

CRISTIANA FEDELI
AVVOCATO
00193 Roma - Via Cicerone 28, Sc. C, Int. 9
TEL. +39 06 32541353 - FAX +39 06 93380421
cristiana.fedeli@studiofedeli.eu

Ecc.ma Corte di Appello di Bari

Ricorso in appello ex artt. 433 e 447-bis

**con contestuale istanza di sospensione della provvisoria esecutorietà ai
sensi dell'art. 447-bis, ultimo comma, c.p.c.**

la ALICANTI S.R.L., (risultante dalla trasformazione di ALICANTI S.p.A. per atto
notaio Giulio Majo in Roma rep. 27810 del 21 dicembre 2015), c.f.
04997580586, P.IVA 01339201004, con sede legale in Roma, Via Giulio
Cesare n. 2, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante,
Sig. Marco Alicanti (c.f. LCNMRC65E21H501V), rappresentata e difesa in
virtù di procura speciale in calce al presente atto dall'Avvocato Cristiana
Fedeli del Foro di Roma (c.f. FDLCS71B50H501T - p.e.c.
cristiana.fedeli@pec.it) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in
Roma, Via Cicerone, n. 28, Sc. C, Int. 9

contro

il sig. WU RONGLI, in proprio e quale titolare della ditta individuale Oriental
Vogue di Wu Rongli (indicata come Wu Rongli - Vogue), elettivamente
domiciliato nel giudizio di primo grado presso lo studio del procuratore
costituito, Avvocato Alessandro Sisto in Bari, Corso Vittorio Emanuele n. 124
il COMUNE DI MODUGNO, in persona del l.r.p.t. elettivamente domiciliato nel
giudizio di primo grado presso l'Ufficio legale del Comune medesimo in
Modugno, Piazza del Popolo n. 16

per la riforma e/o annullamento

previa concessione della sospensione della efficacia esecutiva della Sentenza
del Tribunale Civile di Bari n. 4560 del 17 ottobre 2017 notificata per p.e.c. il
23 novembre 2017.

FATTO

1.



All'epoca dei fatti di causa la società Alicanti s.r.l. era proprietaria di un complesso immobiliare composto da un capannone di circa mq e annessa palazzina uffici che si sviluppa su due livelli ubicato nel Comune di Modugno con accesso da , che aveva acquistato direttamente dal costruttore – tale Nicola Di Lillo – per atto notar dott. Enrico Amoroso, Notaio in Bari, rep. 74266/racc. 45393 del **17/07/1990 (All.)**.

Nell'atto di compravendita il venditore dichiarava che *"l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 5166 rilasciata dal Comune di Modugno in data 25 novembre 1971 e variante n.3925 del 27 maggio 1972, nonché successiva concessione edilizia in sanatoria n. 78/82 del 16 settembre 1982, è stato dichiarato agibile-abitabile con effetto dal 1 maggio 1982 ed è tuttora conforme alle norme e prescrizioni in materia di edilizia ed urbanistica. Relativamente all'immobile qui compravenduto è stata rilasciata dal Comune di Modugno in data 3 luglio 1990 apposita autorizzazione per frazionamento"*. Il venditore dichiarava altresì che il compendio immobiliare *"a seguito di denuncia di variazione per fusione e frazionamento prot. n. 2745, risulta in catasto alla partita 1010936, foglio 14, particella 32/5"*.

era già allora – come è tuttora – accatastato alla partita 1010936, foglio 14, particella 32/5 in virtù di denuncia di variazione per fusione e frazionamento prot. n. 2745 (cfr. pag. 2 atto di compravendita e visura catastale, All. 6 del fascicolo di primo grado) e progetto di frazionamento acquisito agli atti del comune di Modugno con prot. n. 15247 del 9 giugno 1990.

Dalla visura catastale, poi, l'immobile *de quo* risulta accatastato in categoria D8 "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".



All'atto di compravendita veniva allegato certificato di destinazione urbanistica dal quale risulta che il capannone ricade nel piano regolatore generale (p.r.g.) del Comune di Modugno in " *Zona produttiva di completamento di tipo D*".

Ai sensi dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del p.r.g. attualmente vigente (approvate con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5105 del 21 novembre 1995) sono tali *"le zone che comprendono le aree destinate alle attività produttive (piccole e medie industrie, aziende artigiane, depositi, attività commerciali di vendita e distribuzione, rappresentanze) con esclusione di attività inquinanti"*.

Ed infatti la Alicanti spa ha svolto per circa **venti anni** nell'immobile di Modugno l'attività di vendita al dettaglio di articoli per fioristi in virtù di regolare autorizzazione rilasciata dal Comune di Modugno in data 18 dicembre 1990 (**doc. 4**) su favorevole parere sanitario rilasciato dalla competente autorità sanitaria in data 22 novembre 1990 (**doc. 5**).

1.

Con contratto del **21/01/2010 (All.)** la società Alicanti s.r.l. (all'epoca con forma di società per azioni) concedeva in locazione alla ditta individuale Oriental Vogue di Wu Rongli (indicata nel contratto di locazione e nell'atto introduttivo del presente giudizio come Wu Rongli – Vogue, cfr. visura storica, **All. 8 del fascicolo di parte di primo grado**), il capannone con annessa palazzina su due livelli ubicato nel Comune di Modugno con accesso dalla Strada Statale S.S. 98 al Km 80+362, distinto al NCEU alla partita 1010936, foglio 14, particella 32, sub 5.

Nel contratto di locazione la destinazione del complesso immobiliare *de quo* veniva indicata come commerciale e il complesso immobiliare descritto come composto da una palazzina su due livelli con piano rialzato destinato ad uffici e vendita (di circa mq 324) ed un secondo piano destinato ad uffici



con terrazzo ed un annesso capannone di circa mq 2400, di cui parte (circa mq 1445) destinati a esposizione e vendita e parte (circa mq 934) destinati a deposito e stoccaggio (v. art. 1); nell'art. 2 il conduttore dichiarava che *"utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività di commercio al dettaglio ed all'ingrosso di articoli di abbigliamento e accessori per la casa e non potrà modificare la destinazione d'uso delle varie parti dell'unità immobiliare come sopra descritta"*.

La durata della locazione era stabilita in sei anni, rinnovabile di ulteriori sei anni, con decorrenza dal **1/02/2010**; il canone mensile era fissato in euro 13.000,00, ridotto ad euro 12.000,00 per i primi due anni di locazione (dal 1/02/2010 al 31/01/2012, cioè) da versare entro il giorno 5 del mese di riferimento (art. 3).

Nel successivo articolo 6 i contraenti convenivano che *"il mancato pagamento, in tutto o in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto"*.

Infine, per quanto qui interessa nel successivo articolo 8 il conduttore si impegnava ad eseguire, a sua cura e spese le opere di straordinaria manutenzione specificatamente ivi elencate oltre a *"tutte le altre opere che la conduttrice ritenga necessarie a render l'immobile atto all'esercizio della propria attività come sopra indicata, ad esclusione di quelle che comportino modifica della superfice, della volumetria, della sagoma.... degli impianti elettrici e idricosanitari e della destinazione d'uso"*.

All'articolo 9 infine il conduttore dichiarava *"che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative,*



anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale". Tale clausola veniva specificatamente approvata per iscritto.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto il sig. Rongli consegnava alla Alicanti s.r.l. a titolo di deposito cauzionale a garanzia di eventuali danni e non imputabile ai canoni (v. art. 4) euro 48.000,00 (quarantottomila/00), di cui euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) mediante assegno circolare ed euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) mediante due effetti cambiari dell'importo di euro 12.000,00 (dodicimila/00) ciascuno con scadenze, rispettivamente, in data 30 giugno 2010 e 30 novembre 2010.

Le due cambiali non sono state mai presentate all'incasso dalla Alicanti SpA.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto il compendio immobiliare veniva consegnato al conduttore.

2.

Con fax del **3/02/2010** (All. 9 del fascicolo di parte di primo grado) il Dott. Giuseppe Germinario, quale *commercialista* del sig. Wu Rongli chiedeva alla Alicanti s.r.l. di fornire la seguente documentazione per l'apertura dell'attività commerciale presso l'immobile di Modugno: pianta planimetrica, destinazione d'uso, certificato d'agibilità e certificato degli impianti conformi alla l. n. 46/1990.

