

N. R.G. 3655 / 2023



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

Famiglia ed Altro Civile

Il Giudice dott. Emilio Bernardi

Lette le note in sostituzione dell'udienza del 17/07/2025 depositate, ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c.:

- dall'Avv. S.C., difensore e procuratore speciale di parte attrice intimante/opposta e degli intervenienti volontari ;
 - dall'Avv. F.P., difensore e procuratore speciale di parte convenuta/ intimata/opponente, pronuncia ai sensi dell'art.429 c.p.c.
- la seguente sentenza



TRIBUNALE DI PESCARA

RITO MONOCRATICO

(artt. 50 ter, 429 c.p.c.)

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Pescara, dott. Emilio Bernardi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n° 3655 del R.G.A.C. dell'anno 2023 vertente

TRA

C.G. (c.f.) e **C.M.**(c.f.), elettivamente domiciliati in....., Via....., presso lo studio dell'Avv.



S.C., il quale li rappresenta e difende, giusto mandato allegato alla memoria integrativa

attori/intimanti

C.A.(c.f.....), **C.E.**(c.f.....) e **M.I.** (c.f.....), elettivamente domiciliati in,, presso lo studio dell'Avv. S.C., che li rappresenta e difende, giusto mandato allegato alla memoria integrativa

intervenienti/volontari

CONTRO

V.S.C. SRL (p.i.....), in persona del legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliata in....., Via, presso e nello studio dell'Avv. F.P., che la rappresenta e difende, giusto mandato allegato alla memoria integrativa

convenuta/intimata/opponente

OGGETTO: altri istituti del diritto delle locazioni

CONCLUSIONI: come da note di trattazione scritta depositate ex art. 127 ter cpc in sostituzione dell'udienza del 17/07/2025

MOTIVI DELLA DECISIONE

- 1) Con atto di intimazione e citazione per la convalida regolarmente notificato (giudizio iscritto al n°3174/2023 R.G.), C.G. e C.M., premesso di essere, rispettivamente, nudo proprietario ed usufruttuario dell'immobile commerciale sito in, alla Via e alla Via, ubicato al piano terra e distinto al Catasto Fabbricati al foglio ..., mappale, sub, cat., classe ... mq 75 e mappale ... sub ... graffato con il mappale ... sub, Cat., unitamente a M.I., nuda proprietaria ed a C.A. e C.E., usufruttuari, premesso di aver concesso in locazione l'immobile alla società V.S.C. SRL con contratto ripassato in data 11/04/2022, registrato in data 6/05/2022 per un corrispettivo annuo pari ad euro 48.000,00, da corrispondersi in n°12 rate mensili anticipate di euro 4.000,00 cadauna, lamentando l'inadempimento della società conduttrice rispetto al pagamento dei canoni relativi ai mesi di agosto 2023 e settembre 2023, tanto premesso, convenivano in giudizio la società V.S.C. srl, chiedendo di convalidare l'intimato sfratto per morosità, chiedendo in caso di opposizione di emettere ordinanza non impugnabile di rilascio, chiedendo nel merito di dichiarare la risoluzione del contratto di



locazione, con espressa riserva di chiedere il pagamento dei canoni scaduti, con vittoria delle spese del giudizio.

