dei danni subiti, con il favore delle spese della lite.

All'esito dell'udienza il tribunale non ha convalidato lo sfratto, ha emesso ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. e ha disposto, ex art. 667 c.p.c., il mutamento del rito, assegnando alle parti termini perentori per integrare i rispettivi scritti e le produzioni documentali.

Nella memoria autorizzata ex art. 426 c.p.c. la parte attrice, dopo aver ripercorso la vicenda contrattuale e gli scambi di comunicazioni intervenuti con la controparte, ha reiterato la domanda di risoluzione del contratto di locazione, con vittoria delle spese di lite, riservandosi di richiedere con separato giudizio il pagamento dei canoni insoluti, il rimborso delle spese relative alle utenze e il risarcimento dei danni subiti.

Ha, in particolare, dedotto:

- che non rientrerebbe nel contratto di locazione la porzione di immobile individuata nel contratto come allegato C, atteso che la relativa previsione contrattuale si configurerebbe come mero rifiuto e che tale allegato C non è stato oggetto di registrazione;
- che a nulla rileva la tardiva registrazione del contratto, comunque da imputarsi alla conduttrice;
- la regolarità urbanistica e l'agibilità dell'immobile locato;
- la regolarità degli impianti dell'immobile;
- l'irrilevanza della missiva con cui la locatrice si era dichiarata disponibile a sospendere il pagamento dei canoni in attesa dell'accertamento dei difetti lamentati dall'attrice e delle relative lavorazioni da eseguire, atteso che con successiva missiva aveva richiesto l'integrale pagamento dei canoni dovuti;
- l'inidoneità delle fatture prodotte dalla resistente a dimostrare di aver sostenuto spese rese necessarie dall'esistenza dei lamentati vizi dell'immobile locato;
- la mancata prova delle lamentate infiltrazioni di acqua nell'immobile locato, atteso che le fotografie raffiguranti le dedotte infiltrazioni riguarderebbero una porzione dell'immobile non oggetto di locazione.

La convenuta, a sua volta, ha reiterato le contestazioni relative all'inadempimento dell'attrice all'obbligo di provvedere alla manutenzione straordinaria dell'immobile locato e al difetto di regolarità urbanistica e di agibilità dell'immobile locato e di

regolarità degli impianti. Ha inoltre dedotto di aver subito, per effetto dei dedotti inadempimenti, un danno emergente consistito negli esborsi necessari a rimediare ai difetti dell'immobile e un lucro cessante consistente nella perdita dell'avviamento e nella perdita degli introiti derivanti dalle iscrizioni in palestra.

Ha, quindi, concluso chiedendo il rigetto delle domande formulate da parte attrice e, in via riconvenzionale, di accertare la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della locatrice, con condanna della stessa al risarcimento dei danni patrimoniali cagionati alla convenuta; il tutto con vittoria delle spese di lite.

In data 13.10.2014 la convenuta, con comparsa di costituzione di nuovo difensore, ha dedotto la nullità del contratto di locazione e ha modificato gli importi richiesti a titolo di risarcimento del danno. Le domande nuove contenute in tale comparsa sono state dichiarate inammissibili con ordinanza del giudice del 9.5.2017 in quanto tardive.

La causa è stata istruita con produzioni documentali e prove testimoniali. La causa è stata, quindi, rinviata all'odierna udienza per discussione.

La domanda riconvenzionale di parte convenuta deve essere rigettata.

Deve, preliminarmente, escludersi la nullità del contratto di locazione, dedotta da parte convenuta nella comparsa di costituzione del nuovo difensore, quindi oltre il termine previsto per il deposito di memorie integrative ex art. 426 c.p.c., e tuttavia rilevabile d'ufficio dal giudice ove se ne ravvisino i presupposti.

Nel caso in esame non risultano sussistenti i presupposti di nullità del contratto di locazione atteso che, con riferimento alla dedotta nullità per mancata registrazione, la giurisprudenza è chiara nell'affermare che *“il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente ab origine l'indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza “ex tunc”, atteso che il riconoscimento di una sanatoria “per adempimento” è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) “per inadempimento” all'obbligo di registrazione.”* (cfr. Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civile, sentenza del 09/10/2017, n. 23601; Corte di Cassazione, Sez. III, n. 10498 del 28/4/2017; Cass. Civ., sez. III, n. 6009/2018). Conseguentemente, la registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate avvenuta in data 10.7.2013 consente di ritenere valido il contratto stipulato a far data dall'11.6.2012.

