

Sentenza n. 1736/2012
R.A.C. 237/2005

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione II Civile

in composizione monocratica, in persona della dott.ssa Gabriella Dessi, ha pronunciato la seguente

Sentenza

OGGETTO: Opposizione a convalida di sfratto contrattuale

nella causa civile iscritta al n. 6212/2004 R.A.C promossa da:

*****, residente in Cagliari ed elettivamente domiciliata in Cagliari nella Via Cervi n. 16, presso lo studio e la persona dell'Avv.to Rosalia Pacifico, che la rappresenta e difende per delega a margine dell'atto introduttivo del presente giudizio

RICORRENTE

contro

***** s.n.c, in persona del legale rappresentante pro tempore con sede legale in Cagliari, *****
*****, ***** e *****
*****, residenti in Cagliari, tutti elettivamente domiciliati in Cagliari nella Via *****
*****, presso lo studio e la persona dell'Avv.to *****
*****, che li rappresenta e difende in forza di delega apposta a margine della comparsa di costituzione e risposta in data 13 luglio 2004

CONVENUTI

All'udienza del 29 giugno 2012 la causa è stata trattenuta a decisione , mediante lettura del dispositivo nella pubblica udienza, sulle seguenti conclusioni di parte:

Nell'interesse della ricorrente:

“Voglia il Tribunale ill.mo, contrariis reiectis:

IN VIA PRINCIPALE

- 1) Confermare la propria ordinanza del 15.2.2005, accertare e dichiarare la finita locazione alla data del 30 gennaio 2004 del contratto di locazione intervenuto fra ***** e ***** registrato il 14.2.1986 in Cagliari relativamente all'immobile in Cagliari Via ***** composto da due magazzini e stanza ad uso ufficio comunicante con i predetti magazzini e un cortile con cancello di ingresso in ferro dalla via ***** con tutte le conseguenze di legge e conseguentemente condannare i resistenti al rilascio dell'immobile predetto;

IN VIA SUBORDINATA

- 2) Accertare e dichiarare che lo svolgimento da parte dei predetti conduttori di attività a diretto contatto col pubblico costituisce aperta violazione del contratto di locazione di cui in premessa.

3) Conseguentemente, pronunciare risoluzione del contratto di locazione suddetto e conseguentemente condannare i convenuti all'immediato rilascio, liberi da persone e da cose, dell'immobile oggetto del contratto di locazione intervenuto fra ***** e ***** registrato i Cagliari il 14.2.1986, inerente l'immobile al civico n. ***** della Via ***** di Cagliari composto da due magazzini e stanza ad uso ufficio comunicante con i predetti magazzini e un cortile con cancello di ingresso in ferro dalla via ***** con tutte le conseguenze di legge;

IN OGNI CASO

- 4) Condannare i conduttori al risarcimento dei danni futuri come verranno accertati in corso di causa per tutte le causali di cui in premessa liquidando gli stessi in misura equitativa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1226 c.c.;
- 5) Respingere ogni avversa domanda, difesa ed eccezione e mandare assolta la ricorrente da ogni avversa pretesa;
- 6) Con vittoria di spese ed onorari del giudizio.

Nell'interesse della resistente:

Voglia il Tribunale adito;

IN VIA PRELIMINARE

Dichiarare il difetto di legittimazione passiva dei sig.ri ***** , ***** , ***** e *****;

NEL MERITO

- a) rigettare ogni avversa domanda;
- b) dichiarare la litispendenza o continenza relativamente alle domande proposte in via subordinata sub. 2) e 3);
- c) dichiarare la nullità della domanda proposta ex adverso sub. 4);
- d) accertare l'esistenza di un contratto di locazione iniziato tra la società convenuta e gli eredi ***** nell'anno 1996 e per l'effetto accertare l'effettivo termine di scadenza del contratto;

IN VIA RICONVENZIONALE

- e) Accertare il diritto del conduttore a percepire la indennità di avviamento commerciale e per l'effetto condannare il locatore al pagamento della predetta indennità nella misura legale;
- f) In via subordinata e salvo gravame, nella ipotesi in cui venisse accertato che rapporti fra le parti sono regolati dal contratto registrato in Cagliari il 14 febbraio 1986, accertare il diritto del

conduttore a percepire la indennità di avviamento commerciale e per l'effetto condannare il locatore al pagamento della predetta indennità nella misura legale;

