Tribunale di Civitavecchia, Sezione Civile, sentenza 29 ottobre 2026 n. 1159

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. ### ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. 1616/2024 promossa da: ### (###), elettivamente domiciliat ###, ### con l'avv. ### (###), dal quale rappresentato e difeso giusta procura allegata all'atto di citazione

ATTORE

contro ### ### (###), elettivamente domiciliat ### con l'avv. ### (###) dal quale rappresentato e difeso giusta procura allegata alla comparsa di costituzione

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. ### snc ha convenuto in giudizio la ### ### S.r.l. chiedendo l'accertamento del grave inadempimento del contratto di locazione commerciale sottoscritto in data ### e registrato presso l'### delle ### il ### al n. ###, serie ###, avente ad oggetto la porzione del capannone industriale sito in ### alla ### catastalmente identificata al foglio 7, sub. 501, part. 1075, con conseguente declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento della convenuta e con condanna della stessa al risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento.

A sostegno della domanda, parte attrice ha dedotto di avere stipulato il predetto contratto di locazione commerciale, con decorrenza dal 15.1.2022 al 14.1.2028 e canone annuo pari a euro 14.400,00, per l'esercizio dell'attivita' di tinto-lavanderia industriale; che, tuttavia, l'immobile e' risultato in compossesso con altra attivita', in violazione dell'art. 1585 c.c. e, inoltre, ha presentato vizi ai sensi dell'art. 1578 c.c., tali da comprometterne l'idoneita' all'uso convenuto, in quanto privo di servizi essenziali e necessari allo svolgimento dell'attivita' programmata, tra cui l'impianto elettrico e la rete fognaria, e di dimensioni inadeguate al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; parte attrice ha quindi dedotto che tali circostanze l'hanno indotta a chiedere la risoluzione del rapporto locatizio con comunicazione del 26.5.2023.

Si e' costituita la ### ### S.r.l. contestando nel merito la fondatezza della domanda attorea e formulando domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'attrice, deducendo il mancato pagamento dei canoni di locazione da aprile 2023 e il

conseguente maturare di una morosita' pari ad euro 21.600,00; ha quindi domandato la condanna al pagamento di tale importo e l'immediato rilascio dell'immobile.

Disposto il mutamento del rito da ordinario a speciale ex art. 447 bis c.p.c. ed esperito con esito negativo il tentativo di mediazione, la causa e' stata istruita con l'acquisizione dei documenti prodotti dalle parti e l'espletamento di prove orali; all'esito, e' stata rinviata all'odierna udienza per la decisione.

2. Entrambe le parti hanno chiesto la risoluzione del contratto di locazione deducendo il reciproco inadempimento.

In tali ipotesi, il giudice e' tenuto ad una valutazione comparativa del comportamento di entrambi i contraenti, al fine di stabilire quale di essi abbia fatto venire meno l'interesse dell'altro al mantenimento del negozio (cfr., fra le altre, Cass. civ. n. 19706 del 2020). Occorre quindi stabilire quale delle parti, con riferimento ai rispettivi interessi ed alla oggettiva entita' degli inadempimenti (e senza che possa ritenersi a tal fine determinante il solo elemento cronologico; cfr. Cass. civ. n. 26943 del 2006), si sia resa responsabile delle trasgressioni maggiormente rilevanti e causa del comportamento della controparte, nonche' della conseguente alterazione del sinallagma (Cass. civ. 16637 del 2013).

Nel caso di specie, la valutazione comparativa dei rispettivi inadempimenti induce a ritenere di maggiore rilievo l'inadempimento di parte attrice, costituito dal mancato pagamento dei canoni a far data dal mese di aprile 2023.

In primo luogo, deve escludersi la rilevanza, in termini di inadempimento del locatore, della denunciata inadeguatezza dell'immobile allo svolgimento dell'attivita' di tinto-lavanderia industriale e al rilascio delle relative autorizzazioni amministrative.

Invero, deve ritenersi gravante sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche dell'immobile siano adeguate allo svolgimento dell'attivita' che intende esercitarvi e al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative.

Sul punto, va richiamato il condivisibile orientamento della giurisprudenza di legittimita' secondo cui la particolare destinazione dell'immobile assume rilievo ai fini degli obblighi del locatore soltanto nel caso in cui abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera indicazione contrattuale dell'uso cui il bene e' destinato (Cass. civ., n. 14731/2018; Cass. civ., 11780/2026).

Nella specie, il contratto di locazione stipulato tra le parti non contiene alcun riferimento all'attivita' di tinto-lavanderia industriale, tantomeno prevede uno specifico obbligo del locatore di garantire l'idoneita' dell'immobile al suo svolgimento. Al contrario, il punto 6 del contratto stabilisce che "il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso".

Quanto alla non conformita' edilizia dell'immobile oggetto di locazione, parte attrice non ha specificato in che modo tale circostanza abbia concretamente inciso sullo svolgimento della propria attivita', non essendo la mera difformita' dell'immobile rispetto alla normativa vigente al momento della stipula del contratto sufficiente a configurare un inadempimento della societa' locatrice.

Sul punto, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimita', la non conformita' dell'immobile alla normativa edilizia non costituisce, di per se', un impedimento al godimento del bene, ne' determina automaticamente un inadempimento del locatore. E' stato, in particolare, chiarito che l'irregolarita' edilizia, pur potendo costituire fonte di responsabilita' nei confronti della pubblica amministrazione, non incide necessariamente sull'eseguibilita' della prestazione del locatore, consistente nell'assicurare al conduttore il pieno e continuato godimento dell'immobile (Cass. civ. n. 9558 del 2017).

