REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI ROMA

SEZ. VIII CIVILE

così composta:

dott. BARRASSO GIAMPIERO Presidente rel.

dott. STAGLIANO' GIUSEPPE Consigliere

dott. CARLOMUSTO GEMMA Consigliere

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello iscritta al n. 5519 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2016, trattenuta in decisione all'udienza del 8 aprile 2021 mediante scambio di note in telematico, e vertente

TRA

Parte_1, elett.te dom.ta in Roma-Ostia, viale Paolo Orlando 58, presso lo studio degli avv.ti Libero Petrucci e Marco Petrucci, che la rappresentano e difendono come da procura in atti

appellante

E

Controparte_1 e Controparte_2, elett.te dom.ti in Roma Lido, via Carlo del Greco 18, presso lo studio dell'avv. Antonella De Santis, che li rappresenta e difende come da procura in atti

appellati

E

Controparte_3, in persona dell'amministratore pro-tempore, elett.te dom.to in Roma, via Democrito 39, presso lo studio dell'avv. Giovanni Cardilli, che lo rappresenta e difende come da procura in atti

appellato

OGGETTO: risoluzione contratto locazione e risarcimento danni; appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n° 4791/2016.

CONCLUSIONI

Come da rispettivi atti introduttivi e da note di trattazione scritta.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato il 19.9.2016, successivamente notificato con il pedissequo decreto di fissazione di udienza, Parte_1 proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n° 4791/2016, pubblicata il 7.3.2016 e non notificata, con la quale era stata rigettata la domanda da ella proposta nei confronti dei locatori Controparte_1 e Controparte_2, con condanna della ricorrente al pagamento in favore dei suddetti resistenti e del Condominio chiamato in causa delle spese processuali e di ctu.

Con la stessa sentenza la ricorrente era stata condannata a pagare al CP_3 le spese della fase cautelare *ante causam* e del relativo reclamo.

L'appellante, con due motivi di impugnazione, censurava la sentenza di primo grado e chiedeva – in riforma della sentenza impugnata – che venisse dichiarata la risoluzione dei due contratti di locazione per inadempimento dei locatori (ovvero fosse dichiarata cessata la materia del contendere con riferimento al contratto con il *CP_2*); che inoltre i locatori venissero condannati al risarcimento dei danni secondo le varie voci indicate nel ricorso in appello ovvero nella diversa misura ritenuta dovuta, anche in via equitativa; vinte le spese di tutte le fasi di giudizio.

Nel costituirsi *Controparte_1* e *Controparte_2* chiedevano il rigetto del gravame in quanto infondato, con conferma della sentenza impugnata e vittoria di spese.

Si costituiva altresì il *CP_3* indicato in epigrafe il quale faceva rilevare come non fossero stati impugnati i capi di sentenza che lo riguardavano e non fossero state proposte domande nei suoi confronti in questa fase, con conseguente passaggio in giudicato delle relative statuizioni di primo grado.

Acquisito il fascicolo di primo grado e concesso alle parti termine per note, all'udienza del 8.4.2021 la causa è stata trattenuta in decisione mediante scambio di note in telematico ai sensi e per gli effetti degli artt. 1 co. 1 del d.l. n. 2/21, 1 comma 3 punto c) del d.l. 125/2020 e 23 d.l. n. 137/2020, giusta decreto presidenziale del 23.3.2021 comunicato alle parti.

Tutte le parti hanno depositato note conclusive.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente merita osservare che non hanno formato oggetto di impugnazione neppure incidentale i capi di sentenza riguardanti *CP_3*, con conseguente passaggio in giudicato delle relative statuizioni di primo grado; né sono state proposte in questo grado domande nei confronti del *CP_3*. In particolare gli appellati *CP_1* e *CP_2* si sono limitati, nelle loro difese, a chiedere il rigetto del gravame, ma non hanno riproposto neppure in via gradata la domanda di garanzia avanzata in primo grado verso il *CP_3*.

Nulla va quindi statuito al riguardo.

Ciò posto l'appello va accolto per quanto di ragione.