IN VIA ULTERIORMENTE RICONVENZIONALE

g) Accertare l'inadempimento del locatore all'obbligo sullo stesso gravante di consegnare al conduttore un immobile idoneo all'uso pattuito e per l'effetto condannare l'attrice al risarcimento del danno per inadempimento nella misura di euro 8.500,00 mensili dalla data del novembre 2003 fino al termine del rapporto di locazione;

IN VIA RICONVENZIONALE SUBORDINATA

h) Nella ipotesi in cui venisse rigettata l'eccezione sub. 1) delle conclusioni, accertare che il conduttore ha effettuato previa autorizzazione del locatore lavori di adeguamento dell'impianto elettrico descritti nella narrativa e per l'effetto condannare la locatrice a restituire al convenuto la somma di euro 4.470,56 maggiorata degli interessi legali dalla data della domanda al saldo.

MOTIVI IN FATTO DIRITTO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida ritualmente notificato nelle forme di legge, ***** ha convenuto in giudizio nanti questo Tribunale i soggetti in epigrafe specificati, esponendo:

- di essere titolare di un immobile ubicato al civico n. ***** della Via ***** di Cagliari, concesso in locazione per uso deposito e imballaggio carta da macero dal proprio ante causa ***** al signor ***** , dante causa degli intimati, con contratto registrato in data 14 febbraio 1986;

- che il contratto aveva la durata di anni 6, rinnovabili in difetto di disdetta, e prevedeva un canone annuo pari ad euro 17.400,00;

- che in data 19 gennaio 2003, approssimandosi la scadenza del 30 gennaio 2004, la ***** intimava disdetta agli eredi dello ***** senza peraltro ottenere la liberazione dell'immobile locato alla data prevista per la scadenza.

Ha conseguentemente intimato ai convenuti sfratto per finita locazione chiedendo contestuale convalida dello stesso con condanna della parte conduttrice all'immediato rilascio dell'immobile locato, oltre al pagamento delle spese processuali.

Ritualmente costituiti in giudizio fin dalla fase sommaria del procedimento, i convenuti predetti hanno integralmente contestato l'avversa domanda eccependo:

A) Il difetto di legittimazione passiva in capo a ***** , ***** , ***** e ***** , citati in proprio in giudizio e non quali soci o legali rappresentati della società conduttrice e la mancata citazione, ad ogni buon conto, di alcuni degli eredi di ***** ;

- B) l'erroneità della data di scadenza indicata nell'atto di intimazione di sfratto, essendo stato il rapporto oggetto di causa novato nell'anno 1996 allorquando agli eredi *****- inizialmente succeduti nel rapporto - era subentrata quale conduttrice la società odierna convenuta che aveva preso a pagare i canoni locatizi come attestato dalle ricevute in atti. L'autonomia e novità del rapporto era attestata dal fatto che, pur facendo l'originario contratto divieto di cessione e sublocazione, la parte locatrice aveva assentito il subentro nel rapporto della deducente e la nuova scadenza contrattuale era pertanto da individuarsi nell'anno 2008;
- C) Il diritto della deducente a percepire la indennità per la perdita dell'avviamento commerciale avendo da sempre esercitato, nella piena consapevolezza e col consenso del concedente, attività implicanti diretto contatto col pubblico;
- D) che la conduttrice aveva diritto altresì ad ottenere il rimborso delle spese sostenute per la messa a norma dell'impianto elettrico del locale - ormai fatiscente ed obsoleto oltretutto non conforme alla normativa di sicurezza - in misura di euro 4.470,56
- E) che aveva infine diritto a conseguire il risarcimento dei derivanti dalla mancata agibilità dei locali e dalla conseguente impossibilità di esercitare, a partire dall'anno 2003, la più lucrativa attività di recupero di carta e plastica da riciclo; per un importo non inferiore ad euro 8.500,00 mensili.

Quanto sopra premesso, ha concluso avversa domanda con vittoria delle spese di lite.

All'esito della proposta opposizione - previa pronuncia di ordinanza di rilascio provvisoriamente esecutiva non risultando provata la diversa data di scadenza indicata dagli intimati - veniva quindi disposta la conversione del rito con contestuale concessione alle parti dei termini di legge per la eventuale integrazione degli atti introduttivi del giudizio.

In sede di note integrative depositate ai sensi dell'art. 424 c.p.c., la difesa della intimante - preso atto di quanto dai convenuti rappresentato nei propri scritti difensivi - ha proposto riconvenzionale domanda di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 80 della legge n. 392/78, escludendo categoricamente di essere stata mai notiziata della avvenuta modifica di destinazione d'uso dei locali.

