



diritto della conduttrice alla riduzione del canone e, per l'effetto, disporsi per il periodo dal marzo a maggio 2020 una riduzione del canone nella misura del 50% e per il periodo da giugno 2020 a marzo 2021 una riduzione del canone del 30%; d) in ipotesi di riconoscimento di crediti in favore del ricorrente, dichiararsi la compensazione dei reciproci crediti per le quantità corrispondenti; e) con vittoria delle spese e dei compensi di avvocato di entrambi i gradi del giudizio da determinarsi anche ai sensi dell'art. 96 c.p.c.”.

Nell'interesse di [REDACTED] “ - rigettata ogni avversa istanza; -in via principale, per i motivi di cui in premessa, rigettare l'appello proposto dalla [REDACTED] con conferma della sentenza di primo grado; - in via subordinata, disporre la compensazione parziale delle somme accertate come a carico del locatore per le spese di adeguamento catastale ed urbanistico del bene locato sostenute dal [REDACTED] con i canoni maturati e non versati pari ad euro 5.100,00, con conferma, per il resto, della sentenza di primo grado; - in ogni caso, con vittoria di spese di giudizio”.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto d'intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida del 21.05.2020, la sig.ra [REDACTED] evocava in giudizio il [REDACTED], allegando di avergli concesso in locazione con contratto del 15.01.2019 una porzione di un immobile sito in [REDACTED] concordando un canone annuo di € 3.600,00, da corrispondere in rate mensili pari ad € 300,00; deduceva specificamente la morosità dell'intimata dal mese di gennaio 2019.

Quest'ultima si opponeva al provvedimento di convalida e di ingiunzione di pagamento, deducendo l'inidoneità del bene locato all'uso convenuto, poiché privo sia della certificazione di agibilità e dei requisiti per ottenerla che di impianto elettrico certificato a norma; evidenziava, infatti, di non aver potuto esercitare la propria attività commerciale dal 16 febbraio 2019 al 4 maggio 2019, in ragione del rigetto della richiesta di agibilità e della conseguente chiusura dei locali per ordine dell'autorità.

Deduceva, altresì, di aver incaricato sia la [REDACTED] (cui aveva corrisposto la somma di € 560,00) per l'installazione di un impianto elettrico a norma, sia il Geom. [REDACTED] [REDACTED] (cui aveva corrisposto la somma di € 2.014,13) per la definizione delle pratiche edilizie volte all'ottenimento della certificazione di agibilità.

Dunque, in ragione del mancato godimento del bene, l'intimata rivendicava il diritto di sospendere il pagamento del canone fino alla riapertura dell'attività commerciale e di compensare le somme spese per realizzare l'impianto elettrico ed ottenere l'agibilità con quanto dovuto a titolo di



canone; in via riconvenzionale domandava il risarcimento del danno patrimoniale derivante dal mancato esercizio della propria attività nei mesi da febbraio a maggio 2019.

Lamentava, inoltre, l'inadempimento della locatrice, posto che quest'ultima, senza una previa diffida stragiudiziale, le aveva intimato sfratto per morosità, rifiutandosi di ridurre equitativamente il canone di locazione durante il periodo di emergenza sanitaria da Covid-19.

Con ordinanza dell'8.07.2020, rigettata la richiesta di rilascio dell'immobile, il Tribunale disponeva il mutamento del rito, concedendo alle parti i termini di legge per l'esperimento del procedimento di mediazione e rinviando la causa all'udienza del 14.10.2020.

Fallito il tentativo di mediazione, per effetto della domanda riconvenzionale di risarcimento del danno patrimoniale proposta dal [REDACTED] con memoria integrativa del 2.10.2020, il Tribunale rinviava all'udienza del 13.01.2021, nella quale veniva accolta la domanda della [REDACTED] dichiarando risolto il contratto di locazione del 15.01.2019, e rigettata la domanda riconvenzionale del conduttore, ordinando il rilascio dell'immobile entro la data del 6.06.2022.

In particolare, il Tribunale non accoglieva le doglianze dell'allora intimata in ordine al danno patrimoniale subito per effetto dell'emergenza sanitaria da Covid-19, in quanto le restrizioni imposte durante tale periodo non avevano inficiato negativamente l'attività di impresa di produzione e vendita di beni di prima necessità praticata dal [REDACTED]

Quanto all'eccepta inidoneità degli immobili locati all'uso convenuto, evidenziava il fatto che la locatrice produceva in atti sia il certificato di agibilità e abitabilità sin dal 1985 che il certificato di prestazione energetica, unitamente alla dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico alla normativa vigente, con conseguente impossibilità di rimborso da parte della Iandolo dell'importo di € 2.014,13, corrisposto dal [REDACTED] al Geom. [REDACTED] per la definizione delle pratiche relative all'agibilità dei locali, atteso che al momento della conclusione del contratto il locatore riconosceva l'idoneità dei beni all'uso pattuito, senza richiedere ed ottenere la specifica autorizzazione [REDACTED], che ai sensi del capo B) del contratto di locazione costituiva suo esclusivo onere.

