

---

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - 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) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - 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.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - 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) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - 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, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

---

## **Rito del lavoro: cosa accade se l'opposizione al decreto ingiuntivo è erroneamente proposta con citazione?**

*L'opposizione al decreto ingiuntivo in materia di lavoro, con principio valido anche in tema di locazione, va proposta con ricorso e che, ove erroneamente proposta con citazione, questa intanto può produrre gli effetti del ricorso in quanto venga depositata in cancelleria nel termine di cui all'art. 641 c.p.c, non essendo sufficiente che, entro il suddetto termine, sia avvenuta la sola notificazione.*

**Tribunale di Salerno, sentenza del 6.5.2015, n. 2012**

...omissis...

Preliminarmente va confermata l'ordinanza di mutamento del rito ordinario nel rito speciale previsto dall'art. 447 bis c.p.c., resa all'udienza del 21.1.2015, stante l'infondatezza delle deduzioni dell'opponente sulla natura non locatizia della controversia. L'opponente sostiene che il contratto per cui è causa non è un contratto di locazione, bensì un contratto d'uso ex art. 1021 c.c., ricavando tale conclusione dalla premessa della scrittura privata e dall'art. 2, laddove si fa riferimento ad una concessione in uso dei locali, nonché dalla qualifica di "utilizzatore". La qualificazione giuridica del contratto proposta dall'opponente, che contrasta anche con le ragioni della domanda riconvenzionale risarcitoria, con la quale si deduce l'inadempimento di obbligazioni del locatore, presuppone che la sostanza del regolamento contrattuale consista nella volontà delle parti di costituire un diritto reale e non un diritto personale di godimento. Il diritto d'uso ex art. 1021 c.c., infatti, è un diritto reale di godimento, affatto incompatibile con un regolamento negoziale, del tutto sussumibile nello schema della locazione, che prevede il conferimento di un diritto personale di godimento del bene per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.

Ciò chiarito, e premesso che la società ingiunta ha introdotto l'opposizione al decreto ingiuntivo con le forme dell'atto di citazione anziché del ricorso, va confermata la fondatezza dell'eccezione di tardività, dovendosi avere riguardo alla data di deposito dell'atto introduttivo e non alla sua notificazione.

La tesi che, in materia di locazione di immobile urbano, ritiene che la forma del ricorso, prevista dall'art. 414 c.p.c. richiamato dal successivo art. 441-bis, valga solo per l'introduzione della domanda e non per l'opposizione al decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni, che va invece proposta secondo la disciplina comune, con atto di citazione ex art. 645 c.p.c., che introduce un giudizio ordinario anziché il rito speciale delle locazioni, trova agganci in un indirizzo della Suprema Corte, secondo cui la scelta, da parte del creditore, del rito ordinario e delle forme del procedimento monitorio per la proposizione della domanda comporta che la relativa opposizione al decreto ingiuntivo vada, a sua volta, proposta nella medesima forma ordinaria, coerentemente con il principio della ultrattività del rito, in base al quale è il rito (nella specie, il procedimento monitorio)

prescelto dall'attore in senso sostanziale (e cioè l'opposto) che determina il rito che il convenuto in senso sostanziale (l'opponente) è tenuto ad osservare (Cass., 11.7.2006 n. 15720; Cass., 26.7.2001 n. 10206).

La tesi, però, è avversata dalla giurisprudenza consolidata secondo la quale l'opposizione al decreto ingiuntivo in materia di lavoro, con principio valido anche in tema di locazione, va proposta con ricorso e che, ove erroneamente proposta con citazione, questa intanto può produrre gli effetti del ricorso in quanto venga depositata in cancelleria nel termine di cui all'art. 641 c.p.c., non essendo sufficiente che, entro il suddetto termine, sia avvenuta la sola notificazione (Cass., 2.4.2009 n. 8014, che richiama anche Corte Cost., n. 152 del 2000).

Nel caso di specie, l'atto introduttivo del giudizio di opposizione, proposto con la forma della citazione diretta a giudizio, è intempestivo, in quanto depositato in data 2.11.2004, oltre il termine di giorni quaranta dalla notifica del decreto ingiuntivo. Quest'ultima è stata effettuata, secondo quanto indicato nell'atto di opposizione, in data 4.8.2004, sicché il termine per l'opposizione, sospeso nel periodo feriale fino al 15.9.2009, decorreva dal 16.9.2004 con scadenza al 25.10.2004. Di qui la declaratoria di inammissibilità dell'opposizione, iscritta a

ruolo in data 2.11.2004, oltre il termine di decadenza, e la sua dichiarazione di esecutorietà, ex artt. 653 e 654 c.c..

L'irrevocabilità del decreto ingiuntivo assorbe ogni altra questione, ivi compresa quella relativa all'eccezione di improcedibilità della domanda di adempimento dei canoni scaduti per la clausola compromissoria.