- 2) A seguito di deposito di relativa comparsa, si costituiva l'intimata società V.S.C. srl, opponendosi alla convalida e chiedendone il rigetto, con vittoria delle spese del giudizio.
- 3) Con ordinanza resa a scioglimento della riserva assunta all'udienza di convalida del 19/10/2023, il Tribunale di Pescara, preso atto che la società non aveva contestato la morosità, avendola per converso ammessa, senza peraltro dedurre specifici motivi di opposizione, bensì limitandosi a fondare la propria costituzione su argomentazioni non rilevanti in questa sede, ordinava alla società conduttrice il rilascio dell'immobile, con fissazione della relativa data di esecuzione e disponeva la prosecuzione del procedimento nelle forme del rito speciale, fissando l'udienza di discussione ed invitando le parti a promuovere la mediazione obbligatoria, mediazione svoltasi su iniziativa di parte attrice e conclusasi con esito negativo.
- 4) Con memoria integrativa, gli attori, unitamente agli altri locatori C.E., C.A. e M.I., intervenienti volontari nel presente giudizio, chiedevano in via principale, ritenuta l'operatività della clausola risolutiva espressa ex artt. 4 ed 11 del contratto di locazione, di dichiarare l'intervenuta risoluzione ex art.1456 c.c., a far data del 14/09/2023 del contratto di locazione, nonché chiedevano la condanna della società conduttrice al risarcimento del danno da lucro cessante a seguito della risoluzione per via dell'anticipata cessazione del rapporto di locazione a causa dell'inadempimento della conduttrice, pari al corrispettivo convenuto a titolo di canone di locazione (euro 4.000,00 mensili) dal marzo 2024 e fino alla scadenza naturale del contratto fissata all'11.04.2028, ovvero nella somma ritenuta di giustizia, con richiesta di condanna della società conduttrice al risarcimento ex art. 96 c.p.c. nella misura ritenuta di giustizia, con vittoria delle spese del giudizio.
- 5) Con memoria integrativa, la società conduttrice chiedeva il rigetto della domanda, con vittoria delle spese del giudizio, deducendo una serie di motivi (l'acquisto di beni mobili, di modico e scarso valore e del tutto inservibili del precedente conduttore, per l'importo di euro 27.500,00, tramite la dazione di n°3 titoli cambiari di euro 5.833,33 cadauno e di un bonifico bancario di euro 10.000,00, al fine di mitigare il danno subito dagli attori per la persistente morosità del precedente conduttore, il difetto del certificato di agibilità dell'immobile ed il conseguente ritardo nell'esecuzione dei ridetti interventi di ristrutturazione dell'immobile per renderlo idoneo all'attività di ristorazione espressamente indicata nel contratto, l'assenza della contestata cessione di azienda o di gestione, atteso che la gestione dell'attività di ristorazione mediante un soggetto sociale di cui le relative partecipazioni erano detenute dai soci della



V.S.C. SRL, l'offerta di acquisto dell'attività da parte di terzi che avrebbe consentito di mitigare i danni conseguenti alla chiusura forzata dell'attività), rappresentando che nelle more dell'udienza di merito, alla data del 27/02/2024, l'immobile è tornato nella disponibilità dei locatori, rappresentando altresì che all'attualità del credito di euro 26.000 vantato per morosità e indennità di occupazione da agosto 2023 (metà mensilità) a febbraio 2024 (mensilità del rilascio) e portato dai decreti ingiuntivi n. 1400/2023 e n. 276/2024 del Tribunale di Pescara i locatori hanno percepito l'importo di euro 15.263,19 in data 26/2/2024 per effetto di procedura esecutiva mobiliare presso terzi, contestando la domanda risarcitoria in quanto i locatori non avevano consentito, con l'iniziativa di domanda di convalida di sfratto, di portare avanti trattative con terzo soggetto al fine di mantenere il rapporto contrattuale.

- 6) Nel corso del giudizio, con ordinanza istruttoria in atti, ferme le produzioni documentali, veniva ammessa e raccolta la prova orale (prova per interpello dei ricorrenti) e, all'esito, la causa veniva rinviata per discussione orale, con termini per il deposito di note conclusionali.

Con separato decreto veniva disposta la trattazione scritta.