Sulla scorta dell'art. 8 del contratto di locazione, contenente il divieto per il conduttore di apportare modifiche o innovazioni al bene locato senza l'autorizzazione del locatore, rigettava la richiesta di rimborso degli oneri corrisposti alle [REDACTED] (€ 560,00) per gli interventi sull'impianto elettrico.

Nel merito, sulla base delle evidenze istruttorie e delle dichiarazioni testimoniali, il Tribunale dichiarava risolto il contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore, in forza della clausola risolutiva espressa contenuta all'art. 6 del contratto del 15.01.2019.

Avverso tale sentenza ha proposto appello il [REDACTED] affidato a quattro motivi.



Con il primo motivo l'appellante deduce il mancato effettivo esperimento della procedura di mediazione, a seguito dell'immotivato rifiuto della locatrice di dare seguito alla procedura deflattiva del contenzioso giudiziario, integrante una condotta vietata e sanzionata ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Con il secondo motivo il [REDACTED] si duole dell'inidoneità dei locali all'uso convenuto, di talché la [REDACTED] con esclusivo riguardo alla porzione immobiliare concessa in locazione, non avrebbe adempiuto la sua principale obbligazione di consegnare al conduttore un immobile idoneo (agibile) all'uso (commerciale) convenuto in contratto e mantenerlo idoneo per tutta la durata della locazione.

Tale inadempimento risulterebbe provato sia dal diniego della richiesta di agibilità da parte della competente autorità che dal documento con cui il Comune di Tempio attestava la mancanza di agibilità.

Il Tribunale, pertanto, avrebbe errato sia nel ritenere che i certificati prodotti dalla [REDACTED] fossero riferibili alla porzione immobiliare locata, sia nel non aver accertato l'inagibilità del bene, attestata anche dalla chiusura forzata dei locali da parte dell'autorità, peraltro pacifica tra le parti.

L'inadempimento della locatrice deriverebbe dal fatto che, nella porzione di immobile oggetto del contratto, non poteva essere autorizzato dalle autorità competenti l'esercizio di qualsivoglia attività commerciale per mancanza delle qualità oggettive di idoneità del locale. Infatti, la certificazione prodotta da controparte era riferibile all'originaria unità di maggiore dimensione acquistata dalla [REDACTED] nel 1985 e non alla porzione di 40 mq poi ricavata e locata alla Lepori. Dunque, l'obbligo della locatrice era quello di consegnare il bene munito delle certificazioni di agibilità e di impianto elettrico a norma, nonché di presentare la pratica per ottenimento dell'agibilità della porzione oggetto di contratto, non già quello di promettere falsamente l'agibilità e l'idoneità del bene all'uso commerciale.

Nella convinzione dell'esatto adempimento da parte della locatrice, il [REDACTED] presentava la denuncia di inizio attività, cui seguiva la chiusura forzata del locale. Circostanze, queste, peraltro confermate dai tesi Geom. [REDACTED] (sentito alla udienza del 22 dicembre 2021), [REDACTED] e [REDACTED] (sentiti all'udienza del 21 giugno 2021).

Con il terzo motivo è dedotto il diritto al rimborso degli oneri ed al risarcimento del danno, nella misura in cui, a fronte dell'inerzia della locatrice, il [REDACTED] si è attivato per adempiere alle prescrizioni degli enti preposti, allo scopo di rendere il locale agibile ai fini dell'esercizio dell'attività commerciale, previa comunicazione alla [REDACTED] la quale si dichiarava pronta a rifondere gli oneri.

Viene altresì domandato il risarcimento del danno patito dalla [REDACTED] per non aver potuto esercitare l'attività commerciale dal 16 febbraio 2019 al 4 maggio 2019, in misura da stabilirsi



secondo equità e tenendo conto della media dei corrispettivi nei periodi immediatamente precedenti e successivi alla chiusura, per un importo compreso tra i 1.500,00 ed i 2.000,00 per ogni mese.