Con riferimento alla dedotta nullità del contratto per irregolarità urbanistica e per difetto di agibilità e regolarità degli impianti deve, da un lato, rilevarsi come parte attrice abbia fornito la prova della regolarità urbanistica (allegato 20 di parte ricorrente, rilasciato in data 16.1.2014) e dell'agibilità dell'immobile (allegati 16 e 16 bis di parte ricorrente) nonché della regolarità degli impianti termici, elettrici ed energetici (allegati da 21 a 24) e, dall'altro, chiarirsi che l'eventuale difetto di regolarità urbanistica o di attestazione di agibilità dell'immobile non incide sulla validità del contratto di locazione.

La giurisprudenza è infatti costante nell'affermare che *“il carattere “abusivo” di una costruzione, concretandosi in una illiceità dell'opera, può costituire fonte della responsabilità dell'autore nei confronti dello Stato ma non comporta la invalidità del contratto di locazione della costruzione stipulato tra privati, trattandosi di rapporti distinti e regolati ciascuno da proprie norme, venendo e riverberare la condizioni giuridica predetta sulla qualità del bene immobile, e non anche sulla eseguibilità della prestazione del locatore avente ad oggetto la concessione del pieno e continuato godimento del bene”* (cfr. Cass. civ. sez. III, n. 9558 del 13/04/2017; Sez. 3, Sentenza n. 12983 del 27/05/2010; vedi Corte Cass. Sez. 3, Sentenza n. 11964 del 16/05/2013; Corte Cass. Sez. 3, Sentenza n. 583 del 29/01/1982).

Con riferimento alla domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per inadempimento del locatore la convenuta ha dedotto che tale inadempimento si è sostanziato, da un lato, nella mancata effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria e, dall'altro, nell'inidoneità dell'immobile all'uso pattuito.

Con riferimento a tale seconda doglianza deve escludersi che la lamentata mancanza del certificato di agibilità dell'immobile locato (comunque sussistente, come risulta dall'allegato 16 di parte ricorrente) e di regolarità urbanistica dello stesso (la cui sussistenza è attestata dal documento 20 di parte ricorrente, il quale risulta rilasciato successivamente all'introduzione del giudizio ma anteriormente all'udienza ex art. 420 c.p.c. fissata da giudice) possa essere posta a fondamento della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento, atteso che dagli atti di causa è emerso che la resistente ha comunque utilizzato l'immobile locato sino al rilascio disposto dal giudice. Infatti, pur avendo la convenuta dedotto di aver dovuto effettuare dei lavori all'interno dei locali oggetto del contratto di locazione al fine di spostare le attrezzature poste nella zona non agibile in quella dotata di agibilità, non ha fornito adeguata prova di tale dedotta attività, essendosi limitata a produrre un preventivo di spesa (cfr. allegato 15 di parte resistente), il quale non può avere alcun rilievo

probatorio in relazione alle attività effettivamente svolte e agli esborsi sostenuti dalla conduttrice e che, comunque, non reca alcun elemento dal quale desumersi il collegamento tra le lavorazioni ivi indicate e i locali ritenuti inagibili.

La giurisprudenza è infatti chiara nell'affermare che l'irregolarità urbanistica dell'immobile locato, così come il difetto di provvedimenti amministrativi anche relativi all'abitabilità dello stesso, non determina automaticamente la sussistenza dei presupposti per la risoluzione del contratto (salvo che vi sia stato esplicito e definitivo diniego del rilascio del provvedimento amministrativo) nel caso in cui il conduttore abbia concretamente utilizzato l'immobile (*“Questa Corte costantemente ritiene l'irregolarità urbanistica dell'immobile inidonea a incidere sulla locazione, per la diversità degli interessi coinvolti nei rispettivi rapporti, di modo che il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso, ovvero alla abitabilità dello stesso, non è di ostacolo alla valida costituzione e al regolare svolgimento di una locazione, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene”* (Corte di Cassazione Sezione 3 Civile, Sentenza del 22 luglio 2010, n. 17213; cfr. anche Cass. civ. 11 aprile 2006, n. 8409; Cass. civ. 28 marzo 2006 n. 7081; Cass. civ. 21 dicembre 2004, n. 23695; Cass. civ. 5 ottobre 2000, n. 13270).