Con il primo motivo di impugnazione (pag. 11) parte appellante lamenta la violazione e falsa applicazione di norme di legge relativamente al rigetto della propria domanda di risoluzione dei due contratti di locazione per uso diverso.

La CTU espletata in primo grado ha riconosciuto l'esistenza dei danni all'interno dei locali condotti in locazione dalla *Pt_1* (in forza di distinti contratti con diversi locatori e messi in comunicazione previa autorizzazione della proprietà).

Il ctu in particolare ha verificato la presenza distacchi nelle pareti, evidenti lesioni dell'intonaco delle pareti con spaccature, impossibilità di apertura di una porta di ingresso, generale abbassamento della quota del pavimento il cui rivestimento è danneggiato in ampie e diverse zone e ha accertato che, in sintesi, gli inconvenienti erano stati causati da infiltrazioni di acqua provenienti dalla sottostante rete di scarico interrata, di proprietà **Parte_3**, con relativi pozzetti di giunzione e innesto, rete che era risultata danneggiata e aveva provocato conseguentemente l'erosione del terreno e l'abbassamento di pareti perimetrali e del pavimento stesso (pagg. 10-11).

Nel motivo parte appellante censura la valutazione del primo giudice, il quale ha escluso un inadempimento colpevole dei locatori rispetto alle obbligazioni di cui agli artt. 1575-1576 c.c. nonché ha escluso l'esistenza di vizi della cosa locata rilevanti ex artt. 1578-1581 cc.

Il Tribunale, in estrema sintesi, assume che le cause degli inconvenienti sono attribuibili al bene condominiale; che andrebbe ravvisata una responsabilità del solo Condominio, nei confronti del quale la **Pt_1** on ha proposto domande, pur avendo azione diretta; che nulla sarebbe addebitabile in concreto ai locatori; che "le fessurazioni e l'innalzamento del pavimento" neppure rilevano come vizio degli immobili locati.

Il motivo è parzialmente fondato.

Non vi è dubbio – stando a quanto emerge dalla ctu (richiamata sul punto anche dal primo giudice) – che gli inconvenienti e il danno per la conduttrice derivino dalla cosa locata; orbene è evidente che l'appellante nel caso di specie non può restare senza tutela.

La conduttrice aveva a propria disposizione vuoi una tutela contrattuale nei confronti dei locatori vuoi una concorrente tutela extracontrattuale verso il Condominio; la circostanza quindi che la **Pt_1** non abbia proposto azione diretta nei confronti del Condominio, non esclude la legittimità della sua azione verso i locatori.

Ciò non senza considerare che – come evidenziato dall'appellante nel motivo di appello – appare comunque errata l'affermazione del primo giudice laddove assume che i danni sarebbero stati "*causati dal bene di un terzo (ovvero la condotta fognaria condominiale)*", quando si consideri che il bene condominiale è pur sempre un bene comune appartenente in proprietà ai singoli condomini e quindi anche ai locatori proprietari dei locali.

Fatte queste precisazioni osserva la Corte che – stante la natura degli inconvenienti riscontrati e la loro dipendenza dal deterioramento della condotta fognaria **Parte_3** – nel caso di specie non sia ravvisabile

tanto una responsabilità dei locatori per inadempimento agli obblighi di cui agli artt. 1575-1576 C.C. (come sul punto affermato anche dal Tribunale).

Invero non si tratta di meri “guasti” della cosa locata temporanei e agevolmente riparabili, ma sussisteva la necessità di intervenire sulla struttura condominiale per interrompere la fuoriuscita di acqua e le conseguenti infiltrazioni. Diversamente ogni eventuale intervento di manutenzione fatto dai locatori sull’immobile locato, per mantenerlo idoneo all’uso convenuto, non sarebbe stato risolutivo e ben presto si sarebbero ripresentati i medesimi inconvenienti.

Per di più i locatori hanno mostrato di essersi in qualche modo attivati per la soluzione a monte delle problematiche manifestatesi, coinvolgendo (anche giudizialmente) il Condominio, il quale soltanto avrebbe potuto deliberare l’esecuzione di idonei interventi di riparazione sul bene comune.

