



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di SASSARI
II sezione CIVILE
SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **615/2023** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. ***** *****

ATTRICE

contro

Controparte_1 col patrocinio degli avv.ti ***** ***** e ***** *****

CONVENUTO

Oggetto: locazioni – risarcimento del danno

CONCLUSIONI

PER L'ATTRICE: “Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così provvedere: a) Accertare l'inadempimento imputabile a fatto e colpa esclusiva del locatore, e quindi b) ritenere e dichiarare la risoluzione del contratto di locazione dell'immobile sito in ***** in via **** ***** n.*** per inadempimento; c) conseguentemente, condannare *Controparte_1* al risarcimento dei danni subiti e subendi da *Parte_1*, da quantificare in € 171.370,95 (di cui 26.690,15 per rimborso spese sostenute oltre la somma di euro 144.680,80 determinata con riferimento alla retribuzione mensile dei dipendenti 1° livello CCNL commercio per 5 anni e 4 mesi ovvero sino alla scadenza del contratto di locazione), o nella diversa somma ritenuta di giustizia, se del caso previa ammissione di ctu d) In subordine. condannare *Controparte_1* al risarcimento dei danni subiti e subendi da *Parte_1*, da quantificare in euro 57.866,15 (di cui € 26.690,15 per rimborso spese sostenute ed € 31.176 determinati con riferimento all' art. 34 l. 392/1978), se del caso previa ammissione di ctu. e) Sempre con vittoria di spese”.

PER IL CONVENUTO: “Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Sassari, contrariis reiectis, respingere come infondate in fatto ed in diritto, per i motivi esposti in narrativa, le domande proposte dalla Sig.ra [...] *Parte_1*. Il tutto con vittoria di spese ed onorari di causa”

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con citazione notificata il 23 febbraio 2023 *Parte_1* conveniva davanti a questo tribunale *Controparte_1* chiedendo dichiararsi la risoluzione per inadempimento della locazione ad uso commerciale stipulata col convenuto e la conseguente condanna al risarcimento dei danni subiti. Esponeva di essere subentrata al coniuge nella conduzione dell'immobile sito nella via ***** ***** n. *** di ***** , locale in cui per vari decenni essa esponente aveva esercitato col coniuge *Controparte_2* l'attività di gelateria, quale dipendente. Separatasi dal *CP_2* questi le aveva ceduto l'azienda commerciale con atto del 1° gennaio 2022 e da allora ella era subentrata nel contratto

ai sensi dell'art. 36, L. 392/1978, versando regolarmente al locatore il canone mensile dovuto, di 1732,05 euro.

Tanto premesso, assumeva che, intrapresi all'inizio del 2022 lavori di adeguamento del locale, in vista della sua apertura stagionale, aveva sostenuto ingenti spese per il ripristino delle mura e degli impianti, oltre che per l'acquisto di materie prime, per oltre 20.000 euro. Nel corso di tale fase preparatoria, mentre si accingeva a presentare l'autocertificazione necessaria per proseguire l'attività produttiva (D.U.A.P.), aveva appreso che l'immobile locato era privo dell'agibilità, circostanza che impediva l'apertura dell'esercizio commerciale. Informatone subito il locatore, questi aveva confermato la circostanza. Aggiungeva di aver quindi di aver appreso, dopo aver dato incarico ad un tecnico affinché curasse la relativa pratica presso l'amministrazione comunale, che il locale era in parte abusivo e la relativa sanatoria avrebbe richiesto almeno 18 mesi per la sola autorizzazione paesaggistica.

Nonostante i ripetuti solleciti, il locatore non si era attivato per superare il problema della rilevata difformità urbanistica dell'immobile, restando inerte.

Assumeva dunque il grave inadempimento del CP_1, sottolineando che ai sensi dell'art. 4 del contratto l'immobile era stato concesso "per il solo uso di pasticceria gelateria..." dovendo quindi essere idoneo a tale destinazione, e rimarcando come il locatore fosse ben a conoscenza dell'abuso edilizio, anche perché una precedente istanza di condono da lui inoltrata non aveva avuto alcun seguito.

Concludeva quindi come riportato in epigrafe.

Si costituiva il convenuto e contestava la domanda, affermando che il nuovo contratto di locazione stipulato nel maggio del 2015 col CP_2 che già da oltre venti anni esercitava l'attività di gelateria nel locale, prevedeva espressamente che il conduttore aveva ispezionato e verificato lo stato dell'immobile locatogli, trovandolo "di suo pieno gradimento e adatto all'uso che ne dovrà fare, prendendolo in consegna nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova". L'accordo stabiliva inoltre che "qualunque intervento eventualmente necessario per adeguare l'immobile alle norme di legge connesse all'attività esercitata, già esistenti o di futura emanazione" sarebbe stato a carico del conduttore "senza alcuna garanzia del locatore al riguardo".

Aggiungeva che l'attività aziendale era stata intrapresa e proseguita dal precedente conduttore senza alcun ostacolo da parte dell'amministrazione, ribadendo di non aver prestato alcuna garanzia circa l'esistenza di specifiche licenze amministrative necessarie per la particolare attività esercitata dalla conduttrice e che la pratica di condono edilizio da lui depositata presso il comune di ***** negli anni '80 era diretta alla sola regolarizzazione di alcuni lavori interessanti il tetto del fabbricato.

Negava, comunque, che l'apertura dell'attività programmata dall'attrice fosse stata in alcun modo impedita, sottolineando come l'esponente nulla avesse documentato al riguardo.