Non risultano neppure sussistenti i presupposti della risoluzione del contratto per inadempimento del locatore all'obbligazione di effettuare gli interventi di straordinaria manutenzione, atteso, da un lato, che il resistente non ha fornito la prova della tipologia e dell'entità dei dedotti difetti e malfunzionamenti dell'immobile locato in relazione ai quali il locatore non avrebbe effettuato i necessari interventi di riparazione, prova necessaria ai fini della valutazione della sussistenza di un inadempimento del locatore di gravità tale da giustificare la risoluzione del contratto, e, dall'altro, che dalla documentazione prodotta dalla stessa convenuta emerge che quest'ultima non considerava i malfunzionamenti dell'immobile di entità tale da giustificare la risoluzione del contratto.

Nelle missive inviate dalla conduttrice alla locatrice, e dalla prima prodotte in giudizio (cfr. allegati 3, 7 e 9 di parte resistente), si legge infatti che la stessa, pur richiedendo l'intervento della locatrice per gli interventi di riparazione, indicava quale necessaria soluzione alternativa, in caso di inerzia di quest'ultima, l'effettuazione a proprie spese degli interventi, salva la rivalsa nei confronti della locatrice anche per l'eventuale risarcimento dei danni, mentre in tali missive non è contenuto alcun riferimento all'eventualità di una risoluzione del contratto, circostanza che induce a ritenere che

nella missiva del 18.5.2013 (allegato 7) per lavorazioni effettuate in relazione alle doglianze mosse nella missiva del 25.1.2013 (allegato 3). In tale missiva si fa riferimento a problematiche riguardanti le finestre, il tetto, il boiler delle docce, il termosifone del locale bar, la caldaia e la pulitura e tinteggiatura dei bagni; le fatture prodotte risultano genericamente riferite al “rilascio della certificazione degli impianti elettrici e termici” (allegato 4), peraltro non prodotta in giudizio dalla convenuta, alla “sistemazione impianti” (allegato 5) e alla “messa in sicurezza dispositivi elettrici esterni” (allegato 5). Tali generiche indicazioni, non supportate da ulteriori elementi probatori, non risultano idonee a ritenere provata la riferibilità dei lavori oggetto di fatturazione agli interventi richiesti dalla conduttrice nella missiva del 25.1.2013, anche in considerazione del fatto che in tale missiva non è contenuto alcun riferimento a lavorazioni aventi ad oggetto gli impianti elettrici, lavorazioni a cui si riferiscono invece le prodotte fatture.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, deve rigettarsi la domanda riconvenzionale proposta da parte convenuta.

Deve, invece, essere accolta la domanda di parte attrice di risoluzione del contratto per inadempimento contrattuale del conduttore.

Ai sensi degli artt. 1218 e 1453 c.c., in caso di inadempimento di obbligazioni derivanti da contratto il riparto dell'onere probatorio segue la regola per cui il creditore deve fornire la prova del titolo dal quale deriva l'obbligazione inadempita e allegare l'inadempimento del debitore; quest'ultimo, invece, deve provare di aver esattamente adempiuto l'obbligazione dedotta nel contratto o che l'inadempimento è derivato da causa ad esso non imputabile (Cass. civ., sez. U, Sentenza n. 13533 del 30/10/2001).

Nel caso in esame l'attrice ha provato il titolo del proprio credito, costituito dal contratto di locazione stipulato con la convenuta e registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Tale contratto prevede una durata dello stesso di sei anni (rinnovabile per altri sei) a decorrere dall'11.06.2012 e un canone annuo di € 24.000,00, da corrisondersi in 12 rate di € 2.000,00 l'una entro il giorno 10 di ogni mese.