Pertanto si consideri che – come risulta dagli atti – in passato nel 2011 il *CP_3* si era anche attivato facendo eseguire dalla ditta *Organizzazione_I* dei lavori che non si sono rivelati risolutivi (v. precedente ctu in fase cautelare ing. *Per_1* pagg. 6-7 e CTU *Per_2* pagg. 14-15).

Pertanto non può essere accolta la domanda di risoluzione per grave inadempimento dei locatori (art. 1453 c.c.).

Piuttosto reputa la Corte – contrariamente a quanto apoditticamente sostenuto dal primo giudice – che ci si trovi in presenza di vizi strutturali sopravvenuti della cosa locata rilevanti ex artt. 1578-1581 CC.

Trattatisi infatti di vizi (quelli sopra evidenziati e analiticamente descritti nell’espletata ctu) manifestatisi nel corso della locazione, i quali investono la struttura materiale della cosa, alterandone l’integrità e tali da ridurne il godimento (secondo quanto sarà esaminato più diffusamente in seguito nel secondo motivo).

E’ risaputo che i vizi si riferiscono a difetti rilevanti e non riparabili o riparabili solo a costi notevoli ed eccessivi (come nel caso di specie) ed essi si differenziano dai semplici guasti eliminabili nell’ambito di mere opere di manutenzione alle quali il locatore è tenuto ex artt. 1575-1576 cc.

A titolo esemplificativo in giurisprudenza sono stati riconosciuti come vizi della cosa le infiltrazioni di umidità dipendenti dall’esecuzione della costruzione su terreno argilloso (Cass. 7260/94); la presenza di umidità per il trasudo delle pareti (Cass. 8729/91; v. anche Cass. 18854/2008); la corrosione delle strutture per la fuoriuscita di liquami in conseguenza di un difetto costruttivo (Cass. 2605/95); l’occlusione di tubature di scarico che avevano dato origine ad infiltrazione di acqua attraverso le pareti dell’appartamento (Pretore Roma 30.12.1971 in Temi Romana 1972, 297); la difettosa costruzione degli scarichi fognanti (Cass. 2605/95).

Nel caso in esame ci si trova in presenza di una fattispecie analoga a quelle richiamate. E' infatti ravvisabile il vizio ex artt. 1578-1581 c.c. essendo stati accertati all'interno dei locali – come detto - fessurazioni nelle pareti, distacchi dal solaio del soffitto, abbassamento delle pareti perimetrali e della quota del pavimento con danneggiamento del relativo rivestimento, eventi questi sia pure originati da fattori esterni all'immobile locato, ma che avrebbero comportato rilevanti interventi di rifacimento.

Per di più tali vizi hanno ridotto in concreto, in qualche misura, la fruibilità dei locali come è emerso dall'espletata ctu e dalla prova testimoniale.

Trattasi, pertanto, di vizi che hanno alterato l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sull'idoneità all'uso della cosa locata.

In tale parte va quindi accolto il primo motivo di gravame (pag. 17).

A norma degli artt. 1578-1581 c.c., in presenza dei vizi, il conduttore può chiedere la risoluzione del contratto o in alternativa la riduzione del canone.

La *Pt_1* nel caso in esame ha optato per la prima domanda; va quindi dichiarata la risoluzione dei due contratti di locazione per la presenza dei vizi sopravvenuti.

La conduttrice può altresì invocare il risarcimento dei danni, domanda questa in ordine alla quale si dirà in seguito nell'esame del secondo motivo di gravame.

E' poi appena il caso di sottolineare che nell'atto di appello la *Pt_1* ha dato atto che, dopo la sentenza impugnata, era stata emessa altra sentenza di risoluzione in un giudizio per morosità introdotto dal sig. *CP_2*, sentenza che però non risultava passata in giudicato.

A tale circostanza, tuttavia, le parti non hanno fatto più alcun riferimento nelle successive difese; per di più tale sentenza neppure è stata prodotta in atti, per cui se ne sconosce il contenuto né è dato sapere se essa sia divenuta definitiva.

Ne consegue che allo stato questo Collegio non può prendere in considerazione tale fatto.

Con il secondo motivo di impugnazione (pag. 18) la *Pt_1* censura la valutazione fatta dal primo giudice del materiale probatorio, nella parte in cui non è stato dato il dovuto rilievo al ridotto godimento e alla limitata fruibilità dei locali, con conseguente insorgenza del danno per la conduttrice.