Venendo alle domande riconvenzionali, non coperte dall'esecutorietà del decreto ingiuntivo, e per le quali non vi è un'eccezione di improponibilità per previsione di una clausola compromissoria, non rilevabile d'ufficio, la mancanza del certificato di destinazione d'uso commerciale costituisce, secondo giurisprudenza consolidata, vizio della cosa locata, ai sensi dell'art. 1578 c.c., che giustifica la risoluzione del contratto, sempre che il conduttore non fosse a conoscenza della situazione e non l'avesse consapevolmente accettata (Cass., 11.4.2006 n. 8409). Si afferma, in tal senso, che sussiste inadempimento del locatore, ed i presupposti per l'accoglimento della domanda di risoluzione, laddove il contratto di locazione, stipulato espressamente in vista dell'esercizio di un'attività commerciale, abbia ad oggetto un immobile che, alla data della conclusione del contratto, era privo della licenza di agibilità e di regolarità amministrativa e tale situazione non era conosciuta dal conduttore (Cass., 7.6.2011 n. 12286).

Nell'affermare il principio di diritto la Suprema Corte ha indicato, tuttavia, un ulteriore presupposto della risoluzione contrattuale, consistente nell'essere rimasto il bene di fatto inutilizzato. In sostanza, la mancanza del certificato di destinazione dell'immobile ad uso commerciale è senz'altro un vizio che esclude l'idoneità del bene locato, trattandosi di un presupposto indispensabile per l'esercizio dell'attività economica, purché sia effettivamente venuto meno l'interesse del conduttore all'esecuzione del contratto. Laddove, invece, il vizio venga eliminato, con il rilascio dell'atto amministrativo in data successiva alla stipula del contratto, ed il conduttore manifesti in concreto la persistenza dell'interesse alla sua esecuzione, di fatto utilizzando il bene secondo la destinazione prevista e dando inizio all'attività economica, deve escludersi il rimedio risarcitorio-risolutorio.

Nella specie, il contratto di locazione prevede espressamente l'esercizio di un'attività commerciale (vendita di abbigliamento e calzature sportive) e non è contestato, da parte della locatrice, né la mancanza del certificato di destinazione d'uso commerciale, né che l'immobile sia rimasto di fatto inutilizzato, né l'ignoranza del conduttore alla data della conclusione del contratto. In tale situazione, ricorrono i presupposti dell'inadempimento della locatrice ove si ravvisi nel certificato di destinazione una condizione essenziale per l'inizio dell'attività. Ed è su tale aspetto che si incentrano le contestazioni della locatrice, secondo cui non occorre il certificato di destinazione d'uso commerciale, ma solo l'impiego nell'attività di almeno un portatore di handicap, in conformità della concessione edilizia e successiva variante, che hanno assentito alla realizzazione di un centro di riabilitazione, e agli obblighi assunti con la convenzione del 14.12.1999 con il xxxXI. di Salerno sulla destinazione dei locali allo svolgimento di attività complementari del recupero, finalizzate alla reintroduzione sociale di portatori di handicap. Trattasi, tuttavia, di un assunto indimostrato e incompatibile con la reale destinazione di vendita al dettaglio, non equiparabile alle attività complementari socio-riabilitative. L'inadempimento della locatrice non è escluso dalla clausola n. 15 del contratto, con la quale il conduttore dichiarava "di ben conoscere la

destinazione d'uso dell'immobile concesso e che la stessa è compatibile con la propria attività", trattandosi di una clausola generica, che non contempla un'espressa menzione della mancanza del certificato di destinazione d'uso commerciale, oltre che fondata sul falso presupposto della non necessità della destinazione d'uso prevista per l'attività commerciale di vendita al minuto. Né vale l'ulteriore previsione nella clausola nxxx, secondo cui resta a carico del conduttore l'onere di munirsi di ogni necessaria licenza, autorizzazione e/o diverso provvedimento amministrativo necessario per l'esercizio dell'attività. La clausola non fa che ribadire il principio per il quale, nei contratti di locazione relativi a immobili destinati a uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle autorizzazioni amministrative indispensabili alla legittima utilizzazione del bene locato; escluso che sia onere del locatore conseguire tali autorizzazioni, ove il conduttore non riesca a ottenerle, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al proprietario, e ciò quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato (Cass., 25.1.2011 n. 1735). Ora, questi principi, trasfusi dalle parti nella clausola n. 15, si riferiscono all'ipotesi in cui il conduttore intenda dare una particolare destinazione dell'immobile, tale da richiedere il rilascio di specifiche licenze, nel qual caso il locatore non assume l'obbligo di garantire la specifica idoneità dell'immobile. Non vale, invece, nell'ipotesi, che ricorre nel caso di specie, nella quale l'attività da esercitare non richiede specifiche autorizzazioni bensì solo una mera comunicazione di inizio attività, subordinata al possesso di requisiti essenziali di conformità amministrativa alla destinazione d'uso. In questo caso non è affatto esclusa la garanzia che il locatore è tenuto a prestare di pacifico godimento dell'immobile in relazione ai requisiti indispensabili per un qualsiasi uso commerciale, la cui mancanza era ignorata senza colpa dal conduttore al momento della stipula del contratto.