Con raccomandata del **17/02/2010** (All. 10 del fascicolo di parte di primo grado) l'arch. Francesco Alicanti, che aveva anche condotto le trattative con il sig. Wu Rongli e i suoi consulenti, trasmetteva la documentazione richiesta, rinviando, quanto al certificato di agibilità ed al certificato di destinazione d'uso, agli atti indicati proprio nell'atto di compravendita già in possesso del conduttore con invito a richiederne copia presso il Comune di Modugno. Vale infatti precisare – perché di questa circostanza non ne ha tenuto alcuna considerazione il Giudice di prime cure – che nel corso delle trattative per la concessione in locazione del compendio di Modugno al sig. Wu Rongli condotte per la società proprietaria dall'arch. Francesco Alicanti e



dall'avv. Giancarlo Natale (entrambi all'epoca componenti del Consiglio di Amministrazione di Alicanti) erano stato già fornita al consulente di allora del sig. Wu Rongli, tale dott. Francesco Ceglie, l'atto di acquisito del compendio immobiliare di Modugno.

Successivamente alla trasmissione della documentazione nel febbraio 2010 la Alicanti s.r.l. non è stata più investita di alcuna problematica concernente questioni amministrative relative all'immobile di Modugno.

3.

Il sig. Rongli ha versato alla Alicanti solo il canone del mese di febbraio 2010.

Ed infatti accadeva che:

- su richiesta del conduttore con raccomandata del **5/03/2010 (All. 11 del fascicolo di parte di primo grado)** la Alicanti s.r.l. accordava di ridurre il canone di locazione mensile alla somma di euro 10.000,00 per i mesi da marzo 2010 a giugno 2010 a scomputo di un contributo di euro 8.000,00 per le spese di straordinaria manutenzione spettanti a carico del conduttore, contestualmente intimando al conduttore di corrispondere il canone alle scadenze contrattuali con l'avvertimento che, in difetto, avrebbe chiesto il pagamento del canone per intero;
- con fax del **12/03/2010** (trasmesso dallo studio del dott. Germinario, **All. 14 del fascicolo di parte di primo grado**) il conduttore chiedeva alla Alicanti s.r.l. di posticipare il pagamento dei canoni di marzo e aprile 2010, rispettivamente, a giugno e luglio 2010, motivato dal fatto di sopportare i costi per l'impermeabilizzazione del terrazzo (che, vale precisare, è a carico del conduttore ai sensi dell'art. 8 del contratto);
- con raccomandata a/r del **29/03/2010** (anticipata via fax allo studio del dott. Germinario e non ritirata per compiuta giacenza, **All. 15 del fascicolo di parte di primo grado**) la Alicanti s.r.l. concedeva la



- proroga richiesta per il pagamento dei canoni di locazione, intimando ancora una volta al conduttore di rispettare le scadenze originarie e prorogate per il pagamento dei canoni e delle cambiali,, preannunciando che, in difetto, avrebbe agito giudizialmente;
- con fax del **19/04/2010** (inoltrato dallo studio del dott. Germinario, **All. 16 del fascicolo di parte di primo grado**) il sig. Rongli chiedeva di posticipare il pagamento dei canoni di locazione di aprile e maggio 2010 fino al 15/05/2010 *“considerando che l’attività non è ancora iniziata per motivi burocratici”*;
 - nessun pagamento veniva effettuato dal sig. Rongli e così con raccomandata a/r del **26/05/2010** recapitata il successivo **29/05/2010 (All. 17 del fascicolo di parte di primo grado)** la Alicanti s.r.l. intimava al conduttore di pagare i canoni di locazione scaduti entro i successivi cinque giorni, significando che, in difetto, avrebbe risolto il contratto per inadempimento come previsto nelle condizioni contrattuali;
 - con raccomandata del 21/05/2010 ricevuta dalla Alicanti s.r.l. il successivo **14/06/2010 (All. 18 del fascicolo di parte di primo grado)**, l’Avv. Alessandro Sisto in nome e per conto del conduttore denunciava la mancanza di un requisito essenziale del compendio immobiliare concesso in locazione, in quanto con destinazione urbanistica di deposito commerciale e pertanto inidoneo ad ospitare una attività commerciale. L’avvocato Sisto, dunque, preannunciava la sospensione del pagamento dei canoni di locazione;
 - con raccomandata del **28/6/2010 (All. 20 del fascicolo di parte di primo grado)** la Alicanti s.r.l., per il tramite dell’avv. Fedeli, opponeva di aver esercitato l’attività di vendita al dettaglio di articoli per fioristi per oltre venti anni e contestualmente intimava al conduttore di corrispondere i canoni scaduti entro i successivi venti giorni,



preannunciando, in mancanza, l'avvio delle opportune azioni giudiziarie;

- con successiva raccomandata datata 23/06/2010 ricevuta il 30/06/2010 (All. 19 del fascicolo di parte di primo grado) l'avv. Alessandro Sisto comunicava la volontà del sig. Wu Rongli, quale titolare della ditta Wu Rongli - Vogue, di risolvere il contratto di locazione per la impossibilità di adibire il compendio immobiliare all'uso dedotto in contratto *"dovuto alla mancanza di certificato di agibilità per la destinazione come "esposizione-vendita" del capannone"*:

- con successivo fax del 20/07/2010 (All. 22 del fascicolo di parte di primo grado) l'avv. Sisto confermava la volontà del sig. Wu Rongli di risolvere il contratto e di rilasciarlo entro i successivi trenta giorni.

E però il sig. Wu Rongli riconsegnava il compendio immobiliare solo il 23/11/2010; della riconsegna veniva predisposto verbale (v. All. 2 del fascicolo di parte di primo grado) all'esito di un sopralluogo condotto congiuntamente dal sig. Wu Rongli, con la assistenza degli avvocati Fabio Schino, Alessandra Martucci e del dott. Francesco Ceglie e dall'arch. Francesco Alicanti con l'assistenza dell'avv. Cristiana Fedeli.

II. Svolgimento del giudizio

Con atto di citazione notificato il 3/02/2011 il sig. Wu Rongli, in qualità di titolare della ditta Wu Rongli – Vogue conveniva in giudizio Alicanti s.r.l. i) per far dichiarare la risoluzione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1578, comma 1, c.c. stante la presunta inidoneità del compendio immobiliare concesso in locazione all'uso dedotto in contratto, ii) con la conseguente condanna alla restituzione della somma complessiva di euro 36.000,00, di cui euro 24.000,00 versato a titolo di deposito cauzionale ed euro 12.000,00 corrisposto quale canone di locazione per il mese di febbraio 2010, iii) oltre al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 1578, comma 2, c.c.



per il mancato guadagno asseritamente derivante dalla vendita della merce pretesamente acquistata per l'apertura dell'attività nell'immobile di Modugno e rimasta invenduta che quantificava in euro 100.000,00 e per il rimborso delle spese di ristrutturazione asseritamente eseguite che quantificava in euro 112.133,00.

Dalla documentazione offerta in comunicazione la Alicanti s.r.l. apprendeva così che il sig. Wu Rongli non aveva mai presentato domanda per l'apertura dell'esercizio commerciale nell'immobile di Modugno, ma che l'istanza per l'apertura di una media struttura di vendita nell'immobile di Modugno era stata presentata da altro soggetto (tale sig.ra Chen Heying quale legale rappresentante della società Centro Convenienza s.r.l.) sconosciuto alla proprietaria; la Alicanti s.r.l. apprendeva altresì che il Comune di Modugno aveva rilasciato in data 1/06/2010 certificato (con prot. n. 34883, v. **All. 12 del fascicolo di parte di controparte di primo grado**) attestante che l'immobile di Modugno di proprietà della Alicanti s.r.l. ha destinazione d'uso di deposito commerciale, come tale inidoneo ad ospitare attività di vendita al dettaglio di prodotti non alimentari. E però – è opportuno già rilevare – la Alicanti s.r.l. ha svolte per circa 20 anni nell'immobile *de quo* l'attività di vendita al dettaglio di articoli per fioristi sulla base di regolare licenza commerciale rilasciata il 18/12/1990 dallo stesso Comune di Modugno (v. **All. 4 del fascicolo di parte di primo grado**)