L'appellante afferma altresì la legittimità della sospensione del pagamento del canone di locazione fino alla riapertura dell'attività commerciale, nonché il suo diritto a ritenere e compensare le somme spese per ottenere l'agibilità con quanto dovuto a titolo di canoni, evidenziando peraltro di aver sempre corrisposto ogni rateo di canone dopo la riapertura dell'attività.

Infine, l'appellante si duole delle conseguenze della legislazione di emergenza pandemica, in quanto il Tribunale avrebbe errato nel ritenere che lo stesso non avrebbe patito alcuna conseguenza negativa per il fatto che, in ragione del tipo di attività esercitata, non fosse diretto destinatario dei provvedimenti di chiusura obbligatoria. Viceversa, per effetto della chiusura di molte attività professionali e commerciali della zona, il panificio aveva patito una grave contrazione dei ricavi.

Inoltre, è dedotto l'obbligo – rimasto tuttavia inadempito – del locatore di rinegoziazione del canone di locazione alla luce dell'emergenza sanitaria da Covid-19 al fine di ricondurlo ad equità.

Ha resistito in giudizio [REDACTED] concludendo come in epigrafe.

La causa, senza ulteriore attività istruttoria, è stata trattenuta in decisione all'udienza indicata sulle conclusioni delle parti in epigrafe trascritte.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è destituito di fondamento per le ragioni di seguito esposte.

In primo luogo, si rileva l'infondatezza della doglianza relativa al mancato effettivo esperimento della procedura di mediazione, atteso che quest'ultima è stata regolarmente introdotta e si è svolta alla presenza di entrambe le parti e dei rispettivi difensori, come emerge chiaramente dal verbale di mediazione negativa del 29/07/2020.

Invero, secondo l'insegnamento della Suprema Corte, *“nel procedimento di mediazione obbligatoria disciplinato dal d.lgs. n. 28 del 2010, quale condizione di procedibilità per le controversie nelle materie indicate dall'art. 5, comma 1 bis, del medesimo decreto, è necessaria la comparizione personale delle parti, assistite dal difensore, pur potendo le stesse farsi sostituire da un loro rappresentante sostanziale, dotato di apposita procura, in ipotesi coincidente con lo stesso difensore che le assiste. La condizione di procedibilità può ritenersi, inoltre, realizzata qualora una o entrambe le parti comunichino al termine del primo incontro davanti al mediatore la propria indisponibilità a procedere oltre”* (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 8473 del 27/03/2019).

Pertanto, ai fini del corretto assolvimento della condizione di procedibilità della domanda, le parti non sono obbligate ad entrare nel vivo della mediazione e ad addivenire a una soluzione della controversia, essendo sufficiente la loro comparizione al primo incontro davanti al mediatore,



durante il quale ben possono manifestare il loro parere negativo circa la prosecuzione della procedura di mediazione.

Quanto alla dedotta inidoneità dei locali all'uso convenuto, ferma restando l'assenza di prova documentale della chiusura dei locali per il periodo dal 16/02/2019 al 4/05/2019 e, conseguentemente, degli effettivi vizi ed irregolarità sottesi a tale circostanza, ad ogni modo, quantomeno la chiusura dei locali, in ragione della mancata contestazione da parte dell'appellata, deve ritenersi pacifica.

Tuttavia, ammesso e non concesso (per le ragioni di cui si dirà in seguito) che la sospensione del pagamento del canone di locazione nei confronti della [REDACTED] fosse giustificata durante il predetto periodo di chiusura forzata dell'attività, non lo era certamente per il periodo successivo al mese di maggio 2019, durante il quale il [REDACTED] S.r.l. ha svolto la propria attività tipica.

Dunque, la morosità del [REDACTED] si è ingiustificatamente protratta per un arco temporale ben più ampio rispetto a quello di chiusura forzata dell'attività, ovverosia dal mese di giugno 2019 al mese di maggio 2020 (data dell'intimazione di sfratto per morosità), tale da giustificare la declaratoria di risoluzione del contratto per grave inadempimento, così come correttamente dichiarata dal Tribunale.

Invero, l'art. 6 del contratto di locazione prevedeva l'automatica risoluzione del contratto a seguito del mancato pagamento di tre rate consecutive del canone, nonché l'impossibilità per il conduttore di ritardare o sospendere i pagamenti per nessuna causa o motivo.

Con specifico riguardo alla doglianza dell'appellante circa il grave inadempimento del locatore per aver consegnato al conduttore un immobile inidoneo all'uso commerciale, in quanto privo dei certificati di agibilità e dei presupposti di legge per ottenerli, oltre che dell'impianto elettrico a norma, sono doverose alcune precisazioni.

