

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

Finita locazione: il conduttore può attendere il pagamento da parte del locatore dell'indennità di avviamento, restando nell'immobile.

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali disciplinate dagli artt. 27 e 34 della L. 27 luglio 1978, n. 392 (e, in regime transitorio, dagli artt. 68, 71 e 73 della L. 27 luglio 1978, n. 392), il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuti la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato al solo pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione, e non anche al risarcimento del maggior danno.

Tribunale di Trento, sentenza del 22.10.2013

...omissis...

L'art. 80 della Legge fallimentare vigente all'epoca dei fatti (anno 2004), in ipotesi di fallimento con soggetto che aveva in corso un contratto di locazione di immobili, testualmente prevedeva:

"In caso di fallimento del conduttore, il curatore può in qualunque tempo recedere dal contratto corrispondendo al locatore un giusto compenso, che nel dissenso fra le parti è determinato dal giudice delegato, sentiti gli interessati".

Pacifico che la sentenza di fallimento, ex art. 42 l.f. privava il fallito della amministrazione e della disponibilità dei suoi beni.

Nel caso di specie è accaduto che, a seguito del fallimento della signora C., alcun provvedimento risulta assunto dal curatore fallimentare; non risulta, infatti, che abbia versato il canone in via di prededuzione; né che abbia dichiarato di recedere dal contratto versando un compenso.

Il curatore, da quel che è emerso, è rimasto totalmente inerte; non ha sciolto il contratto restituendo l'immobile alla proprietà; non ha chiuso il negozio, ritenendo la merce all'interno, scuramente di proprietà della fallita e pertanto della massa; non ha riconosciuto alla proprietaria, che pur ne aveva diritto, i canoni in prededuzione per i mesi in cui l'immobile non è stato riconsegnato.

Di fatto pertanto, a seguito della mancata apprensione del bene da parte del curatore fallimentare, l'immobile è rimasto nella disponibilità della fallita e del di lei marito, fino a quando quest'ultimo non si accordava con la signora Z. stipulando un nuovo contratto di locazione, seppur di natura verbale.

A partire dal marzo 2005, difatti, veniva comunicata in favore dello stesso la avvenuta cessione del fabbricato, depositata in Comune a Cembra in data 1 marzo 2005; da tale data viene versato il canone di Euro 516 mensili.

Alcun subentro giuridico nel contratto si è avuto; l'unico soggetto titolato al subentro, vale a dire il curatore fallimentare, è rimasto, come detto, totalmente inerte.

Ai sensi dell'art. 1406 c.c. la cessione del contratto può essere effettuata dalla parte titolare del rapporto contrattuale, laddove sostituisca alla sua posizione un terzo, purché l'altra parte vi consenta. Nel caso di specie il curatore fallimentare, subentrato alla locazione della signora ■ non ha in alcun modo ceduto il rapporto al ■ né risulta esservi stata accettazione da parte della Z. al subentro, avendo questa richiesto un canone del tutto diverso e superiore rispetto a quello in precedenza versato.

Deve pertanto convenirsi che sotto il profilo giuridico il rapporto con il ■ può ritenersi iniziato solo a far data dalla comunicazione di cessione del fabbricato, data alla quale debbono riferirsi i nuovi accordi intercorsi, dei quali hanno parlato i testi escussi, congiunti della signora ■

Questi ultimi, infatti, hanno dichiarato che seppur vi erano altri soggetti, fra cui una banca, interessati alla locazione ad un maggior importo la stessa preferì locare al ■ all'importo di Euro 516,00 mensili.

E' peraltro pacifico e non contestato dallo stesso convenuto che questi abbia iniziato a versare, da tale momento, il maggiore importo locativo; ove lo stesso avesse inteso non stipulare un nuovo contratto ritenendo di essere subentrato al contratto della di lui moglie non si comprende per qual motivo questi abbia versato, per gli anni dal 2005 al 2011, il canone più alto senza mai nulla dedurre in proposito, proponendo solo nel presente giudizio la domanda di restituzione del maggior importo versato.

Deve quindi ritenersi provato, oltre che per testi, per mancata contestazione, e documentalmente, attesa la prova in ordine al pagamento dell'importo predetto, che a far data dal 2005 intercorreva nuovo contratto di locazione fra la proprietaria e l'odierno convenuto, al canone di Euro 516,00 mensili.

La domanda di restituzione degli asseriti maggiori importi versati va quindi disattesa, essendo la medesima fondata sul permanere del precedente rapporto locativo.

Parte convenuta chiede, altresì, la condanna della controparte al pagamento della indennità.

Come noto, l'art. 34 della L. n. 392 del 1978, stabilisce che "In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal R.D. 16 marzo 1942, n. 267, il

conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dello articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità'.

Nel caso di specie parte ricorrente invoca la risoluzione del rapporto per inadempimento della controparte; ove tale ipotesi sussista, non vi è possibilità di poter riconoscere l'avviamento commerciale.

Nel caso di specie, come si è rilevato, a fronte dalla affermazione di parte attrice in ordine ai mancati pagamenti dei canoni nei mesi dell'anno 2011, alcuna contestazione risulta effettuata.