In giudizio si costituiva la Alicanti s.r.l. chiedendo in via pregiudiziale che venisse disposto il mutamento del rito ai sensi dell'art. 447 bis c.p.c. e nel merito, previa autorizzazione alla chiamata in causa del Comune di Modugno,

- i) chiedeva in via principale il rigetto delle domande avversarie perché inammissibili, infondate in fatto e diritto e sprovviste del minimo supporto probatorio;



- ii) spiegava in via riconvenzionale domanda per far dichiarare la risoluzione per grave inadempimento del conduttore con la conseguente statuizione di condanna al risarcimento di tutti i danni;
- iii) nonché per il pagamento dei canoni maturati fino alla riconsegna dell'immobile anche ai sensi dell'art. 1591 c.c.;
- iv) e in via subordinata, nella denegata ipotesi di non accoglimento della domanda sub iv) ai sensi dell'art. 1591 c.c., la condanna al pagamento di una indennità per l'occupazione abusiva dell'immobile *de quo* fino al suo effettivo rilascio da quantificare in misura non inferiore a euro 12.000,00 per ciascun mese;
- v) e infine la condanna del sig. Wu Rongli al rimborso delle spese per il ripristino e di quelle per le utenze idrica e elettrica;
- vi) in via condizionata e nella denegata ipotesi di accoglimento delle domande avversarie, condannare il Comune di Modugno al risarcimento dei danni alla Alicanti s.r.l. in misura corrispondente a quanto eventualmente riconosciuto, e a qualunque titolo, a favore del sig. Wu Rongli.

Autorizzata la chiamata in causa del terzo alla prima udienza il Comune di Modugno non si costituiva e ne veniva dichiarata la contumacia.

Articolate le memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c. all'udienza del 29/11/2012 il Giudice disponeva il mutamento del rito ex art. 447 bis c.p.c., assegnando alle Parti i termini per integrare gli atti di causa. Su istanza della difesa della Alicanti s.r.l. alla nuova udienza del 6/06/2013 il Giudice disponeva il rinvio alla successiva udienza per consentire la notificazione dell'ordinanza di mutamento del rito al Comune di Modugno.

Alla successiva udienza del 6/03/2014 si costituiva il Comune di Modugno, che respingeva ogni addebito, motivando che l'istruttoria sulla domanda presentata dalla sig.ra Chen Heying era stata archiviata per l'omessa



presentazione dei documenti come richiesti dal Responsabile del Procedimento.

La causa veniva istruita mediante espletamento di consulenza tecnica d'ufficio, con riserva sulle ulteriori prove richieste dalle Parti.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 17/12/2015 il Giudice riteneva la causa matura per la decisione e, previa ulteriore ordinanza di mutamento del rito ai sensi dell'art. 447 bis c.p.c., fissava l'udienza di discussione per il 25/05/2017 con assegnazione alle Parti di termine per note conclusionali.

Con la sentenza che qui si impugna il Giudice di prime cure

- sulla scorta delle conclusioni rassegnate dal Ctu ha affermato che la destinazione d'uso di "deposito commerciale" non consente di adibire l'immobile ad attività commerciale e, ritenuto che *"nessuna colpa può ascriversi, oltre quella che sarebbe ingenerata dalla violazione del canone di diligenza, al ricorrente, posta come visto la sua legittima aspettativa alimentata dalle assicurazioni del locatore per avervi svolto attività di vendita fiori negli anni precedenti"*, ha rigettato l'eccezione di inammissibilità e/o improponibilità della domanda la domanda di risoluzione ex art. 1578, comma 1, c.c., che ha ritenuto poi fondata con condanna della Alicanti s.r.l. alla restituzione del deposito cauzionale (euro 24.000,00) e del canone ricevuto per il mese di febbraio 2010 (euro 12.000,00) e così della complessiva somma di euro 36.000,00;
- ritenuto che la Alicanti s.r.l. non ha fornito la prova di avere senza colpa ignorato i vizi al momento della stipulazione del contratto che, a detta del Giudice di prime cure è *"contrastata evidentemente dalla circostanza che la stessa condotta dell'Alicanti spa ha determinato la condizione dell'impossibilità oggettiva della locazione"* (testualmente a pag. 7), ha poi accolto la domanda ex art. 1578, comma 2, c.c. con



condanna della Alicanti s.r.l. al rimborso delle spese di ristrutturazione che ha quantificato, apportando sull'importo quantificato dal Ctu una riduzione pari al 50% in applicazione dell'art. 1227 c.c., e così nella somma di euro 9.955,00, oltre interessi legali dal dovuto al soddisfo;

- ha rigettato le domande riconvenzionale spiegata per il pagamento dei canoni per effetto dell'accoglimento della domanda ex art. 1578, comma 1, c.c. e ogni richiesta per rimborsi in occasione del contratto (per utenze e spese di ripristino);
- ha rigettato la domanda spiegata nei confronti del Comune di Modugno;
- ha condannato la Alicanti s.r.l. alla refusione delle spese di giudizio al sig. Wu Rongli, compensandole invece con il Comune di Modugno.

Con il presente ricorso in appello la Alicanti s.r.l. intende censurare la statuizione del Giudice di prime cure secondo cui il compendio immobiliare concesso in locazione è affetto da vizio rilevante ex art. 1578, comma 1, c.c. perché non ha destinazione d'uso commerciale, avendo il Giudice aderito acriticamente alle conclusioni rassegnate dal Ctu incorrendo così nella medesima lacuna motivazionale già denunciata, prima, nelle osservazioni a firma del Consulente di parte e, poi, nelle note conclusionali di Alicanti s.r.l.

In via gradata si censura la statuizione del Giudice di prime cure che, incorrendo peraltro in un evidente travisamento dei fatti storici, addebita alla Alicanti s.r.l. di avere ingenerato nel sig. Wu Rongli la legittima aspettativa di poter adibire l'immobile di Modugno all'attività di vendita dedotta in contratto, per poi concludere, per un vero, che il (preteso) vizio non era conosciuto o riconoscibile dal conduttore e che la Alicanti s.r.l., al contrario, ne era consapevole con la conseguente responsabilità risarcitoria ex art. 1578, comma 2, c.c..



Si censura la sentenza nella parte in cui ha respinto la domanda spiegata in via riconvenzionale per il rimborso delle spese delle utenze, perché motivata dal fatto che l'immobile non è stato utilizzato per l'uso convenuto ancorché pacificamente occupato dal sig. Wu Rongli fino al 23/11/2010, e quelle per il pagamento delle spese di ripristino.

In ogni caso si censura la sentenza nella parte in cui ha omissis di pronunciarsi sulla domanda spiegata in via riconvenzionale per la condanna del sig. Wu Rongli al pagamento dei canoni di locazione fino a novembre 2010 anche ai sensi dell'art. 1591 c.c. ovvero, in via subordinata, al pagamento di una indennità per la occupazione dell'immobile per il medesimo periodo.

Si chiede poi la riforma della sentenza nella parte in cui ha riconosciuto al sig. Rongli un importo per gli interventi di ristrutturazione eseguiti nell'immobile di Modugno, perché effettuati in carenza della preventiva autorizzazione del locatore.

Infine si censura la sentenza nella parte in cui omette di pronunciarsi sulla domanda risarcitoria spiegata nei confronti del Comune di Modugno.

DIRITTO

I.

Afferma il Giudice di prime cure che l'immobile di Modugno è insuscettibile di essere adibito ad attività commerciale, in quanto *"si desume dagli atti di causa, invero, compresa la relazione peritale, come l'immobile concesso in locazione ha sempre avuto la destinazione per uso deposito commerciale"* (così a pag. 4 della sentenza) come risulta dal certificato di abitabilità-agibilità rilasciato nel 1982 prima del frazionamento dell'unico immobile in due complessi distinti, assentito con la concessione edilizia del 3/07/1990, che non ne ha modificato la destinazione d'uso.

Tanto basta al Giudice di prime cure per affermare che l'immobile di Modugno è privo del requisito edilizio per ospitare l'attività di vendita



dedotta nel contratto dal sig. Wu Rongli – la destinazione d'uso commerciale, cioè.

E però, così argomentando, il Giudice di prime cure è incorso nel medesimo errore già stigmatizzato al Ctu e sul quale il Ctu nella sua relazione finale aveva ommesso di obiettare motivatamente; e cioè che la destinazione d'uso urbanistica di "deposito commerciale" ricomprende la destinazione d'uso propriamente "commerciale".