Astrattamente il difetto di agibilità e di regolarità urbanistica del bene locato, in quanto caratteristiche essenziali, sono qualificabili come vizi della cosa locata di cui all'art. 1578 c.c., atteso che grava sul locatore l'obbligo di consegnare al conduttore un bene idoneo all'uso pattuito e, dunque, munito di tutte le certificazioni attestanti l'agibilità e la regolarità edilizia ed urbanistica del bene. Tale norma, invero, accorda al conduttore l'esperienza dei rimedi della risoluzione del contratto ovvero della riduzione del canone, fatti salvi i casi in cui i vizi della cosa fossero già dallo stesso conosciuti ovvero facilmente riconoscibili.

Ebbene, nel caso di specie, non è di poco conto che il conduttore – venuto immediatamente a conoscenza del difetto di agibilità e dell'irregolarità urbanistica del bene in ragione della difformità tra la planimetria allegata con la [REDACTED] del 06/02/2019 e l'Autorizzazione Edilizia n. 12449 del 10.03.1984, di cui il Comune di Tempio Pausania dava atto con il parere negativo del 11/02/2019



prot. 6854 (cfr. Preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10bis L. 241/1990 del 25/02/2019 del Comune di Tempio) – non abbia né contestato al locatore la sussistenza dei vizi né esperito i rimedi di cui all'art. 1578 c.c., di risoluzione del contratto ovvero di riduzione del canone. Al contrario, si è spontaneamente e autonomamente attivato al fine di regolarizzare il bene, presentando, in data 05/04/2019, la ██████ per “il progetto a sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 relativo alla scissione di unità immobiliare” ed ottenendo il permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale in data 29.04.2019, momento dal quale ha potuto aprire e svolgere regolarmente l'attività.

Dunque, il conduttore non aveva diritto né alla sospensione del pagamento del canone, né alla compensazione dei costi sostenuti per la regolarizzazione del bene (cfr. fatture emesse dal Geom. ██████ e dalla ██████ con il canone dovuto, potendo al più domandarne il rimborso alla locatrice al termine della locazione, secondo la disciplina dei miglioramenti. Se non fosse che le parti avevano espressamente pattuito: *A) il conduttore si impegna al rispetto di quanto convenuto nel presente contratto, utilizzando la porzione immobiliare locata, unicamente per lo svolgimento, in proprio, dell'attività di commercio di prodotti alimentari; B) sempre quale patto essenziale resta inteso che il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale di tutte le licenze ed autorizzazioni, necessarie per lo svolgimento dell'attività del conduttore sono ad esclusivo carico di quest'ultimo; C) il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio. Copia dell'attestato di prestazione energetica viene allegata al presente (art. 5), e che il conduttore non potrà compiere innovazioni o modifiche alla porzione immobiliare locata e agli impianti ivi esistenti, senza la preventiva autorizzazione scritta del concedente (art. 8).*

Il significato di tali clausole, letto alla luce del comportamento contrattuale successivo del Panificio, che non ha contestato nell'immediatezza l'esistenza dei vizi e dei difetti, provvedendo autonomamente alla regolarizzazione del locale commerciale e all'adeguamento dell'impianto elettrico alle proprie specifiche esigenze, avvalendosi di propri tecnici di fiducia, non può essere intesa altrimenti che come limitazione convenzionale della responsabilità del locatore.

In altre parole, ciò significa che il conduttore era a conoscenza della mancanza di qualità essenziali della cosa locata e – secondo il canone di autoresponsabilità – ha accettato il rischio economico, consistito nell'attivarsi a sua cura e spese per ottenere la regolarizzazione (in ogni caso possibile), tenendo chiuso il locale per il tempo necessario a tali fini. Secondo l'insegnamento della Suprema Corte, “*allorquando il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunciato i difetti della cosa da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, accettando la cosa nello stato in cui risultava al*



*momento della consegna, e non può, pertanto, chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, ne' il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, ne' avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 c.c., dal momento che non si può escludere che il conduttore ritenga di realizzare i suoi interessi assumendosi il rischio economico dell'eventuale riduzione dell'uso pattuito ovvero accollandosi l'onere delle spese necessarie per adeguare l'immobile locato all'uso convenuto, in cambio di un canone inferiore rispetto a quello richiesto in condizioni di perfetta idoneità del bene al predetto uso" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 10282 del 2015; Cass. Sentenza n. 25278 del 01/12/2009; Cass. Sentenza n. 8303 del 31/03/2008).*

Tanto più che è pacifico che i vizi non erano insuperabili, visto che la società appellante ha regolarmente svolto (e tutt'ora svolge) l'attività all'interno dei locali sin dal mese di aprile 2019.