Anche con riguardo al dedotto compossesso dell'immobile locato, le testimonianze hanno confermato la tesi della convenuta, evidenziando come il comodato precario di una porzione dell'immobile adiacente a quelli nei quali la ### snc svolgeva la propria attivita', concessi alla ### di ### e destinati esclusivamente a riunioni settimanali della durata di circa un'ora e mezza (dalle ore 17:30 alle ore 19:00), non fosse tale da incidere sul pieno godimento dell'immobile locato alla attrice ne' da ostacolare l'esercizio della relativa attivita'. Del resto, la natura precaria del comodato comportava che la ### di ### potesse essere tenuta a rilasciare i locali in qualsiasi momento, a semplice richiesta della ### ### S.r.l. (cfr. deposizione di ### del 17.7.2025). L'assenza di un concreto pregiudizio trova, peraltro, riscontro nella nota del 27.7.2022, prot. ### del ### - ### del Comune di ### avente ad oggetto "verifica del rispetto delle vigenti norme, prescrizioni autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, dei regolamenti edilizi, nonche' delle norme relative alle destinazioni d'uso del locale. ### s.n.c. ubicazione: ### 16", che, pur rilevando alcune criticita' e richiedendo l'adeguamento dell'attivita' alla normativa vigente, non ha disposto la sospensione dell'attivita' dell'attrice, ma si e' limitata a richiedere un'integrazione documentale.

Pertanto, non risulta dimostrato il danno-evento lamentato dalla societa' attrice in termini di impossibilita' di svolgere la propria attivita' all'interno dell'immobile locato.

Cio' posto, dall'assenza di un inadempimento di non scarsa importanza ex art. 1455 imputabile alla societa' locatrice, discende l'illegittimita' del recesso esercitato dalla conduttrice con la comunicazione del 26.5.2023 inviata a mezzo PEC in data ###.

Parimenti illegittima risulta la successiva sospensione del pagamento dei canoni di locazione, attuata a partire dall'aprile 2023, nonostante la conduttrice abbia continuato a detenere e a utilizzare l'immobile oggetto del contratto sino alla data di riconsegna dell'immobile.

In proposito, giova ricordare che il conduttore non puo' sospendere il pagamento del canone e sollevare l'eccezione di inadempimento, ai sensi dell'art. 1460 c.c., a meno che non venga completamente a mancare la prestazione del locatore (come nell'ipotesi di omessa consegna del bene) o non sia ravvisabile l'inesatto adempimento della prestazione che determini una riduzione del godimento del bene locato, purche' la sospensione del pagamento del canone appaia giustificata, in ossequio all'obbligo di comportarsi secondo buona fede, dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, avuto riguardo all'incidenza sulla funzione economico-sociale del contratto (Cass. civ., n. 10361/2024; Cass. civ., n. 17020/2022; Cass. civ., n. 2154/2021).

In relazione all'estensione temporale dell'omesso versamento dei canoni di locazione, giova ricordare che grava sul debitore-conduttore l'onere di provare l'avvenuta restituzione del bene (Cass. civ., n. ###/2024).

Nel caso di specie, non risulta raggiunta la prova dell'avvenuta riconsegna dell'immobile nel maggio 2023, come dedotto dalla parte attrice. Tale assunto non trova infatti riscontro ne' nelle dichiarazioni testimoniali ne' nelle prove documentali prodotte dalle parti.

Ne consegue che parte attrice deve ritenersi inadempiente all'obbligazione di pagamento dei canoni di locazione maturati dall'aprile 2023 sino al maggio 2025, data in cui la convenuta ha dichiarato di aver riacquistato la disponibilita' dell'immobile.

Dalle argomentazioni che precedono consegue l'accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta, cosi' come dalla stessa precisata nelle note conclusive depositate in data ###, e per l'effetto, la condanna dell'attrice al pagamento della somma di euro 30.000,00 a titolo di canoni di locazione maturati e non versati nel periodo compreso tra aprile 2023 e maggio 2025, oltre interessi moratori dalle singole scadenze al saldo. Da tale importo va detratta la somma di euro 2.400,00 corrisposta a titolo di deposito cauzionale.

Non va invece ordinata la liberazione dell'immobile, che e' stato nelle more restituito al locatore.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo in applicazione dei parametri di cui al d.m. 147/2022, tenuto conto della durata del processo e della quantita' e qualita' dell'attivita' difensiva svolta, nonche' degli altri criteri stabiliti dall'art. 4, comma 1 del citato decreto, in rapporto ai parametri di liquidazione propri dello scaglione di valore proprio della controversia (da euro 52.001 ad euro 260.000,00).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, cosi' decide:

- dichiara la risoluzione del contratto di locazione del 24.11.2021, registrato presso l'### delle ### in data ### al n. ###-Serie ###, per inadempimento della ### snc;

- condanna la ### snc al pagamento in favore della ### ### S.r.l. della somma di euro 30.000,00 a titolo di canoni di locazione non versati da aprile 2023 a maggio 2025, oltre interessi moratori dalle singole scadenze al saldo, detratto l'importo di euro 2.400,00 corrisposto dalla ### snc alla ### ### S.r.l. a titolo di deposito cauzionale;

- condanna ### snc al pagamento in favore della ### ### S.r.l. delle spese di lite, che liquida in euro 7.052,00, oltre spese generali, Iva e Cpa come per legge.