Come rilevato dal Ctp della Alicanti s.r.l. a pag. 6 delle sue osservazioni (v. All. 2), infatti, proprio dalle norme urbanistiche ed edilizie che disciplinano il territorio comunale si evince che per destinazione d'uso di "deposito commerciale" si intende non la mera attività di stoccaggio delle merci - come mostra di ritenere il Giudice di prime cure che recepisce acriticamente le conclusioni rassegnate dal Ctu -, bensì l'attività di deposito e di distribuzione e vendita di merci.

Ed invero, dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di acquisto del 1990 (v. All. 3 del fascicolo di parte di primi grado) il complesso immobiliare ricade in:

- Zona di completamento per attività miste nel P.d.F., che sono definite come *"zone destinate ad insediamenti di natura produttiva (piccole e medie industrie, depositi commerciali, rappresentanze ecc.) con esclusione di attività inquinanti"* (v. allegato al certificato di destinazione urbanistica);
- Zona produttiva di completamento di tipo D, definite come *"le zone che comprendono le aree destinate alle attività produttive (piccole e medie industrie, depositi commerciali, rappresentanze, ecc.."* (v. art. 9 delle n.t.a. allegate al certificato di destinazione urbanistica).

Orbene la dicitura di deposito commerciale è significativa, appunto, di una destinazione "commerciale" dell'immobile aggiuntiva al semplice stoccaggio di prodotti, che è la funzione insita nella dicitura di "deposito"; e per



destinazione "commerciale" si intende appunto una attività di distribuzione e vendita al pubblico di prodotti.

Ed infatti – come, del resto, ha riconosciuto lo stesso Ctu nella relazione sulle osservazioni delle parti (v. pagg. 3 e 13 della relazione) ed ha recepito il Giudice di prime cure nella sentenza (v. pag. 5) – il complesso immobiliare concesso in locazione ha le caratteristiche tipologiche e strutturali prescritte dalla normativa urbanistica ed edilizia per gli immobili con destinazione d'uso commerciale. Prova ne è, del resto, la circostanza che il complesso immobiliare *de quo* è accatastato come D8 *"fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"* e che il Comune di Modugno, su parere positivo ai fini igienico-sanitari rilasciato dalla Unità Sanitaria Locale allora competente, aveva rilasciata alla Alicanti s.r.l. l'autorizzazione al commercio al minuto nel detto immobile.

La nozione qui prospettata di destinazione d'uso a "deposito commerciale", come comprensiva dell'attività di stoccaggio e vendita di prodotti, è peraltro confermata dalle n.t.a. al p.r.g. del Comune di Modugno approvate nel 1999 - e tuttora vigenti (v. **All. 42 del fascicolo di parte di primo grado**), che all'art. 9 del Titolo II Norme per le zone, definisce le zone produttive di completamento di tipo D come *"le zone che comprendono le aree destinate ad attività produttive (piccole e medie industrie, aziende artigiane, depositi, attività commerciali di vendita e distribuzione, rappresentanze) con esclusioni di attività inquinanti"*; nella nota in calce viene precisato che si tratta di *"integrazione e specificazione del testo in funzione delle recenti definizioni giuridiche e normative di attività produttive"*.

Le n.t.a. attualmente vigenti dunque superano la precedente dicitura di *"deposito commerciale"*, separando la destinazione d'uso di *"deposito"* con quella di *"attività commerciali di vendita e distribuzione"* precedentemente



unificate, appunto, nella unica destinazione d'uso assentibile di *"deposito commerciale"*.

Ebbene, tale snodo cruciale della questione semplicemente non è stato esaminato dal Giudice di prime cure; e questo, sebbene nelle note conclusionali la difesa di Alicanti s.r.l. aveva rappresentato al Giudicante che la risposta del Ctu sul punto era palesemente elusiva, in quanto il Ctu aveva obiettato in modo apodittico e omettendo qualsivoglia spiegazione che (testualmente a pag. 4 della relazione sulle osservazioni dei Ctp) *"pacificamente ci sia una netta differenza tra la destinazione d'uso di deposito per fini commerciali e la destinazione d'uso di attività commerciale"*.

E però tale distinzione non è affatto pacifica, tanto che ha originato il presente contenzioso; né si comprende, perché il Ctu non lo spiega né il Giudice di prime cure supera la lacuna motivazionale in sentenza, cosa intende per *"deposito ai fini commerciali"*.

In conclusione.

La sentenza gravata è errata nella parte in cui ha ritenuto che il complesso immobiliare concesso in locazione, in quanto provvisto di certificato di agibilità-abitabilità come *"deposito commerciale"*, non ha destinazione urbanistica d'uso commerciale e, pertanto, è inidoneo sul piano urbanistico-edilizio (ancorché – vale ripetere – con caratteristiche tipologiche e strutturali degli immobili con destinazione d'uso commerciale) ad ospitare l'attività commerciale di vendita, all'ingrosso e al dettaglio, di prodotti non alimentari dedotta in contratto.

E così argomentando, il Giudice di prime cure ha recepito acriticamente le conclusioni del Ctu e non ha colmato la lacuna motivazionale contenuta nelle conclusioni rassegnate dallo stesso Ctu.

La sentenza va dunque riformata, previa rinnovazione delle operazioni peritali onde accertare che la destinazione urbanistica d'uso "commerciale"



è insita nella destinazione a "deposito commerciale", per cui la difesa della Alicanti s.r.l. aveva già chiesto la rimessione sul ruolo istruttorio nelle conclusioni rassegnate nelle note conclusionali.

II.

Ad ogni modo, anche ad ammettere che il compendio immobiliare *de quo* è sprovvisto della agibilità-abitabilità per la destinazione d'uso commerciale, tale (presunta) carenza non integra un vizio rilevante ai sensi dell'art. 1578, comma 1, c.c. perché non dipende da caratteristiche intrinseche e strutturali del compendio immobiliare che ne preclude il rilascio della abitabilità-agibilità con destinazione d'uso commerciale.

Come rilevato dal Consulente di parte di Alicanti s.r.l. e confermato dal Ctu (a pag.5 e nelle conclusioni della relazione sulle osservazioni delle parti) l'immobile di Modugno ha le caratteristiche tipologiche e strutturali per conseguire la destinazione d'uso commerciale, che è espressamente consentita dalle n.t.a. del Comune di Modugno tra le destinazioni d'uso assentibili nella zona urbanistica di completamento D di p.r.g. in cui l'immobile è ubicato.

Si vuole dire che all'epoca dei fatti causa – come tuttora – era possibile ottenere il cambio di destinazione d'uso dell'immobile di Modugno senza la necessità di eseguire alcuna opera edilizia e attraverso la procedura semplificato della d.i.a. (dichiarazione di inizio attività) ex artt. 10 e 22, d.P.R. n. 380/2001 (ora tale intervento edilizio è assoggettato a s.c.i.a., segnalazione certificata di inizio attività). La d.i.a. – come noto – è una procedura semplificata che consente di eseguire l'intervento edilizio da assentire, e nel caso di specie rende operativo il cambio di destinazione d'uso, a decorrere dal trentesimo giorno dalla presentazione della relativa istanza alla Amministrazione comunale. E' dunque evidente che, anche ad ammettere che il compendio immobiliare *de quo* non ha destinazione d'uso commerciale (ma così non è per i motivi esposti nel precedente paragrafo),



tale destinazione d'uso – lo conferma lo stesso Ctù e non è stato mai smentito dal sig. Wu Rongli e tantomeno nella sentenza gravata – poteva essere conseguita sulla base delle prescrizioni urbanistiche allora (e tuttora) vigenti attraverso la presentazione di una d.i.a. senza opere, che non avrebbe comportato alcun disagio al conduttore e avrebbe reso il compendio immobiliare idoneo, anche sul piano formale perché già in possesso delle caratteristiche strutturali e tipologiche, ad essere adibito ad attività commerciale (come è stato adibito per venti anni).

A conferma si richiama una recente pronuncia della Corte di Cassazione, che in un caso in cui il conduttore aveva invocato la tutela risolutoria per carenza della abitabilità-agibilità quale studio professionale dell'immobile in possesso di tale titolo per uso commerciale, ha affermato, attraverso il rinvio al precedente della stessa Corte, Sent. n. 13651/2014, che "solo quando l'inaquibilità o l'inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatta salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti" (Sez. III^a, Sent. 18/01/2016 n. 666; in termini anche *id.* Sent. 26/07/2016 n. 15377).