In altri termini, il locatore è tenuto a garantire il conduttore dell'idoneità dell'immobile all'uso commerciale e risponde nel caso in cui il conduttore scopra, dopo la stipula del contratto, che l'immobile manca del certificato di destinazione d'uso commerciale che impediscono l'uso commerciale previsto nel contratto; non è tenuto, invece, a garantire che l'immobile presenti, oltre ai requisiti minimi di idoneità, anche ulteriori requisiti richiesti da una particolare destinazione dell'immobile, tale da richiedere il rilascio di specifiche licenze, a meno che il possesso di tali requisiti abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore (Cass. n. 13395 del 2007). Facendo applicazione di tali principi, deve affermarsi che la domanda riconvenzionale è fondata, sussistendo l'inadempimento dell'obbligo della società locatrice di garantire il godimento per l'uso commerciale convenuto attraverso la consegna di un immobile dotato degli essenziali requisiti di conformità della destinazione d'uso.

In merito al danno risarcibile, viene in rilievo il danno emergente, consistente nella spesa sostenuta per dare inizio all'attività commerciale, che il conduttore indica nella somma di euro 8.000,00. La documentazione prodotta offre, però, la prova di spese per euro 6.741,50 (euro 1.021,89 per il preventivo dell'Enel; 54,75 di cui al xxxxx; euro 102,00 per bollettino postale relativo ad

autorizzazione sanitaria; euro 2.400,00 per fattura relativa a controsuffittatura del 22.7.2003; euro 480,00 per fattura acconto lavori del 5.7.32003; euro 182,86 per fattura materiale di pitturazione del 22.7.2003; euro 2.500,00 per fattura di impianto di climatizzazione del 12.7.2003). La mancata apertura, e dunque, la mancanza di un avviamento commerciale, esclude il risarcimento del lucro cessante, pure richiesto. Trattandosi di un credito di valore, sulla somma va applicata, a decorrere dalla domanda (dal 25.10.2004, data di notifica dell'atto di citazione) la rivalutazione monetaria fino alla sentenza, con esclusione degli interessi legali per mancanza di domanda; dalla sentenza al soddisfo sono dovuti gli interessi legali sulla somma interamente rivalutata.

Va, poi, accolta la domanda di condanna della locatrice alla restituzione degli importi versati a titolo di cauzione. Trattasi, infatti, della somma di euro 4.260,78 versata in conto anticipo e per la quale è stata rilasciata quietanza (art.12 del contratto). La somma va restituita interamente, senza alcuna imputazione parziale al canone di luglio (il contratto decorre da 1.7.2003 e l'ingiunzione di pagamento riguarda i canoni scaduti da agosto 2003), sia perché non vi è una domanda della locatrice di incameramento parziale per imputazione al primo canone mensile, sia perché tale imputazione è esclusa dall'eccezione di inadempimento della locatrice che, se non può più valere per i canoni dedotti nel ricorso monitorio, stante la tardività dell'opposizione, vale, però, per il canone non coperto dall'esecutorietà del decreto ingiuntivo. Di qui la condanna della locatrice alla restituzione della somma di euro 4.260,78. In mancanza di una specifica domanda, non possono essere riconosciuti gli interessi moratori fino alla sentenza.

La soccombenza reciproca dell'opponente (rispetto all'opposizione al decreto ingiuntivo) e della società convenuta (rispetto alle domande riconvenzionali) comporta la compensazione integrale delle spese processuali.

p.q.m.

Il Tribunale di Salerno, I sezione civile, definitivamente decidendo in primo grado nella causa civile iscritta al xxxx/04, così provvede:

1. dichiara l'inammissibilità dell'opposizione al decreto ingiuntivo del Tribunale di Salerno, sezione distaccata di Eboli, n. xxxxxx depositato in data 9.7.2004 e ne dichiara l'esecutorietà;
2. accoglie le domande riconvenzionali e, per l'effetto:
  - a. condanna la Società xxxx srl al risarcimento dei danni in favore di I.xxxx nella misura di euro 6.741,50 oltre rivalutazione monetaria dal 25.10.2004 alla sentenza e, successivamente, gli interessi legali sulla somma interamente rivalutata fino al soddisfo;
  - b. condanna la Società xxxxx alla restituzione della somma di euro 4.260,78 in xxxx oltre interessi legali dalla o sentenza al soddisfo;
3. compensa interamente le spese processuali tra le parti.