Anche tale censura merita accoglimento.

Già dalle relazioni dell'ing. *Per_1* in sede cautelare (pag. 7) e dalla ctu dell'ing. *Per_2* (pag. 14) risulta accertata la ridotta fruibilità dei locali per l'esercizio dell'attività commerciale ivi svolta. Del resto lo stesso Tribunale nella sentenza appellata ha affermato che vi era stata una sia pur limitata "diminuzione dell'agibilità dei due negozi".

Anche i testimoni escussi hanno confermato che, per l'avvallamento presente all'ingresso, i clienti avevano difficoltà ad entrare; che una parte dei locali era stata temporaneamente transennata; che era stata ordinata una vasca che tuttavia non era stato possibile installare in quanto in quella parte del pavimento non si poteva appoggiare del materiale e non vi era abbastanza spazio (testi *Tes_1* *Tes_2* e *Testimone_3*)

La circostanza del parziale transennamento è stata altresì ammessa da *Controparte_1* in sede di interpello.

Orbene, ad avviso della Corte, può ragionevolmente presumersi che le riferite circostanze abbiano in qualche modo influito sull'esercizio dell'attività commerciale della *Pt_1* dovendosi con evidenza ritenere che parte della clientela sia stata dissuasa dal frequentare un negozio in condizioni di conservazione non ottimali; ciò tanto più ove si consideri che la discontinuità del pavimento rappresentava *“un ostacolo al camminamento da parte del personale interno e del pubblico, compromettendone anche la sicurezza”* (pag. 12 della ctu *Per_2*). Il danno è altresì insito nei disagi subiti dalla conduttrice costretta a svolgere giornalmente la propria attività in ambienti “dissestati”.

Tuttavia – stando alle richiamate risultanze processuali - si tratta di inconvenienti che, per loro natura, hanno comportato disagi limitati e che non hanno impedito lo svolgimento dell'attività commerciale, la quale è pur sempre continuata, non essendovi prova di alcuna interruzione, né tantomeno di provvedimenti di chiusura da parte delle competenti autorità amministrative.

Dal canto loro i locatori appellati – che ne avevano l'onere - non hanno fornito la prova liberatoria di cui all'art. 1578 comma 2 c.c., applicabile per effetto del richiamo di cui all'art. 1581 c.c. (v. Cass. 11969/2010; 3548/17); invero nelle loro difese gli appellati nulla hanno specificamente dedotto al riguardo.

Neppure i locatori hanno dimostrato di essersi in qualche modo attivati quantomeno per ridurre le conseguenze dannose, per l'appellante, dalla situazione verificatasi all'interno dei locali.

Merita dunque accoglimento la pretesa risarcitoria della *Pt_1*

In ordine al *quantum* merita osservare che – stante la difficoltà di quantificazione – deve procedersi a una liquidazione equitativa del danno derivato dalla accertata diminuzione di godimento dei locali.

Reputa la Corte che – unicamente come parametro di riferimento per la quantificazione del danno – possa farsi riferimento a una percentuale del canone locativo applicato.

Considerate le caratteristiche dei vizi manifestatisi e le limitate conseguenze riferite dai testi e sopra evidenziate, appare congruo ed equo limitare il danno (da ritenersi onnicomprensivo e liquidato all'attualità) al 20% del canone dovuto dal febbraio 2008 (epoca delle prime missive di contestazione in atti) sino al

ricorso in appello del 19.9.2016 (invero non è dato sapere allo stato se in seguito vi siano stati mutamenti delle situazioni giuridiche) ovvero 104 mensilità.

Ne consegue che il **CP_1** è condannato al pagamento della somma di € 14.560,00 (€ 700 mensili x 104 al 20%) e il **CP_2** al pagamento di € 16.640,00 (€ 800 mensili x 104 al 20%) oltre gli interessi legali dal dì della presente sentenza al saldo.

Non vi è prova invece di un maggior danno.

Va quindi disattesa l'ulteriore richiesta risarcitoria commisurata alla minore redditualità dell'azienda, non avendo l'appellante (che ne aveva l'onere) fornito prova del lucro cessante.