Ha chiesto altresì la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni conseguenti al ritardato rilascio dell'immobile locato e all'eventuale degrado dal medesimo palesato all'esito della richiesta restituzione.

I resistenti hanno eccepito la decadenza di parte attrice dalla domanda risolutoria ex art. 80 legge n. 392/78 e la nullità della domanda risarcitoria per difetto di specificità.

La causa, istruita nella fase di ordinaria cognizione con produzioni documentali, formale interrogatorio delle parti e prova testimoniale, all'udienza del 29 giugno 2012 è stata discussa e decisa

mediante lettura del dispositivo nella pubblica udienza, sulle sopratrascritte conclusioni di parte.

I

Preliminarmente all'esame del merito della controversia deve essere dichiarata la infondatezza della eccezione di nullità della domanda risarcitoria proposta da parte attrice sub. 4) in sede di memorie integrative depositate in data 5 marzo 2005.

La stessa appare invero connotata da sufficiente determinatezza siccome avente testualmente ad oggetto - nella sua originaria formulazione poi integrata all'esito dell'avvenuto rilascio dell'immobile locato alla prima difesa utile del 20 gennaio 2006

- 1) il pregiudizio da ritardato rilascio dell'immobile locato (commisurato per legge, ex art. 1591 c.c., al canone locatizio pattuito salva la prova del maggior danno)
- 2) nonché il danno derivato dalla intervenuta modifica di destinazione d'uso e dal complessivo stato del locale oggetto di causa al momento del richiesto rilascio, come accertato nella relazione peritale versata in atti.

Detta domanda, peraltro, non appare allo stato sufficientemente istruita cosicché, previa separazione della causa, dovrà provvedersi con separata ordinanza per l'ulteriore istruttoria della stessa.

Deve parimenti essere disattesa l'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata nell'interesse dei convenuti eredi *****, che lamentano di essere stati citati in giudizio in proprio e non quali legali rappresentanti o soci della ***** s.n.c che, a partire dall'anno 1996, sarebbe succedeva nel rapporto di locazione oggetto di causa provvedendo al pagamento dei pattuiti canoni locatizi *“come dimostrano le ricevute di pagamento che vengono prodotte”*.

Dall'esame del fascicolo processuale non emerge alcuna produzione attestante l'avvenuta stipulazione di un nuovo contratto di locazione con la società convenuta previa risoluzione di quello già intercorrente con gli eredi *****, non risultando in particolare versate in atti le ricevute di pagamento di cui è cenno nella comparsa di costituzione e risposta depositata dai convenuti i data 13 luglio 2004

Nella specie, può dunque al più essere configurata una ipotesi di cessione del contratto in essere dagli eredi ***** alla società convenuta ai sensi dell'art. 34 della legge sulle locazioni n. 392/78 (*il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché 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. 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”).

Peraltro, come univocamente desumibile dal letterale tenore della norma suddetta e più volte ribadito da condivisibile giurisprudenza di legittimità “...in tema li cessione del contratto di locazione ed, in particolare, di cessione di contratto di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, permane, sul piano processuale, rispetto a tutte le azioni attinenti alla prosecuzione e all'estinzione del rapporto locativo, la legittimazione passiva dell'originario conduttore cedente, qualora quest'ultimo non sia stato liberato dal locatore ceduto”.

Nella specie dunque, se è pur vero che dalla lettera di disdetta inoltrata dalla locatrice ***** in data 19 gennaio 2003, emerge invero univocamente come la stessa avesse accettato quale nuovo conduttore dell'immobile la “***** s.n.c”, in luogo degli eredi del defunto ***** inizialmente subentrati nel contratto, non altrettanto invece è da dirsi - in difetto di espressa manifestazione in tal senso - con riferimento alla liberazione dei cedenti.

Allo stato degli atti del presente giudizio, in difetto di tali indispensabili formalità, deve quindi ritenersi che correttamente la parte intimante abbia indirizzato solidalmente le proprie pretese nei confronti di tutti i convenuti.

II

Nel merito, la domanda proposta in via principale da parte attrice, al fine di vedere accertata e dichiarata l'avvenuta cessazione del rapporto locatizio per cui è causa alla indicata scadenza del 30 gennaio 2008 deve essere dichiarata fondata, con conseguente assorbimento delle ulteriori domande solo subordinatamente proposte sub. 2) e 3) dalla medesima *****.

