

N. R.G. 2253/2014



TRIBUNALE DI REGGIO EMILA  
SECONDA SEZIONE CIVILE  
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 2253/2014

tra

P. [REDACTED] SRL

RICORRENTE

e

IMM [REDACTED] G. [REDACTED] V. [REDACTED] SRL

RESISTENTE

Oggi 9 aprile 2015 ad ore 13,23 innanzi al dott. Simona Boiardi, sono comparsi:

Per P. [REDACTED] SRL [REDACTED] sostituzione dell'a [REDACTED]

Per IMM [REDACTED] SRL [REDACTED] dell' avv. [REDACTED]

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come in atti.

[REDACTED] ecce l'irricevibilità e/o inammissibilità delle note difensive depositate da controparte in modo cartaceo e non telematicamente nonché la nomina di nuovo difensore. in tale modalità richiedendone lo stralcio dal procedimento in ogni caso si oppone all'istanza di rimessione della causa in istruttoria.

L'AVV. [REDACTED] contesta l'avversa eccezione rilevando come l'atto di cui trattasi contiene la nomina di nuovo difensore per una parte che ne è divenuta precedentemente priva e, quindi, costituisce atto di nuova costituzione per sua natura non endoprocessuale e quindi suscettibile di deposito cartaceo. Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza ex art. 429 c.p.c. dandone lettura.



Sentenza n. 588/2015 pubbl. il 09/04/2015

RG n. 2253/2014

Il Giudice Repert. n. 1301/2015 del 20/04/2015

dott. Simona Boiardi

**GIURE.IT**



Sentenza n. 588/2015 pubbl. il 09/04/2015

RG n. 2253/2014

Repert. n. 1301/2015 del 20/04/2015



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale Ordinario di Reggio nell'Emilia  
SEZIONE SECONDA CIVILE

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2253/2014 promossa da:

P. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

RICORRENTE

contro

IMM. [REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

RESISTENTE

Oggetto: Risoluzione del contratto

Conclusioni: come in atti

**Breve svolgimento del processo**

Con ricorso *ex art. 447 bis c.p.c.* Pa. [REDACTED] r.l. conveniva in giudizio Imm. [REDACTED] deducendo di esercitare attività di vendita al dettaglio di articoli e prodotti per l'infanzia, presso la propria unità locale sita in [REDACTED] volendo ampliare lo spazio di vendita, e di avere conferito mandato alla società di mediazione [REDACTED] al fine di reperire immobile ad uso commerciale, di notevoli dimensioni, da destinare alla vendita al dettaglio di tali beni.

Parte ricorrente esponeva che il legale rappresentante della società resistente aveva, in più occasioni, assicurato sia alla ricorrente che al mediatore che l'immobile di sua proprietà era in possesso di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio

pagina 3 di 9

GIURE.IT



svolta da Pa [redacted] e, conseguentemente, in data 21-3-2013, era stato stipulato il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in [redacted] con corresponsione della somma di euro 15.000,00 a titolo di caparra.

Pa [redacted] lamentava, però, nei primi giorni del mese di maggio, la società ricorrente apprendeva che il PRG del Comune di [redacted] non autorizzava la vendita al dettaglio all'interno dell'immobile di proprietà di Imm [redacted]

Parte ricorrente chiedeva, pertanto, a questo Tribunale "... in via principale accertare e dichiarare la nullità del contratto di locazione stipulato in data [redacted] a Pa [redacted] s.r.l. e Imm [redacted] s.r.l.;

in via subordinata accertare e dichiarare l'annullabilità del contratto di locazione stipulato in data [redacted] tra Pa [redacted] Imm [redacted]

in ogni caso condannare la società Imm [redacted] s.r.l., con sede in [redacted] (RE), [redacted] persona del suo legale rappresentante pro tempore, a pagare a Pa [redacted] la somma di € 515.000,00 a titolo di danno subito per effetto della suindicata nullità, ovvero quella somma maggiore o minore che verrà ritenuta di giustizia, anche in via equitativa, oltre ad interessi di mora ex D.Lgs. 231/02, maturati e maturandi, con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa...".

Si costituiva in giudizio Imm [redacted], la quale, contestate integralmente le pretese tutte ex adverso spiegate per i motivi ivi dedotti, chiedeva l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

"... *Contrariis reiectis*, Voglia la S.V.Ill.ma

*In via principale,*

- rigettare la domanda proposta da Pa [redacted] quanto infondata in fatto ed in diritto: per l'effetto,
- dichiarare che Imm [redacted] ha legittimamente trattenuto la caparra confirmatoria di € 15.000,00 in funzione dell'inadempimento di Pa [redacted] il contratto di locazione 21/3/13, nonché che nessuna somma a nessun titolo è dovuta da Imm [redacted] a Pa [redacted] nessuna causale.

*In via subordinata,*

- nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ill.mo Sig. Giudice ravvisasse profilo alcuno di responsabilità nella condotta tenuta da Imm [redacted] s.r.l., accertata e dichiarata la pari responsabilità di Pa [redacted] dichiarare eventualmente tenuta Imm [redacted] s.r.l. a restituire la caparra ricevuta.