Obbligo che, però, non è stato assunto dalla Alicanti s.r.l..

Si profila così l'ulteriore vizio in cui è incorso il Giudicante nella sentenza gravata.

Il Giudice di prime cure, invero, ha ritenuto fondata la domanda di risoluzione contrattuale ex art. 1578 c.c. e ritenuto che la (presunta) carenza della destinazione d'uso commerciale rendesse impossibile in modo assoluto l'utilizzo del compendio immobiliare per l'esercizio di attività commerciale, senza avvedersi che – come peraltro osservato anche nelle



note conclusionali della difesa di Alicanti s.r.l. (v. par. 2.4.) – l'immobile di Modugno è in possesso delle caratteristiche strutturali e intrinseche per conseguire la destinazione d'uso commerciale e, dunque, per essere utilizzato per l'uso convenuto contrattualmente.

Anche per questo profilo, dunque, il sig. Wu Rongli non poteva invocare la tutela risolutoria per vizio occulto ex art. 1578 c.c. e la sentenza gravata che ha accolto la domanda va quindi annullata.

III.

Da quanto fin qui detto si profila anche la erroneità della sentenza nella parte in cui ha ritenuto priva di efficacia la clausola contenuta nell'art. 9 del contratto, specificatamente sottoscritta ai sensi dell'art. 1341 c.c., con cui il sig. Wu Rongli aveva espressamente esonerato la Alicanti s.r.l. da ogni responsabilità, tra l'altro, per difetto e diniego di concessioni, licenze e autorizzazioni amministrativa anche espressamente *"se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale"*.

Argomenta il Giudice di prime cure che *"tale clausola non vale tuttavia ad impedire al Wu Rongli di esercitare il diritto azionato nel presente giudizio teso alla risoluzione del contratto: quando la cosa locata presenta vizi che ne rendano impossibile il godimento (e quindi non solo che la rendano parzialmente inutilizzabile), il patto con cui le parti abbiano escluso la garanzia del locatore per i vizi è evidentemente inefficace"* (a pag. 3).

E però, come detto, il compendio immobiliare è in possesso delle caratteristiche strutturali e tipologiche per conseguire la destinazione d'uso commerciale, con la conseguenza che la carenza di siffatto requisito non determina la inidoneità assoluta del compendio immobiliare ad ospitare l'attività commerciale ma, semmai, avrebbe determinato il suo parziale inutilizzo per il tempo strettamente necessario al perfezionamento dell'iter amministrativo della d.i.a..



Non ricorre dunque nella vicenda dedotta in giudizio il presupposto della impossibilità assoluta di godimento dell'immobile concesso in locazione prescritto dall'art. 1579 c.c. per rendere inefficace la clausola di esonero della responsabilità del locatore.

La tutela risolutoria ex art. 1578 c.c., dunque, prima che infondata, è improponibile avendovi espressamente rinunciato il conduttore sottoscrivendo specificamente l'art. 9 del contratto.

La sentenza nella parte in cui ha escluso l'efficacia della clausola contrattuale di esonero da responsabilità del locatore è dunque errata e va riformata con la conseguente statuizione di improponibilità/inammissibilità della domanda ex art. 1578 c.c..

IV.

IV.1.

La sentenza gravata va poi riformata nella parte in cui ha statuito che il presunto vizio del compendio immobiliare *de quo* (ferma restando che se ne contesta la sussistenza, ovviamente) non era riconoscibile dal sig. Wu Rongli usando l'ordinaria diligenza, con la conseguente operatività della tutela risolutoria per vizio occulto giusto quanto dispone l'art. 1578, comma 1, c.c.. Il Giudice di prime cure, premesso che *"il vizio è da reputarsi riconoscibile quando in relazione al contenuto, alle circostanze del contratto, ovvero alla qualità dei contraenti, una persona di normale diligenza avrebbe potuto rilevarlo"* (a pag. 4 della sentenza), conclude che *"nessuna colpa può ascriversi, oltre quella che sarebbe ingenerata dalla violazione del canone dell'ordinaria diligenza, al ricorrente, posta come visto la sua legittima aspettativa alimentata dalle assicurazioni del locatore per avervi svolto attività di vendita fiori negli anni precedenti"* (a pag. 6).

Asserisce apoditticamente il Giudice di prime cure che il sig. Rongli avrebbe ricevuto assicurazioni dalla Alicanti s.r.l. circa la utilizzabilità del compendio immobiliare di Modugno per ospitare l'attività di vendita dedotta in



contratto ("il sig. Rongli veniva rassicurato dallo stesso locatore" così a pag. 5 della sentenza) e che tali assicurazioni avrebbero avuto una *forza persuasiva* (testualmente a pag. 5) sul conduttore.

E però, contrariamente a quanto afferma il Giudicante, la Alicanti s.r.l. non ha affatto fornito al conduttore assicurazioni in ordine alla idoneità del compendio immobiliare ad ospitare l'attività commerciale dedotta poi in contratto- né lo ha mai affermato nel presente giudizio ; diversamente si è detto che la Alicanti s.r.l. già nel corso delle trattative aveva fornito al conduttore, e al suo consulente Dott. Francesco Ceglie che ha poi partecipato al sopralluogo per la riconsegna del compendio immobiliare e sottoscritto il verbale di rilascio del 23/11/2010, tutta la documentazione in suo possesso relativa alla condizione urbanistica-edilizia del compendio immobiliare di Modugno, tra cui anche, ma non solo, l'autorizzazione commerciale alla vendita al dettaglio rilasciata dal Comune di Modugno.

Nel corso delle trattative infatti la Alicanti s.r.l. aveva fornito al sig. Wu Rongli anche il contratto di acquisto del compendio immobiliare *de quo* da cui risultano gli estremi del certificato di abitabilità-agibilità del 1982 poi invocato proprio dal sig. Rongli per lamentare il vizio occulto (v. raccomandata a/r del 21/05/2010, **All. 18 del fascicolo di parte di primo grado**); la circostanza della consegna di tale documentazione, peraltro, è stata oggetto di specifici capitoli su cui la difesa di Alicanti s.r.l. aveva formulato richiesta di prova orale (v. cap. 1 e 2 della memoria ex art. 183, comma 2, c.p.c. e della memoria ex art. 426 c.p.c.) non ammessa dal Giudice di prime cure, avendo ritenuto la causa matura per la decisione all'esito dell'espletamento della CTU.

E' dunque evidente che il Giudicante, affermando in sentenza che la Alicanti s.r.l. ha dato *rassicurazioni* al conduttore, ha fornito un suo personale apprezzamento, perché privo del benché minimo riscontro probatorio, sulla circostanza, invero insuperabile, che il sig. Wu Rongli aveva a disposizione



già prima della conclusione del contratto la medesima documentazione in possesso di Alicanti s.r.l.; la Alicanti s.r.l. – si ripete - non ha fornito alcuna assicurazione al sig. Wu Rongli per indurlo a concludere il contratto, come sembra ipotizzare il Giudicante (circostanza mai ammessa e che si contesta fermamente); diversamente la Alicanti s.r.l., e proprio nell'ottica di leale collaborazione nella fase delle trattative, ha diligentemente fornito al sig. Wu Rongli, e al suo consulente, la documentazione in suo possesso per le ogni opportuna valutazione.

È poi insuperabile che il preteso effetto persuasivo sul conduttore derivante dal fatto che la Alicanti s.r.l. ha svolto per circa venti anni l'attività di vendita al dettaglio di articoli per fioristi nello stesso immobile di Modugno non è riconducibile ad una condotta colposa di Alicanti s.r.l. nella conduzione delle trattative, come argomenta il Giudice di prime cure; la Alicanti s.r.l. ha realmente esercitato tale attività in base a regolare autorizzazione commerciale rilasciata dal Comune di Modugno (e dunque legittimamente e non illegittimamente come afferma impropriamente – ci sia consentito di stigmatizzare – il Giudice di prime cure a pag. 5); se dunque tale circostanza in fatto avrebbe indotto il sig. Wu Rongli a concludere il contratto, la responsabilità è del Comune di Modugno che, a seguire la prospettazione del Giudice di prime cure, ha rilasciato il titolo autorizzatorio e consentito alla Alicanti s.r.l. di esercitare nel compendio immobiliare *de quo* una attività pretesamente non conforme (perché così non è) alla sua destinazione d'uso. Argomenta poi il Giudice di prime cure, che la condotta colpevole di Alicanti s.r.l. nelle trattative, foriera di *"equivocche aspettative"* (testualmente a pag. 5), va ravvisata nel fatto che il locatore non avrebbe comunicato al sig. Wu Rongli *"il fatto che nel lontano 1990 la stessa locatrice Alicanti s.p.a. aveva presentato presso il comune di Modugno il progetto di cambio di destinazione d'uso... e la stessa Alicanti, in pendenza della predetta concessione, mai accordata, aveva comunque provveduto alla registrazione*



dell'accatastamento dell'immobile de quo;... tale registrazione ha contribuito ad ingenerare equivoche aspettative".