- 7) Ciò posto, parte intimante ha dato prova del fatto costitutivo della pretesa azionata, ai sensi dell'art. 2697, 1 comma, c.c. con la produzione del contratto di locazione posto a fondamento della domanda, dal quale risulta, all'art. 4, la pattuizione delle obbligazioni di pagamento dei canoni nella misura richiesta (euro 48.000,00 annui da pagarsi in dodici rate mensili anticipate pari ad euro 4.000,00 cadauna entro il giorno 5 di ogni mese), la previsione che l'eventuale ritardato pagamento del canone avrebbe prodotto, a carico della conduttrice, a titolo di penale, l'onere del pagamento degli interessi di mora in misura pari al tasso corrente all'epoca del verificarsi della mora e ciò senza necessità di richiesta da parte dei locatori, né di costituzione in mora, ma per il solo fatto del verificarsi della mora, nonché, *a fortiori*, la espressa previsione, all'ultimo comma del cennato articolo ed all'art. 11, che il ritardato e/o mancato pagamento di una sola mensilità da parte della conduttrice avrebbe prodotto, *ipso jure*, la risoluzione ex art. 1456 c.c. del contratto, senza previa diffida.

- 8) Secondo una giurisprudenza ormai consolidata il creditore, tanto in causa di adempimento che di risoluzione, è tenuto a provare la sola esistenza dell'obbligazione, spettando al debitore, ai sensi del secondo comma dell'articolo 2697 c.c., la prova di fatti modificativi, impeditivi o estintivi dell'avversa pretesa (cfr., per tutte, Cass. SS. UU., 30 ottobre 2001, n. 13533). Vale inoltre rammentare che il dovere del conduttore di pagare i canoni rappresenta un obbligo primario ed essenziale, ciò in quanto tale omissione incide su tutta l'economia del contratto stesso. La giurisprudenza di legittimità è costante nel ritenere che, qualora l'inadempimento



sia accertato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto quale, in ipotesi di locazione, quella del pagamento dei canoni dovuti, la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento, ai sensi ed agli effetti dell'art. 1455 C.C. , che è valutazione riservata al giudice di merito, deve ritenersi implicita (così *ex plurimis* Cass. Civ. Sez. III, 17.09.2013 n.21156; Cass. Civ. Sez. III, 28.07.2004 n.14234). Inoltre, la sospensione totale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo, altrimenti, un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti, atteso che il principio "*inadimplenti non est adimplendum*" non può prescindere dall'osservanza dei canoni di correttezza e buona fede" (cfr. Cass. Civ. n.11783/17).

- 9) Nel caso in esame è ampiamente comprovato l'inadempimento della società conduttrice rispetto al pagamento dei canoni di locazione pari ad euro 26.000,00 alla data della notifica della convalida di sfratto ed oggetto di due provvedimenti monitori richiesti ed ottenuti dai locatori in separata sede, *a fortiori* valutata la mancata contestazione di tale circostanza di particolare rilevanza da parte della conduttrice (come del resto rilevato dal precedente Giudice della convalida). Così come, stando alla prospettazione difensiva di parte intimante, è comprovato che tale inadempimento si è verificato fin dalle prime mensilità maturate.
- 10) In questi termini ne consegue comprovato il grave inadempimento del conduttore e perfettamente legittima si integra la domanda di accertamento di risoluzione del rapporto contrattuale avanzata dalla locatrice ex art. 1456 c.c., ritenuta l'operatività della clausola risolutiva espressa ex artt. 4 ed 11 del contratto di locazione dalla data di notifica dell'atto di intimazione di sfratto per morosità (14.09.2023).
- 11) Dal canto suo, la società conduttrice intimata non ha adeguatamente dimostrato la sussistenza di fatti modificativi, impeditivi o estintivi dell'avversa pretesa, nel quadro di applicazione del secondo comma della disposizione citata, riproponendo anche nel giudizio di merito argomentazioni che, invero, non vanno ad elidere in radice le ragioni dei locatori: in questo senso l'acquisto, da parte della odierna società intimata, di beni della precedente conduttrice che si trovavano nell'immobile, così come l'assenza del certificato di agibilità per la dedotta attività di ristorazione. Ed invero, la prima appare circostanza, per così dire, neutra, nel secondo caso era preciso onere della conduttrice verificare la corrispondenza delle caratteristiche amministrative e tecniche del locale a quelle richieste per l'esercizio dell'attività. Irrilevanti sono poi le ulteriori questioni proposte (tra cui le precarie condizioni di salute di un socio), mentre per quanto attiene l'interesse di una terza società al subentro