Pamm srl esercitava, e continua tuttora ad esercitare, parte della propria attività presso la propria Unità Locale n. 6 (in [redacted] n. 8), oltre ad essere distanti appena 500 metri l'uno dall'altro percorribili in circa 1 minuto (doc. n. 9, cartina Google Maps), rientravano, e rientrano, entrambe nella "Zona piccolo-industriale e artigianale di espansione soggetta a P.P." di cui all'art. 19.6 delle suddette N.T.A. (vedi doc. n. 7, pag. 56, nonché doc. n. 11).

In tale zona le destinazioni d'uso consentite sono quelle "... elencate ai punti 6) - 7) - 8) - 9) - 10) - 11) - 12) - 13) - 14) - 15) - 16) - 17) - 18) - 19) - 20) - 21) del precedente art. 19.1, nonché quelle attinenti all'esercizio di attività produttive riguardanti i seguenti settori: 1) commercio al minuto di legname, di materiale da costruzione e di articoli per l'installazione; 2) commercio al minuto di macchine, attrezzature e veicoli; 3) commercio al minuto di mobili elettrodomestici, apparecchi radio-televisi, ferramenta; 4) commercio al minuto di acque minerali e bevande assimilate; 5) commercio al minuto di veicoli, natanti roulotte, campers, case prefabbricate" (vedi doc. n. 7 di parte resistente, pag. 9 di 9, di cui ai numeri da 1 a 5 dell'art. 19.2 nonché previa valutazione quella di "...pubblici esercizi...").

Deve, pertanto, ritenersi che l'uso pattuito in contratto fosse genericamente quello commerciale sicuramente consentito dal PRG.

È, peraltro, giurisprudenza costante (Cass. 1735/2011) che, stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato 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 della divisata attività e al rilascio delle autorizzazioni amministrative indispensabili alla legittima utilizzazione del bene locato (conf. Cass. civ. 30 aprile 2005, n. 9019). Ciò significa che, in via di principio, non è onere del locatore conseguire tali autorizzazioni e che, ove il conduttore non riesca ad ottenerle, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al proprietario, e ciò quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso da caratteristiche proprie del bene locato (confr. Cass. civ. 26 settembre 2006, n. 20831; Cass. civ. 13 marzo 2007, n. 5836; Cass. civ. 8 giugno 2007, n. 13395).

La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere una particolare conformazione dello stesso, nonché il rilascio di specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, soltanto se 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. civ. 8 giugno 2007, n. 13395).

E' necessario in definitiva che le parti deducano in condizione (ovvero che prevedano espressamente come obbligazione del locatore) tanto la possibilità che all'immobile siano apportate le modificazioni necessarie per potervi svolgere l'attività prevista, quanto il fatto che esso presenti le pertinenti condizioni funzionali al rilascio delle autorizzazioni amministrative (confr. Cass.n. 3441/02).

La giurisprudenza (Cass 1398/2011) ha, altresì, rilevato che il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dell'immobile locato non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto di locazione sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene secondo la destinazione d'uso convenuto, come si è verificato nel caso di specie, potendo invece tale mancato rilascio comportare una responsabilità del locatore nei confronti del conduttore allorquando la particolare destinazione dell'immobile in conformità alle richieste autorizzazioni, concessioni o licenze amministrative abbia costituito oggetto di un obbligo specifico assunto dallo stesso locatore onde garantire il pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto.

Le istanze istruttorie della ricorrente non sono state ammesse in quanto l'art.2722 c.c. dispone che la prova per testimoni non è ammessa se ha per oggetto patti aggiunti o contrari al contenuto di un documento per i quali si alleggi che la stipulazione è stata anteriore o contemporanea e, parte resistente, ha tempestivamente sollevato l'eccezione nella comparsa di costituzione.

Si rileva, inoltre, che non costituisce principio di prova scritta, rilevante ex art.2724 c.c., il doc.3 prodotto dalla ricorrente che non è altro che una dichiarazione del terzo che dovrebbe rendere la testimonianza.

Si evidenzia, peraltro, come il contratto di locazione in oggetto prevedeva espressamente che qualunque modifica al presente contratto potesse avere luogo ed essere provata solo mediante atto scritto.

Sotto diverso profilo deve, essere rigettata la domanda di annullamento del contratto per errore . Perché un contratto possa essere annullato per errore occorre che l'errore sia essenziale e riconoscibile all'altro contraente.



regolamentazione del PRG del Comune di [redacted] palesando, così, che nessuna verifica era

mai stata fatta al riguardo in precedenza .

Le domanda della ricorrente devono essere, quindi, rigettate.

La domanda riconvenzionale avanzata da Im [redacted], di accertamento della legittimità della ritenzione della caparra, deve essere dichiarata inammissibile non avendo parte resistente avanzato nella medesima comparsa domanda di differimento dell'udienza ai sensi dell'art.418 c.p.c..

Tenuto conto della parziale soccombenza della resistente si compensano nella metà le spese di lite che si liquidano già in tale misura nel dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, ogni altra contraria istanza disattesa:

- rigetta le domande di parte ricorrente;
- dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale di parte resistente;
- condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese di lite a favore della resistente che liquida in complessive euro 4500,00 per compenso professionale oltre Cpa e Iva e spese generali del 15%.

Reggio Emilia, 09/04/2015

Il Giudice

dott. Simona Boiardi