E però la Alicanti s.r.l. non ha mai presentato un progetto per il cambio di destinazione d'uso nel 1990 né ha mai provveduto all'accatastamento del compendio immobiliare di Modugno come D8. Diversamente da quanto affermato dal Giudice di prime cure la Alicanti s.r.l. ha acquistato il compendio immobiliare di Modugno come attualmente accatastato dal precedente proprietario, che ha effettuato l'accatastamento in forza di progetto di fusione per frazionamento assentito dal Comune di Modugno con concessione edilizia del 3/07/1990, e cioè in data antecedente alla vendita del compendio immobiliare a Alicanti s.r.l..

Nell'atto di compravendita, infatti, il venditore dichiarava che "è stato dichiarato agibile-abitabile con effetto dal 1 maggio 1982 ed è tuttora conforme alle norme e prescrizioni in materia di edilizia ed urbanistica. Relativamente all'immobile qui compravenduto è stata rilasciata dal Comune di Modugno in data 3 luglio 1990 apposita autorizzazione per frazionamento" e che il compendio immobiliare "a seguito di denuncia di variazione per fusione e frazionamento prot. n. 2745, risulta in catasto alla partita 1010936, foglio 14, particella 32/5".

Dalla visura catastale risulta poi che il compendio immobiliare *de quo* è stato accatastato come D8, appunto, in seguito a variazione del 12/07/1990, e cioè, anche in questo caso, in data antecedente al suo acquisto da parte di Alicanti s.r.l. (v. All. 44 del fascicolo di parte di primo grado).

IV.2.

Da quanto fin qui detto è allora evidente l'erroneità della sentenza di primo grado nella parte in cui conclude che la Alicanti s.r.l. avrebbe ingenerato nel sig. Wu Rongli la legittima aspettativa di poter svolgere nell'immobile *de quo* la sua attività commerciale. Il Giudice di prime cure, in aperta contraddizione con le sue stesse premesse, infatti, non ha considerato la



specificità del contesto in cui è stato stipulato il contratto né la qualità dei contraenti per valutare se il vizio era riconoscibile dal sig. Wu Rongli.

Ed invero.

Si è già detto che, contrariamente a quanto ritenuto dal Giudicante, la Alicanti s.r.l. ha acquistato il compendio immobiliare come attualmente accatastato ossia in categoria catastale D8 (categoria assegnata in seguito a variazione del 12/07/1990, v. All. 6 del fascicolo di parte di primo grado), in cui ricadono i “fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni” ed ha ottenuto la autorizzazione commerciale per la vendita al dettaglio di articoli per fioristi nell’immobile *de quo* sulla base di quanto risultava dall’atto di acquisto e dall’accatastamento.

Inoltre nel corso delle trattative la Alicanti s.r.l. ha doverosamente consegnato al sig. Rongli, e al suo consulente, tutta la documentazione in suo possesso attestante le caratteristiche tipologiche e funzionali del compendio immobiliare. E però il Giudice di primo grado ha ommesso di valorizzare la circostanza, mai smentita da controparte e sulla quale la difesa di Alicanti s.r.l. aveva comunque formulato specifico capitolo di prova orale, che il sig. Wu Rongli si era fatto assistere nel corso delle trattative da un consulente, tale dott. Francesco Ceglie. E’ evidente dunque che la documentazione fornita al sig. Rongli nel corso delle trattative è stata verificata anche da un soggetto in possesso di adeguate competenze professionali.

Il sig. Rongli, peraltro, come si evince dalla visura camerale depositata in atti (All. 8 del fascicolo di parte di primo grado), svolge l’attività di commercio di prodotti non alimentari quantomeno dall’anno 2005; è dunque agevole concludere che, al momento della conclusione del contratto, era – e avrebbe dovuto essere – consapevole dei titoli che gli occorreavano per esercitare l’attività commerciale dedotta nel contratto.



Alla luce di tale circostanza la conclusione del Giudice di prime cure, che omettendo qualsivoglia indagine sulla riconoscibilità del vizio da parte del conduttore facendo uso della ordinaria diligenza, imputa alla Alicanti s.r.l. di avere ingenerato nel sig. Wu Rongli una legittima aspettativa di poter utilizzare l'immobile *de quo* per la sua attività commerciale è viepiù ingiustificata e apodittica.

Tutte tali circostanze depongono per concludere che il preteso vizio era allora facilmente riconoscibile dal conduttore al momento della conclusione del contratto, se avesse usato l'ordinaria diligenza.

Non può dunque il sig. Wu Rongli invocare la tutela risolutoria ai sensi dell'art. 1578, comma 1, c.c..

Del resto è consolidato il principio in giurisprudenza secondo cui *"nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo grava sul conduttore l'onere di assicurarsi che il locale oggetto della locazione sia idoneo allo svolgimento della specifica attività che si accinge ad esercitare. Salvo specifica pattuizione, il locatore non può essere ritenuto responsabile per il mancato rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative"* e ancora che *"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 il 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. Civ., Sez. III^a, Sent. 25/01/2011 n. 1735; *id.* Sent. 14/08/2014 n. 17986). E ancora Cass. Civ., Sez. III^a, Sent. n. 5836/2007 ha affermato che *"la destinazione particolare*



dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga 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”.

La sentenza sul punto è errata e va quindi riformata.

IV.3.

In subordine, e nella non creduta ipotesi che l'On.le Corte di Appello ritenga che la carenza del certificato di agibilità-abitabilità con destinazione d'uso commerciale – e fermo restando che l'uso commerciale è ricompreso nella destinazione d'uso di deposito commerciale come detto – integra un vizio occulto rilevante ai sensi dell'art. 1578, comma 1, c.c. si oppone che nessuna responsabilità può essere addebitata alla Alicanti s.r.l. ai sensi dell'art. 1578, comma 2, c.c..

Sul punto il Giudice di prime cure, premesso che l'onere della prova relativa alla impossibilità di conoscere i vizi con l'uso della ordinaria diligenza grava sul locatore, conclude poi, in coerenza con quanto ritenuto in ordine alla statuizione di non riconoscibilità da parte del conduttore del vizio per fatto colposo della Alicanti s.r.l., che tale “prova (è) contrastata evidentemente dalla circostanza che la stessa condotta dell'Alicanti spa ha determinato la condizione dell'impossibilità oggettiva della locazione” (così a pag. 7).

Si è già detto nei precedenti paragrafi che nessuna condotta colposa può configurarsi a carico di Alicanti s.r.l. foriera di *equivoche aspettative* (così si esprime la sentenza) nel conduttore in ordine alla possibilità di utilizzare il compendio immobiliare di Modugno per l'esercizio della sua attività



commerciale dedotta nel contratto; ne consegue ovviamente che tale argomentazione non può allora essere spesa per provare che la Alicanti s.r.l. era a conoscenza del presunto vizio al momento della conclusione del contratto, come argomenta il Giudice di prime cure.

Qui si aggiunge che ulteriori circostanze soccorrono a dimostrare che la Alicanti s.r.l. ha ignorato senza colpa il presunto vizio lamentato dal sig. Wu Rongli e addebitato dalla sentenza che qui si impugna.