Parte attrice ha, inoltre, allegato che la conduttrice non ha adempiuto, a partire da gennaio 2013 e sino al rilascio dell'immobile avvenuto a marzo 2014, all'obbligazione su di essa gravante di pagamento del canone di locazione, oltre ad aver corrisposto soltanto la somma di € 80,00 con riferimento al mese di ottobre 2012.

La convenuta, dal canto suo, non ha adempiuto all'onere probatorio su di essa gravante, consistente nella prova di aver esattamente adempiuto all'obbligo di corrispondere tutti i canoni di locazione o di non aver adempiuto per causa ad essa non imputabile, essendosi invece limitata a giustificare il mancato pagamento dei canoni in considerazione delle lavorazioni di straordinaria manutenzione svolte in sostituzione della locatrice e degli ulteriori inadempimenti asseritamente addebitabili alla locatrice, doglianze la cui inidoneità a costituire oggetto di una valida eccezione di inadempimento si è già ampiamente argomentata.

Né può avere rilievo la circostanza che nella missiva del 15.7.2013 l'attrice abbia affermato la sospensione del canone in attesa dell'effettuazione delle opportune verifiche da parte di tecnici di fiducia in ordine all'esistenza dei lamentati difetti dell'immobile, atteso che a tale missiva è seguita quella del 26.7.2013, prodotta dalla stessa parte convenuta (allegato 11), nella quale l'attrice ha esplicitamente chiesto il pagamento di tutti i canoni arretrati.

In mancanza di una concorde volontà delle parti in ordine alla sospensione del canone di locazione, non può ritenersi legittima l'unilaterale sospensione dello stesso da parte della conduttrice, atteso che la giurisprudenza è chiara nell'affermare che *“in tema di locazione al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore [ossia l'utilizzabilità integrale dell'appartamento]”* (cfr. Cass. sent. n. 261/2008; Cass. 18987/2016), circostanza, quest'ultima, non verificatasi nel caso di specie.

Alla luce di quanto esposto, avendo l'attrice fornito la prova del titolo del proprio credito e allegato l'inadempimento della conduttrice all'obbligazione di cui all'art. 1587 comma 1 n. 2 c.c., la domanda di risoluzione del contratto deve essere accolta, atteso che il mancato pagamento dei canoni di locazione per più di un anno costituisce senza dubbio inadempimento di gravità tale da giustificare la risoluzione del contratto.

L'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore determina altresì il rigetto della domanda di parte convenuta volta ad ottenere la corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, ai sensi dell'art. 34 l. 392/1978, atteso che il primo comma di tale disposizione esclude

espressamente il diritto a tale indennità nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore.

Non può invece essere accolta la domanda di parte attrice di emissione dell'ordinanza ex art. 423 c.p.c., formulata all'udienza del 6.6.2014 e reiterata all'odierna udienza, atteso che nell'atto di intimazione e nella memoria integrativa ex art. 426 c.p.c. la stessa non ha richiesto la condanna della convenuta al pagamento dei canoni, limitandosi a chiedere l'accertamento dell'inadempimento della conduttrice ai fini della sussistenza delle condizioni per la risoluzione del contratto di locazione, riservando di richiedere con separato giudizio la condanna della conduttrice al pagamento dei canoni insoluti e al risarcimento dei danni.

In applicazione del principio di cui all'art. 91 c.p.c. le spese di lite, liquidate in base ai parametri medi del D.M. 55/2014, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Rieti, nella persona del Giudice Unico do [REDACTED] definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattese, così provvede:

- accoglie la domanda di parte [REDACTED] per l'effetto dichiara risolto per inadempimento grave della convenuta A [REDACTED] il contratto di locazione a far data dalla presentazione della domanda introduttiva del presente giudizio;
- rigetta la domanda riconvenzionale proposta da parte convenuta A.D.S. [REDACTED];
- condanna parte convenuta A [REDACTED] a rifondere a parte attrice le spese di lite, che liquida in € 111,00 per esborsi ed € 4.500,00 per compensi.

Rieti, 25/01/2019

LA GIUDICE
dott.ssa [REDACTED]