Parte convenuta si è limitata a contestare la non debenza dei canoni a far data dall'agosto 2012, ritenendo di aver offerto da tempo la riconsegna dei locali non avvenuta a causa della condotta della controparte.

Sempre parte convenuta ha prodotto i movimenti effettuati dal proprio conto verso il conto della signora Z.; nella documentazione prodotti risultano assenti i pagamenti dei mesi da settembre a dicembre 2011 compresi.

Circa le debenze dei canoni dall'agosto in poi si rileva.

Le chiavi dell'immobile sono state consegnate banco iudicis alla data del 6 novembre 2012, data di deposito della comparsa di risposta.

Le chiavi venivano consegnate all'avvocato della attrice all'udienza del 7 novembre 2012.

In precedenza, l'avvocato [REDACTED] per conto del sig. [REDACTED] con nota del 13 agosto 2012, comunicava all'avv.to [REDACTED] che i conduttori avrebbero rilasciato l'immobile per l'inizio del mese di settembre; se ne ricava pertanto che il pagamento del mese di agosto è sicuramente dovuto.

L'avv.to Moser, rispondendo alla nota del legale di controparte di cui sopra, rilevava di essere disponibile alla consegna delle chiavi per il giorno 31 agosto 2012; rispondeva il legale del conduttore rilevando che a tale data il conduttore avrebbe ritenuto l'immobile fino al versamento della indennità di avviamento.

Il C. comunicava con telegramma che le chiavi erano a disposizione; l'avv.to Moser replicava di essere disponibile a concordare la data di riconsegna previo contatto con il suo studio in data 3 settembre 2012.

Pacifico che dopo tale missiva i rapporti si interrompono e la riconsegna delle chiavi avveniva solo dopo la instaurazione del giudizio.

Circa la debenza del canone per i mesi di settembre, ottobre e novembre 2012, si rileva.

La giurisprudenza della Suprema Corte, con arresto reso anni addietro a Sezioni Unite, ha precisato che "Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali disciplinate dagli artt. 27 e 34 della L. 27 luglio 1978, n. 392 (e, in regime transitorio, dagli artt. 68, 71 e 73 della L. 27 luglio 1978, n. 392), il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuta la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato al solo pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione, e non anche al risarcimento del maggior danno" (Cass. S.U., 15.11.2000, n. 1177).

Sempre la Corte ha avuto modo di evidenziare che appare irrilevante, a tal proposito, la avvenuta liberazione dell'immobile, laddove a questa non sia seguita la riconsegna dello stesso "Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali disciplinate dagli artt. 27 e 34 della L. n. 392 del 1978 (e, in regime transitorio, dagli artt. 68, 71 e 73

della L. 27 luglio 1978, n. 392), il conduttore che alla scadenza del termine di finita locazione, anche se giudizialmente stabilito, non restituisca l'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato esclusivamente al pagamento del corrispettivo convenuto, a nulla rilevando che continui a godere dell'immobile per l'esercizio della sua attività o, al contrario, si limiti a detenerlo astenendosi dall'utilizzarlo(Cass. Civ., sez. III, 29.10.2001, n. 13417).

Ne consegue che permane l'obbligo di pagamento del canone anche con riferimento a dette mensilità, venendo meno, per la giurisprudenza, per la ipotesi in cui la ritenzione sia giustificata dal diritto ad ottenere la indennità di avviamento, il solo obbligo al risarcimento del maggior danno, il quale, peraltro, nel caso di specie, non risulta mai domandato.

Ne consegue, pertanto, che alla data della intimazione di sfratto, che nel giudizio di merito si converte in risoluzione per inadempimento, il conduttore era moroso della 4 mensilità del 2011 (da settembre a dicembre 2011) e delle mensilità da agosto a novembre 2012.

Va pertanto accolta la domanda di risoluzione per inadempimento del conduttore, con condanna di questi al pagamento dei canoni non versati, pari a Euro 4.128,00, oltre interessi al tasso legale dalle singole scadenze al saldo.

La declaratoria di risoluzione per inadempimento impedisce il riconoscimento, in favore del conduttore, dell'indennità ex art. 34 L. n. 392 del 1978.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

p.q.m.

Il Tribunale di Trento, in persona del giudice dott.ssa Simona Caterbi, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, accerta e dichiara che il contratto di locazione in essere fra [REDACTED] [REDACTED] avuto inizio nel marzo 2005;

accerta e dichiara la risoluzione del detto contratto di locazione per inadempimento del conduttore [REDACTED]

condanna lo stesso al pagamento dei canoni dei mesi da settembre a dicembre 2011 e dei mesi da agosto a novembre 2012, pari a Euro 4.128, oltre ad interessi al tasso legale maturati dalle singole scadenze al saldo..

Respinge le domande riconvenzionali di parte convenuta.

Condanna il resistente alla rifusione, in favore di parte ricorrente, del compenso professionale che liquida in complessive Euro 2.100,00 oltre Euro 50,00 per spese ed oltre accessori di legge.

Riserva giorni 15 per la stesura della motivazione.

Così deciso in Trento, il 16 ottobre 2013.

Depositata in Cancelleria il 22 ottobre 2013.