Contestando anche esistenza ed entità delle voci di danno domandate dalla Pt_1, concludeva per il rigetto della domanda.

Disposto il mutamento del rito, la causa, istruita solo con produzioni documentali, era assunta in decisione all'udienza cartolare del 24 ottobre 2024 sulle riferite conclusioni, previa discussione mediante deposito di note scritte ex art. 127 ter, c.p.c.

La domanda attrice non può essere accolta, per le seguenti considerazioni.

Il contratto di locazione commerciale stipulato nel 2015 fra il coniuge separato dell'odierna attrice e il convenuto CP_1 (doc.4) prevedeva infatti l'espressa accettazione da parte del conduttore di tutte

le condizioni di fatto e di diritto dell'immobile, "attentamente ispezionato" dal conduttore medesimo che rappresentava di averne "verificato lo stato e la consistenza" trovandolo esente da vizi e "adatto all'uso che ne dovrà fare, prendendolo in consegna nello stato di fatto e di diritto" in cui si trovava il locale, dove, invero, com'è pacifico e come risulta dalla visura camerale allegata, sin dal 1989 era stata continuativamente esercitata dalla stessa Pt_1 e dal suo coniuge l'attività di gelateria e pasticceria. Inoltre, sebbene le parti avessero esplicitato nel contratto la destinazione dell'immobile all'esercizio di tale attività artigianale, il locatore era stato anche espressamente esonerato dal garantire "qualunque intervento eventualmente necessario per adeguare l'immobile alle norme di legge connesse all'attività esercitata" che sarebbe comunque stato a carico del conduttore.

Tanto premesso sul contenuto degli accordi in cui è subentrata la sig.ra Pt_1 quale acquirente dell'azienda ceduta dal coniuge, deve subito osservarsi come la denunciata carenza dell'agibilità di per sé non consenta, in difetto di più specifiche allegazioni e prove al riguardo, di comprendere a quali condizioni di sicurezza, d'igiene, di salubrità o di difformità edilizia, sia in ipotesi dovuto il relativo difetto (peraltro anch'esso indimostrato), né se tale eventuale mancanza attenga all'immobile o ai suoi impianti o ancora alla sua eventuale difformità al progetto presentato.

Questa carenza nelle stesse asserzioni della parte interessata non consente, dunque, nemmeno di vagliare adeguatamente la consistenza e rilevanza dei difetti del locale che ne precluderebbero l'agibilità, atteso che al riguardo l'attrice documenta solamente l'esistenza di una domanda di sanatoria per un abuso edilizio, risalente al 1986 (il locale era stato peraltro edificato prima del 1967) e corredata dalle ricevute di pagamento della relativa oblazione, sanatoria il cui oggetto non è dato conoscere.

Deve richiamarsi al riguardo la consolidata affermazione della giurisprudenza di legittimità che esclude in tale ipotesi l'inadempimento del locatore, ritenendo che esso ricorra *"solo quando l'inagibilità... del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità, tale da non potersi consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, fatta salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti"*: così Cass. civ., ordinanza 1007 del 20 gennaio 2021). Obbligo nella specie espressamente escluso a carico del locatore, stante il contenuto dei richiamati accordi contrattuali.

Posto dunque che non risulta assolto l'onere della prova, a carico di parte attrice, di dimostrare e prima ancora di allegare specificamente consistenza, natura ed entità delle carenze del bene che avrebbero determinato l'asserita mancanza di agibilità, dato che nel lamentare il grave inadempimento del locatore l'attrice non precisa né deduce quali siano i difetti di natura edilizia, sanitaria o di sicurezza, che avrebbero dato luogo al lamentato diniego da parte dell'amministrazione (diniego anch'esso rimasto non provato), deve ritenersi, nel solco del richiamato arresto giurisprudenziale e peraltro in linea con le pattuizioni delle parti, che il conduttore, nelle locazioni commerciali, ha l'onere di verificare preventivamente la sussistenza delle condizioni sia amministrative che tecniche necessarie per svolgere l'attività programmata, dovendo in linea di massima escludersi la responsabilità del locatore per il solo dato della mancanza del certificato di agibilità dei locali, a meno che questa pattuizione non sia stata espressamente prevista nel contratto.

Tanto più che nella specie la sig.ra Pt_1 è subentrata nella conduzione di un immobile in cui prestava attività lavorativa, quale coniuge dell'originario conduttore, da oltre venti anni e che quindi avrebbe dovuto ben conoscere in tutte le sue caratteristiche, valutandone compiutamente

l'adeguatezza non solo all'esercizio dell'impresa ma anche al rilascio delle autorizzazioni amministrative a ciò necessarie. Deve pertanto escludersi la dedotta responsabilità per inadempimento in capo al proprietario, non avendo egli garantito l'idoneità del bene all'uso indicato né avendo comunque l'attrice dato prova (e prima ancora formulato puntuali deduzioni) dei profili d'inidoneità impeditivi del rilascio dell'agibilità.

Dev'essere anche ribadita, alla stregua di quanto sin qui osservato, la valutazione d'irrilevanza delle prove per la cui ammissione insiste l'attrice.

Al rigetto della domanda consegue la condanna della parte soccombente alla rifusione delle spese di lite, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra e contraria istanza, anche istruttoria, rigetta le domande proposte da *Parte_1* e la condanna alla rifusione in favore c' *Controparte_1* [...] delle spese di lite, che si liquidano in complessivi € 3.400,00, oltre rimborso forfetario spese generali, i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Sassari, 13 novembre 2024

Il giudice
Stefania Deiana