Dalla documentazione versata in atti, emerge invero:

che la data di scadenza più sopra indicata veniva correttamente calcolata dalla parte intimante, ai sensi dell'art. 1 del contratto versato in atti, con decorrenza dal 1 febbraio 1986; che la relativa disdetta - come del resto rimasto incontestato in causa — veniva ai conduttori tempestivamente inoltrata nei termini di legge, con raccomandata AR ricevuta in data 28 gennaio 2003.

Del tutto indimostrati sono invece rimasti gli assunti di parte convenuta in ordine alla diversi invocata scadenza contrattuale (2008) che sarebbe in concreto derivata dalla avvenuta novazione del rapporto locatizio oggetto di causa risalente all'anno 1986, in concomitanza col subentro nella titolarità dello stesso della società convenuta.

Come già rilevato con ordinanza di conversione del rito datata 15 febbraio 2005 e costantemente ribadito da consolidata giurisprudenza di legittimità, costituendo la novazione evenienza del tutto eccezionale rispetto alla normale continuità del rapporto, perché la stessa possa configurarsi si richiede:

- non solo *animus novandi*, vale a dire l'inequivoca volontà delle parti di estinguere le originarie obbligazioni e dar vita ad un nuovo rapporto del tutto indipendente ed avulso dalle vicende del precedente contratto,

- ma altre *l'aliquid novi*, concretantesi nella modificazione del titolo (causa) dell'oggetto (contenuto) delle obbligazioni dedotte e con esclusione invece di ogni modalità puramente accessoria e secondaria di adempimento.

Con specifico riferimento alla materia delle locazioni si è, in particolare, escluso che possano comportare novazione del rapporto le sole variazioni della misura del canone ovvero la modificazione del termine di scadenza del contratto, non potendosi da tali statuizioni negoziali desumere la univoca volontà delle parti di "spezzare" la sostanziale unitarietà del rapporto nel suo concreto svolgersi temporale e di dar vita ad un regolamento negoziale incompatibile con la sopravvivenza del vecchio rapporto (in tal senso, *ex plurimis*, Cass. 1791/2003; 12838/1999; Cass. 6680/1998; Cass. 374/1997; Cass. 8264/1996; Cass. 10683/1994); e tanto meno subingresso di altro conduttore nella titolarità del contratto, configurandosi in tal caso una mera modifica subiettiva del rapporto che vede il cessionario subentrare nella identica posizione giuridica del cedente.

E quindi in particolare da escludersi che il nuovo conduttore possa invocare la stipulazione di un autonomo contratto di locazione al fine di sottrarsi - con l'allegazione di una diversa decorrenza - alla operatività dei termini di efficacia originariamente fissati.

Nella specie, le risultanze della istruttoria espletata sono ben lungi dal far ritenere raggiunta la prova della invocata ipotesi novativa, non avendo ha deducente parte convenuta offerto al riguardo alcun utile elemento di riscontro probatorio.

Del tutto ininfluyente appare, in particolare, a tal fine la circostanza che il contratto di locazione dedotto in causa facesse all'art. 4 espresso divieto "*di sublocazione e cessione del contratto*" - ben potendo la clausola suddetta essere derogata con l'assenso del concedente

- e non potendo in ogni caso un tale divieto operare nel caso di subentro nella conduzione del locale del nuovo gestore dell'attività aziendale, giusta quanto disposto dal richiamato art. 37 della legge n. 392/78.

III

Ritenute assorbite dall'accoglimento della domanda principale le pretese subordinatamente formulate nell'interesse dell'attrice *****, può dunque procedersi all'esame delle domande proposte nell'interesse della convenuta ***** s.n.c, e di cui ai punti da C) ad E) della espositiva fattuale che precede.

Con la domanda di cui al punto sub. C) parte convenuta reclama il pagamento della indennità di avviamento di cui all'art. 34 della legge n. 392/78, deducendo lo svolgimento nei locali oggetto di causa di attività di imballaggio e vendita di plastica e carta da riciclo implicante diretto contatto col pubblico, invocando al riguardo il disposto dell'art. 80 della richiamata legge sulle locazioni.

Dispone tale articolo di legge che *“Se il conduttore adibisce l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione. Decorso tale termine senza che la risoluzione sia stata chiesta, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile. Qualora la destinazione ad uso diverso da quello pattuito sia parziale, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso prevalente”*.