Ed invero, va considerato che:

- l'immobile di Modugno è stato acquistato dalla Alicanti SpA come attualmente accatastato ossia in categoria catastale D8 (categoria assegnata in seguito a variazione del 4/07/1990, v. All. 6), che definisce i "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni";
- la categoria e la classe è attribuita sulla base delle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'immobile da accatastare, anche sulla base dell'analisi comparativa con le unità tipo della zona;
- categoria e classe non sono state mai contestate dagli uffici catastali e, del resto, come avrebbero potuto, dato che lo stesso Ctu conferma che il compendio immobiliare *de quo* ha le caratteristiche per avere la destinazione d'uso commerciale;
- la Alicanti s.r.l. ha esercitato presso l'immobile di Modugno l'attività di vendita al dettaglio di articoli per fioristi sulla base di regolare licenza commerciale rilasciata dal Comune di Modugno in data 18/12/1990 (v. All. 4 del fascicolo di parte di primo grado) su favorevole parere igienico-sanitario (All. 5 del fascicolo di parte di primo grado);
- il Comune di Modugno non ha mai contestato la (presunta) difformità dell'attività commerciale esercitata dalla Alicanti s.r.l. rispetto alla destinazione d'uso edilizia dell'immobile.



Si ritiene dunque che nessun rimprovero possa essere mosso alla locatrice per aver ignorato il presunto vizio poi denunciato dal sig. Wu Rongli. E ciò tanto più – si ripete – perché l'Autorità preposta alla disciplina del territorio e delle attività commerciali, il Comune di Modugno, ha assentito e per oltre venti anni l'esercizio della attività di vendita di articoli per fioristi nell'immobile poi concesso in locazione al sig. Wu Rongli.

Ricorrono dunque i presupposti per escludere la responsabilità della Alicanti s.r.l. ai sensi dell'art. 1578, comma 2, c.c..

Dèl resto ad ammettere il contrario, e ritenere che la Alicanti s.r.l. sarebbe potuta venire a conoscenza, usando l'ordinaria diligenza, che l'immobile di sua proprietà ha (asseritamente) una destinazione d'uso edilizia incompatibile con l'esercizio della attività commerciale, allora tale medesima diligenza andava pretesa dal sig. Wu Rongli; e ciò per il fatto che – si consenta di sottolineare ancora una volta - nel corso delle trattative era stata consegnata al sig. Wu Rongli tutta la documentazione in possesso di Alicanti s.r.l. per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile poi concesso in locazione.

Anche questo capo della sentenza gravata è errato e va riformato.

IV.5.

In conclusione.

Non ricorrono nella vicenda dedotta in giudizio i presupposti per l'applicazione della tutela risolutoria ex art. 1578 c.c..

Da quanto fin qui detto – e rinviando a quanto riportato nei precedenti paragrafi – è facile avvedersi che il Giudice di prime cure ha attribuito alla Alicanti s.r.l. la responsabilità per vizio occulto, muovendo da una disamina incompleta dei fatti di causa, attribuendo al locatore di avere condotto una trattativa in mala fede, ancorché non supportata dal benché minimo indizio, e incorrendo anche in macroscopici travisamenti dei fatti di causa.



La domanda azionata dal sig. Wu Rongli andava dunque respinta e la sentenza del Giudice di prime cure va riformata. Dal rigetto della domanda consegue poi che nessun danno va risarcito al sig. Wu Rongli.

V.

La sentenza è comunque errata nella parte in cui omette di dichiarare la risoluzione del contratto a decorrere dalla data in cui il sig. Wu Rongli si è avveduto della asserita inutilizzabilità assoluta del compendio immobiliare all'uso dedotto in contratto, per cui invoca la tutela risolutoria ex art. 1578 c.c..

Consapevolezza che va ricondotta alla raccomandata del 21/05/2010 a firma dell'Avv. Alessandro Sisto con cui il sig. Wu Rongli denuncia l'asserita mancanza del requisito della destinazione commerciale e comunica, per questo, la sospensione del pagamento dei canoni; o tutt'al più alla data del certificato rilasciato dal Comune di Modugno attestante la destinazione d'uso del compendio immobiliare; ossia dal 1/06/2010.

Se dunque correttamente il Giudice di prime cure avesse operato e dichiarato la risoluzione alla data in cui il sig. Wu Rongli ha appreso dell'esistenza del vizio che rendeva impossibile lo svolgimento dell'attività commerciale nell'immobile concesso in locazione, si sarebbe altresì avveduta che per i mesi successivi e fino al rilascio avvenuto il 23/11/2010 andava accolta la domanda della Alicanti s.r.l. di riconoscimento dei canoni per i mesi corrispondenti (da giugno a novembre 2010, cioè) ai sensi dell'art. 1591 c.c. per la ritardata riconsegna dell'immobile ovvero, in subordine, a titolo di indennità di occupazione.

Si ripropone dunque la domanda già articolata in primo grado per il riconoscimento ai sensi dell'art. 1591 c.c. e/o a titolo di indennità di occupazione limitatamente, nel presente grado di appello, ai mesi da giugno a novembre 2010 e che si quantifica nell'importo di 72.000,00 corrispondenti ad euro 12.000,00 per ciascun mese.



VI.

In subordine e nella non creduta ipotesi che codesta Corte di Appello confermi la statuizione del Giudice di prime cure in ordine alla risoluzione del contratto per vizio occulto ai sensi dell'art. 1578 c.c., la sentenza gravata è da riformare, nella parte in cui ha rigettato la domanda formulata dalla Alicanti s.r.l. per il pagamento dei canoni contrattuali fino a novembre 2010, motivando che *"il difetto della concessione amministrativa, necessaria per la legale destinazione all'uso dell'immobile come pattuito nel contratto di locazione, legittima la domanda di risoluzione ... venendo così oggi meno ogni diritto della convenuto ad ottenere somme di denaro dall'attore a titolo di canoni di locazione"*.

Ed invero, così argomentando il Giudice di prime non tiene nella debita considerazione la circostanza che il conduttore, pur denunciando la sussistenza del (presunto) vizio occulto con raccomandata del 21/05/2010 e avendo ottenuto dal Comune di Modugno il certificato attestante che il compendio immobiliare *de quo* aveva destinazione d'uso di deposito commerciale in data 1/06/2010 (circostanze espressamente richiamate dal Giudice di prime cure a pag. 3 della sentenza), in aperta contraddizione con quanto lamentato e con la volontà di rilasciare l'immobile entro la fine del mese di giugno 2010 (con la raccomandata a firma dell'avv. Sisto del 23/06/2010), ha invece rilasciato l'immobile dopo ben cinque mesi (il 23/11/2010).

Se dunque l'accoglimento della domanda ex art. 1578 c.c. fa venir meno il diritto del locatore a percepire i canoni di locazione stante lo squilibrio del sinallagma contrattuale conseguente alla impossibilità assoluta di adibire l'immobile all'uso convenuto, è indubbio che la condotta del conduttore deve essere improntata a buona fede con la conseguenza che il venir meno del diritto del locatore a percepire i canoni di locazione deve essere circoscritto al periodo di effettiva inutilizzabilità dell'immobile;



inutilizzabilità che, ovviamente, non può essere riconosciuta per il periodo successivo alla denuncia del presunto vizio.

La domanda della Alicanti s.r.l. di riconoscimento dei canoni di locazione andava quindi riconosciuta, anche nell'ipotesi di accoglimento della domanda di risoluzione ex art. 1578 c.c., per il periodo successivo alla invocata inutilizzabilità assoluta del compendio immobiliare concesso in locazione, ossia per il periodo da giugno a luglio 2010 e così quantomeno per l'importo di euro 72.000,00; e ciò per la semplice considerazione che il sig. Wu Rongli, continuando ad occupare l'immobile di Modugno, ha dimostrato per facta concludentia di ritenerlo, ancorché asseritamente privo della destinazione d'uso commerciale, adeguato al soddisfacimento di sue esigenze, perché lo ha utilizzato in concreto. Da qui il diritto della Alicanti s.r.l. alla controprestazione, al pagamento dei canoni cioè.

La sentenza gravata, dunque, va riformata nella parte in cui afferma *tout court* che *"il difetto della concessione amministrativa...legittima la domanda di risoluzione del contratto e la conseguente sospensione del pagamento, venendo così meno oggi ogni diritto della convenuta ad ottenere somme di denaro... a titolo di canoni di locazione"*.

VII.

VII.1.

Si ripropone nel presente grado di appello la domanda spiegata in via riconvenzionale da Alicanti s.r.l. per far dichiarare la risoluzione del contratto per inadempimento grave del conduttore ai sensi dell'art. 1453 c.c. e non accolta dal Giudice di prime cure.