dell'attività, è stato previsto all'art. 14 del regolamento negoziale intercorso tra le parti che eventuali cessioni della gestione dell'attività e/o dell'azienda o ramo di essa, oltre ad essere preventivamente comunicata, avrebbe richiesto il consenso rilasciato per iscritto dagli stessi locatori, pena la risoluzione di diritto del contratto.

- 12)** Quanto alla domanda risarcitoria da risoluzione contrattuale per via dell'anticipata cessazione del rapporto di locazione, a titolo di danno emergente, è stato ritenuto dalla giurisprudenza di legittimità che il locatore non ha diritto, *tout court*, al risarcimento per l'intero importo dei canoni non percepiti, dovendo fornire la prova di aver agito con la dovuta diligenza per reperire un nuovo conduttore e che, ciò nonostante, non è riuscito, suo malgrado, a dare in locazione l'immobile prima della naturale scadenza del contratto. Di recente, la Cassazione a S.U., superando contrapposti orientamenti pregressi, ha ritenuto che "Il diritto del locatore a conseguire, ai sensi dell'art. 1223 c.c., il risarcimento del danno da mancato guadagno a causa della risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore non viene meno, di per sé, in seguito alla restituzione del bene locato prima della naturale scadenza del contratto, ma richiede, normalmente, la dimostrazione, da parte del locatore, di essersi tempestivamente attivato, una volta ottenuta la disponibilità dell'immobile, per una nuova locazione a terzi, fermo l'apprezzamento del giudice delle circostanze del caso concreto anche in base al canone della buona fede e restando in ogni caso esclusa l'applicabilità dell'art. 1591 c.c." (cfr. Cass. S.U. n°4892/2025). In altre parole, è stato ritenuto che la restituzione anticipata dell'immobile da parte del conduttore non escluda automaticamente il diritto del locatore di richiedere il risarcimento dei canoni che sarebbero stati dovuti fino alla scadenza del contratto o fino al reperimento di un nuovo conduttore. Tuttavia, il danno risarcibile non include automaticamente tutti i canoni non percepiti fino alla scadenza del contratto, ma deve essere valutato caso per caso. Nel contesto della locazione, in particolare commerciale, in presenza di una risoluzione anticipata del contratto per grave inadempimento del conduttore (in questo caso il mancato pagamento reiterato dei canoni), è riconosciuto il diritto per il locatore a richiedere il risarcimento del danno, inclusi i canoni di locazione non percepiti fino alla scadenza del contratto, ma a condizione che il danno sia provato.
- 13)** E' il caso pure rammentare che, ai sensi dell'art. 1227 co. I c.c., se il fatto colposo del creditore ha concorso a cagionare il danno, il risarcimento è diminuito secondo la gravità della colpa e l'entità delle conseguenze che ne sono derivate. Ai sensi poi del II° co. della norma cennata il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza. E' stato ritenuto in Cassazione che, perché possa farsi luogo alla