Come più volte ribadito da condivisibile giurisprudenza di legittimità, ove sia stata contrattualmente stabilita dalle parti una destinazione dell'immobile locato ad attività non implicanti diretto contatto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, il conduttore che intenda ottenere il riconoscimento del diritto a percepire l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, *“affinché la non corrispondenza tra la realtà effettiva ed il contenuto del contratto possa assumere rilevanza”* è tenuto:

- a far valere la simulazione relativa del contratto con specifico riferimento alla clausola volta a stabilire la destinazione dell'immobile locato ad attività non implicanti diretto contatto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, siccome dissimulante una volontà contraria
- ovvero a chiedere l'applicazione del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile, provando la sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 80 l. n. 392 del 1978 (ferma restando la validità della clausola negoziale, conoscenza da parte del concedente della intervenuta modifica di destinazione d'uso e mancata richiesta della risoluzione del contratto nel prescritto termine di legge).

La simulazione relativa del contratto di locazione non è stata nella specie espressamente dedotta dalla parte convenuta, che ha in ogni caso omesso di provarla.

In forza di quanto disposto dall'art. 1417 c.c., la prova della simulazione per presunzioni e testi non è consentita alle parti e loro aventi causa.

Nella specie comunque non potrebbe dirsi in ogni caso raggiunta essendo risultato inammissibile perché valutativo il capo 3) della memoria integrativa a tal fine dedotto nell'interesse della parte convenuta.

Né è risultata provata la sussistenza dei presupposti richiesti dall'art. 80 legge n. 392/78, e segnatamente del fatto che la parte concedente avesse avuto contezza, ben prima del deposito della comparsa di costituzione dei convenuti nel presente giudizio, della avvenuta destinazione dei locali ad un uso diverso da quello contrattualmente pattuito.

Premesso che tale prova deve necessariamente avere ad oggetto il periodo successivo alla stipulazione del contratto, la stessa non può dirsi all'esito del presente giudizio in alcun modo raggiunta. (Omissis).

Con la domanda di cui al punto sub. E) dei convenuti reclama il rimborso delle somme anticipate dai conduttori per il ripristino e messa a norma dell'impianto elettrico in dotazione ai locali.

La domanda è palesemente infondata.

Recita testualmente l'art. 1577 c.c. che *'quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore'* (Omissis).

Con la domanda di cui al punto sub. E) i convenuti richiedono il risarcimento dei danni che assumono derivanti dalla inagibilità dei locali per uso 'riciclo rifiuti non pericolosi' e dalla conseguente impossibilità di esercitare le relative attività per espresso divieto opposto dalla competente Autorità provinciale a partire dall'anno 2003. Anche tale domanda è palesemente infondata. In primo luogo per la assorbente considerazione che, rimasta inevasa la prova inerente l'assoggettamento del rapporto locatizio oggetto di causa alla diversa disciplina inerente le attività di cui all'art. 34 legge n. 392/78, ne risulta per conseguenza irrilevante ogni deduzione difensiva che su tale disciplina risulti incentrata.

Sotto altro profilo — ove pure detta normativa avesse in astratto dovuto trovare applicazione — non per questo ne sarebbe risultata provata la presa azionata dai convenuti.

(Omissis).

Trattasi all'evidenza di normativa che appare non solo sopravvenuta al contratto, ma altresì estranea all'oggetto del regolamento negoziale a suo tempo predisposto dai contraenti. Tutte le domande riconvenzionalmente proposte dai convenuti devono per conseguenza essere rigettate. Previa declaratoria della sopravvenuta cessazione della materia del contendere relativamente alla domanda di rilascio originariamente proposta dalla *****, nonché superamento delle ulteriori domande dalla medesima solo subordinatamente proposte ed infine separazione della pretesa risarcitoria ancora abbinata di istruttoria, deve invece essere dichiarata l'avvenuta cessazione del contratto di locazione per cui è causa alla data del 30 gennaio 2004.

Con separata ordinanza si provvederà per l'ulteriore corso della causa relativa alle domande oggetto del provvedimento di separazione.

Nulla è da porsi in ordine alle spese, il cui regolamento è da intendersi demandato al provvedimento definitivo dell'intero giudizio. Il presente provvedimento dovrà poi come per legge essere dichiarato provvisoriamente esecutivo.

P.Q.M.

IL TRIBUNALE

Non definitivamente pronunciando: disattesa ogni contraria istanza

DICHIARA

cessato alla data del 30 gennaio 2004 il contratto di locazione per cui è causa

RIGETTA

Le domande riconvenzionali proposte nell'interesse dei convenuti

RIMETTE

Il regolamento delle spese al provvedimento definitivo dell'intero giudizio

DICHIARA

Provvisoriamente esecutivo il presente provvedimento

Cagliari, 29 giugno 2012

IL GIUDICE