Al riguardo non è sufficiente e idonea la mera allegazione documentale di scritture contabili (peraltro non autenticate) e delle dichiarazioni dei redditi. Trattasi del resto di documenti che nulla provano circa le cause dell'eventuale diminuzione dei redditi (ove mai esistente) e in particolare non dimostrano l'esistenza di un nesso causale fra i vizi dell'immobile e il presunto calo di fatturato.

E' appena il caso di sottolineare che nel ricorso in primo grado la **Pt_1** aveva anche chiesto una ctu (del tutto esplorativa) per la quantificazione di detto danno, ma tale istanza istruttoria non è stata riproposta.

Non dovuta è altresì l'ulteriore somma di € 130.000,00 richiesta a titolo risarcitorio "*in caso di ordinanza di chiusura dell'esercizio da parte della **Org** ovvero di altra autorità*", posto che non risulta essere intervenuto un simile provvedimento di chiusura dei locali.

Inammissibile è infine in questa sede la richiesta di "perdita dell'avviamento calcolabile ex art. 34 l. 392/78". Premesso infatti che ciò non configura una voce di danno (come invece dedotto da parte appellante), osserva la Corte che la richiesta per l'indennità ex art. 34 l. citata sarà azionabile – qualora ne ricorrano i presupposti - al momento del rilascio dei locali.

Atteso quanto innanzi – in parziale riforma della sentenza impugnata – va dichiarata la risoluzione dei contratti di locazione per vizi sopravvenuti e i locatori devono essere condannati al pagamento delle somme sopraindicate a titolo di risarcimento danni.

Nel resto vanno respinte le ulteriori richieste dell'appellante.

Per la soccombenza le spese del doppio grado e quelle della ctu ivi svolta devono gravare sugli appellati **Controparte_1** e **Controparte_2** in solido e, in difetto di notule, sono liquidate d'ufficio come in dispositivo, secondo i criteri di cui al vigente D.M. 55/2014.

Tra le stesse parti ricorrono le condizioni per compensare le spese della fase cautelare (comprehensive di quelle di ctu) stante l'esito complessivo del giudizio e la soccombenza della **Pt_1** in quella fase.

Si ravvisano invece giustificati motivi per compensare interamente le spese processuali del presente grado nei riguardi del *CP_3*, il quale è stato evocato in giudizio in questa fase unicamente per l'integrità del contraddittorio senza che siano state proposte domande nei suoi confronti, come visto in precedenza (ferma restando la statuizione del primo giudice quanto alle fasi precedenti).

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) accoglie l'appello e in parziale riforma dell'impugnata sentenza del Tribunale di Roma n. 4791/2016, dichiara la risoluzione dei contratti di locazione oggetto di causa relativi agli immobili siti in Roma, via di Macchia Saponara 78/A e 78/B, per vizi sopravvenuti ex artt. 1578-1581 c.c.;
- 2) condanna *Controparte_1* a pagare all'appellante per risarcimento danni la somma di € 14.560,00 e *Controparte_2* al pagamento in favore dell'appellante della somma di € 16.640,00 a titolo di risarcimento danni, oltre gli interessi legali dal dì della presente sentenza al saldo;
- 3) respinge nel resto le ulteriori domande dell'appellante;
- 4) condanna *Controparte_1* e *Controparte_2* in solido al pagamento, in favore dell'appellante, delle spese processuali del doppio grado, che liquida per il primo grado in € 7.254,00 per compensi ed € 700,00 per esborsi nonché per il presente grado in € 6.615,00 per compensi ed € 200,00 per esborsi, il tutto oltre IVA, CPA e spese generali, compensando fra dette parti le spese della fase cautelare;
- 5) pone definitivamente a carico di *Controparte_1* e *Controparte_2* il pagamento delle spese della CTU svolta in primo grado come già liquidate;
- 6) dichiara interamente compensate le spese processuali del presente grado di giudizio nei riguardi del Condominio indicato in epigrafe.

Così deciso in Roma, lì 8 aprile 2021

Il Presidente estensore

(dr. Giampiero Barrasso)