Dunque, è priva di fondamento la doglianza dell'appellante circa il grave inadempimento della locatrice per avergli consegnato un immobile inidoneo all'uso commerciale per difetto dei certificati di agibilità e dei presupposti di legge per ottenerli, oltre che dell'impianto elettrico a norma.

Sempre sulla medesima questione, per completezza, non sfugge inoltre alla Corte che, nonostante il Panificio [REDACTED] S.r.l. si sia attivato autonomamente per la regolarizzazione dell'immobile, tuttavia la comunicazione del Comune di Tempio Pausania del 17 settembre 2020, relativa alla richiesta di regolarizzazione della pratica del 30/04/2019 prot. 11276, dà conto dell'inerzia del [REDACTED] evidenziando che "da un controllo istruttorio in fase di accesso agli atti alle Vs. pratiche sia edilizie che di avvio dell'attività di rivendita di pane in Tempio Viale [REDACTED] [REDACTED] è emerso che le integrazioni richieste dal Servizio Edilizia Privata in data 02.05.2019 prot. n. 20633, a definizione della pratica di agibilità dei locali di Viale [REDACTED] [REDACTED] a tutt'oggi non hanno avuto alcun riscontro". Evidentemente, tali ulteriori integrazioni – il cui contenuto non è peraltro desumibile dai documenti versati in atti – erano precipuo onere del conduttore, in quanto probabilmente connesse all'esercizio dell'attività commerciale di rivendita di prodotti alimentari, rimasto tuttavia inadempito.

Non essendo ravvisabile alcun inadempimento della locatrice, è del pari infondata la domanda di risarcimento del danno patito dalla stessa per non aver potuto svolgere la propria attività commerciale nel periodo di chiusura dei locali (protrattosi dal 16/02/2019 al 4/05/2019), in quanto la suddetta chiusura, oltre a rientrare nel rischio economico accettato dal conduttore per le ragioni dette è anche causalmente riferibile alla stessa inerzia del conduttore.

Infine, è priva di pregio la censura in ordine alle conseguenze negative patite dal [REDACTED] a causa della legislazione di emergenza da Covid-19, che il Tribunale avrebbe ritenuto insussistenti e dunque inidonee a giustificare una riduzione del canone di locazione originariamente concordato tra le parti.





Ebbene, non può che rilevarsi la correttezza della statuizione impugnata anche con riferimento a tale eccezione, atteso che le attività di rivendita di alimentari – nella specie i panifici – non erano destinatarie dei provvedimenti di chiusura obbligatoria durante il c.d. *lockdown*; esse, pertanto, hanno continuato ad esercitare la propria attività tipica senza restrizioni e senza subire alcuna perdita. Inoltre, in materia di emergenza pandemica, occorre rilevare come l'ordinamento non preveda uno specifico obbligo in capo al locatore di rinegoziazione ovvero di riduzione del canone di locazione. Ciò vale a maggior ragione nel caso di specie, tenuto conto del fatto che il Panificio [REDACTED] S.r.l., come si è detto, non ha provato di aver subito alcuna perdita economica durante il periodo di emergenza sanitaria, avendo continuato lo svolgimento della propria attività di rivendita di generi alimentari, verosimilmente anche con un incremento dei guadagni (trattandosi proprio delle sole attività rimaste aperte), mentre la documentazione contabile prodotta si ferma a dicembre 2019, così che non è dato ricostruire l'asserita contrazione dei guadagni durante il periodo della pandemia, notoriamente iniziato nella prima decade di marzo 2020.

In conclusione, l'appello è integralmente rigettato.

Le spese del giudizio, liquidate nei valori minimi in ragione della semplicità delle questioni trattate, seguono la soccombenza e sono pertanto poste a carico di [REDACTED] s.r.l.s., in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED] dandosi atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento da parte dell'appellante del doppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.p.r.115/2002.

#### PQM

La Corte, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa deduzione eccezione e domanda:

- in totale conferma della sentenza impugnata, rigetta l'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] s.r.l.s., in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Tempio Pausania n. 155/2022;
- condanna l'appellante alla rifusione delle spese del giudizio, che si liquidano in euro 1.984 oltre IVA e CPA e accessori di legge.

Dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento da parte dell'appellante del doppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.p.r.115/2002.

Così deciso in Sassari, li 20.01.2023.

Il giudice estensore

Dr.ssa Cristina Fois

Il Presidente

Dr.ssa Maria Teresa Spanu