diminuzione del ristoro per concorso del creditore nella produzione del danno medesimo, è necessario che costui sia tenuto, per legge, o per contratto o per generico dovere di correttezza, ad adottare un determinato comportamento, inerente all'esecuzione del rapporto obbligatorio e idoneo a circoscrivere, se non ad escludere, gli effetti pregiudizievoli dell'inadempimento (cfr. Cass. Civ., Sez. I, 14.11.2018, n°29352). Ne deriva che il locatore, una volta ottenuta la risoluzione, ha l'onere di porre in essere condotte ragionevolmente idonee a ridurre il pregiudizio economico subito a condizioni coerenti con quelle contrattuali precedenti o di mercato. Al giudice del merito, poi, è consentito svolgere l'indagine in ordine all'omesso uso dell'ordinaria diligenza da parte del creditore solo se sul punto vi stata espressa istanza del debitore, la cui richiesta integra gli estremi di una eccezione in senso proprio, dato che il dedotto comportamento che la legge esige dal creditore costituisce autonomo dovere giuridico, espressione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede. Il debitore deve inoltre fornire la prova che il creditore avrebbe potuto evitare i danni, di cui chiede il risarcimento, usando l'ordinaria diligenza (cfr. Cass. Civ., 27.07.2015, n°15750).

- 14) Venendo al caso in esame i locatori, a sostegno della domanda risarcitoria, hanno versato in atti documentazione da cui è dato evincersi l'affissione di un cartello "Affittasi" presso la vetrina dell'immobile, nonché la pubblicazione di annunci su canali on line specializzati, elementi, questi, che comprovano l'intento dei locatori stessi di ricollocare l'immobile sul mercato. Ciò nondimeno, è dato evincersi che nelle suddette pubblicazioni è stato richiesto un canone superiore rispetto a quello pattuito con il conduttore precedente (euro 6.000,00 o 5.600 euro mensili rispetto ai precedenti 4.000,00). Orbene, tali richieste, sia pure in linea con i valori massimi previsti dalla banca dati delle quotazioni commerciali estratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate, non appaiono in estrema analisi conformi all'obbligo di mitigazione del danno, né è stata fornita prova di richieste del locale a canone inferiore.
- 15) Sicché, valutata una incisiva corresponsabilità dei locatori nella mancata riduzione del danno, appare congruo riconoscere un importo inferiore rispetto a quello richiesto, pari a complessivi euro 15.000,00 per il lasso temporale richiesto (marzo 2024 - mese successivo a quello di restituzione dell'immobile – 11 aprile 2028, data di scadenza naturale del contratto risolto).
- 16) Quanto alla richiesta di condanna della controparte avanzata ex art.96 c.p.c. da parte intimante, non sono emersi adeguati margini probatori in tal senso.
- 17) Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate (secondo D.M. n°55/2014 e s.m.i., scaglione di valore da euro 5.201,00 ad euro 26.000,00, per il merito valori medi, avuto riguardo ai parametri di cui all'art.4, co. I cennato decreto), come in dispositivo.



P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- dichiara accertata la risoluzione per inadempimento della società conduttrice il contratto di locazione ripassato in data 11/04/2022 tra C.G., C.M., C.A., C.E. e M.I., locatori e la società V.C.C. srl, registrato il 06.05.2022, avente ad oggetto l'immobile commerciale sito in ..., alla Via ... con numeri civici ..., ..., ..., e alla Via ... con numeri civici ..., ..., e ..., ubicato al piano terra e distinto al Catasto Fabbricati al foglio ..., mappale ..., sub ..., cat. ..., classe ... mq 75 e mappale ... sub ... graffiato con il mappale ... sub ..., Cat. ..., a far data dal 14/09/2023 per le ragioni esposte in parte motiva;
- per l'effetto, condanna la società convenuta alla refusione, in favore degli attori, del danno liquidato in complessivi euro 15.000,00 per le ragioni esposte in parte motiva ;
- rigetta le restanti domande ;
- condanna parte convenuta alla refusione, in favore di parte attrice, delle spese del giudizio, che liquida per la fase della convalida in euro 145,50 per spese ed euro 2.584,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge (iva, cap. e r.f.) e per il giudizio di merito in euro 264,00 per spese ed euro 5.077,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge (iva, cap e r.f.).

Sentenza provvisoriamente esecutiva, come per legge

Pescara, li 24 Luglio 2025

Il Giudice
dott. Emilio Bernardi