Lo scioglimento anticipato del rapporto contrattuale, contrariamente a quanto ritenuto dal Giudice di prime cure, va addebitato al grave inadempimento del sig. Wu Rongli ex art. 1455 c.c., che contravvenendo agli



impegni contrattualmente assunti negli artt. 3 e 5 del contratto, ha omesso di corrispondere i canoni alle scadenze concordate.

E invero.

Ai sensi dell'art. 3 il sig. Rongli doveva corrispondere il canone mensile di euro 12.000,00 (oltre Iva) a decorrere dal mese di febbraio 2010 ed in rate anticipate entro il giorno cinque del mese di riferimento; è accaduto, invece, che il sig. Wu Rongli, a cui la Alicanti s.r.l. aveva accordato una proroga per il pagamento dei canoni, con raccomandata a firma dell'avv. Sisto del 21/05/2010 (ricevuta il successivo il 14/06/2010) comunicava la sospensione del pagamento dei canoni stante la pretesa impossibilità di svolgere nell'immobile concesso in locazione l'attività commerciale dedotta in contratto. Con successiva raccomandata del 23/06/2010 (ricevuta il successivo 30/06/2010) il sig. Wu Rongli manifestava la sua volontà di risolvere il contratto per la (pretesa) mancanza di un requisito essenziale del compendio immobiliare. E però l'immobile è stato rilasciato ben cinque mesi più tardi, in data 23/11/2010.

Il sig. Rongli ha corrisposto esclusivamente il canone relativo al mese di febbraio 2010.

La gravità dell'inadempimento del conduttore è di immediata percezione; e ciò tanto più che i contraenti – anche il sig. Rongli, dunque – con clausola specificamente sottoscritta ai sensi degli artt. 1341 e 1342, hanno preventivamente escluso che il conduttore possa rifiutarsi di adempiere alla sua obbligazione di pagamento ai sensi dell'art. art. 1460 c.c. – come, invece, ha opposto il sig. Wu Rongli (nella missiva a firma dell'avv. Sisto del 21/05/2010).

L'art. 5 del contratto di locazione è sul punto inequivoco: *“è espressamente convenuta la clausola “solve et repete” nel senso che la conduttrice non potrà sospendere o ritardare il pagamento del prezzo della locazione o degli oneri accessori, né produrre alcuna domanda o eccezione in giudizio per*



qualunque titolo anche legittimo, se prima non dimostri di essere in successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni”.

I contraenti, all'esito di una valutazione dei reciproci interessi recepita nella regolamentazione contrattuale, dunque, hanno ritenuto di prevalente e irrinunciabile importanza l'interesse della Alicanti sr.l. alla percezione del canone.

La violazione della obbligazione di pagamento integra, dunque, un inadempimento grave ai sensi dell'art. 1455 c.c., che legittima la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice ai sensi dell'art. 1453 c.c..

VII.2.

Dalla risoluzione del contratto per il grave inadempimento del conduttore all'obbligo di pagamento dei canoni consegue la condanna del sig. Wu Rongli al pagamento di tutti i canoni scaduti dal mese di marzo 2010 al mese di novembre 2010 in cui l'immobile è stato rilasciato in applicazione dell'art. 1458 c.c., secondo cui la risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di esecuzione continuata e periodica per le prestazioni già eseguite. Non si vuole tediare l'On.le Collegio, ma stante la insussistenza del vizio di inidoneità assoluta dell'immobile di Modugno ad ospitare l'attività commerciale dedotta in contratto (per cui si rinvia a quanto già dedotto e argomentato) il sig. Wu Rongli non poteva sospendere il pagamento dei canoni di locazione, avvalendosi dell'art. 1460 c.c.. A tal fine è pressoché consolidato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui *“La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, 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" (così Cass. Civ., Sez. III^a, Sent. 27/09/2016 n. 19897; in termini anche *id.* Sez. V^a, Sent. 26/01/2015, n. 1317).

La Alicanti s.r.l. chiede dunque a tale titolo la somma complessiva di euro **108.000,00**.

VII.3.

La Alicanti s.r.l. ripropone la domanda di condanna del sig. Wu Rongli al risarcimento di tutti i danni sofferti in conseguenza dell'inadempimento del conduttore alle obbligazioni dedotte in contratto per i seguenti titoli e importi:

a) mancato utile

A causa dell'anticipato scioglimento del contratto la Alicanti s.r.l. non ha potuto conseguire l'utile programmato dalla locazione, subendo un danno tanto più significativo in un periodo di grave e persistente crisi economica, quale notoriamente sta attraversando il paese a partire dall'anno 2008.

Il mancato utile viene quantificato in misura corrispondente al corrispettivo del recesso e dunque in una somma non inferiore di euro **72.000,00** pari a sei mensilità di canone.

b) costo intervento di impermeabilizzazione

Secondo gli accordi contrattuali il sig. Rongli si era impegnato ad eseguire a sua cura e spese gli interventi di impermeabilizzazione della copertura dell'intero capannone (v. art. 8 del contratto di locazione, **All. 1 del fascicolo di primo grado**). Tale intervento non è stato però eseguito dal sig. Wu Rongli, tanto è vero che il Ctù ha addirittura ritenuto non quantificabile siffatto intervento (v. a pag. 22 della relazione preliminare).

Nell'economia contrattuale, però, l'esecuzione di tali lavori di impermeabilizzazione a spese del sig. Rongli costituivano una voce del corrispettivo per il godimento dell'immobile, che compensava e giustificava la corresponsione per i primi due anni di locazione di un canone ridotto; il



sig. Rongli si era assunto l'impegno economico di eseguire detti lavori in cambio della riduzione del canone per l'importo di euro 24.000,00.

Di questo danno dunque la Alicanti s.r.l. va ristorata.

Il danno viene quantificato in misura corrispondente al costo dei lavori di impermeabilizzazione come quantificati dall'arch. Rivi nella sua perizia (v. **All. 27 del fascicolo di primo grado**) e dunque nella somma di euro **33.300,35**.

VII.4.

Il sig. Wu Rongli, contrariamente all'impegno assunto all'atto del rilascio dell'immobile come risulta nel verbale di rilascio (v. **All. 2 del fascicolo di primo grado**) e come è specifico obbligo del conduttore alla riconsegna dell'immobile al proprietario, non ha effettuato i necessari interventi di ripristino dei locali (parete mobili) e di sgombero (insegna).

Delle spese necessarie per il ripristino dei locali la Alicanti s.r.l. deve essere ristorata. Si chiede a tale titolo la condanna del sig. Wu Rongli al pagamento dell'importo non inferiore a **euro 2.500,00** come quantificato dal Ctu (pag. 24 della relazione preliminare).

La Alicanti s.r.l. ripropone qui la domanda per la condanna del sig. Wu Rongli al rimborso ad Alicanti s.r.l. delle spese - già anticipate dalla odierna appellante in quanto il sig. Rongli non è subentrato nei relativi contratti - per il consumo idrico e di energia elettrica per il periodo in cui il sig. Wu Rongli ha detenuto il compendio immobiliare di Modugno (febbraio 2010 - novembre 2010) e che ammontano complessivamente all'importo di **euro 2.678,15** come quantificato dal Ctu.

Il Giudice di prime cure ha rigettato entrambe le domande, argomentando che *"merita rigetto ... pure ogni richiesta avanzata per rimborsi in occasione del contratto (utenze elettriche e idriche per il periodo di riferimento, posto che l'immobile non è stato utilizzato per l'oggetto convenuto, e spese di ripristino)"* (testualmente a pag. 6 della sentenza).



E però il Giudicante, così argomentando, incorre in evidente fraintendimento perché applica il principio consolidato in giurisprudenza secondo cui l'impossibilità assoluta dell'uso convenuto nel contratto dell'immobile, alterando il sinallagma contrattuale, fa venir meno il diritto del locatore alla controprestazione, anche a esborsi che controprestazione non sono.

Il diritto della Alicanti s.r.l. al rimborso delle utenze deriva dal fatto che da febbraio 2010 a novembre 2010 il compendio immobiliare di Modugno è stato detenuto dal sig. Wu Rongli. Il fatto che l'immobile non sia stato utilizzato per l'uso convenuto è insomma irrilevante.

Parimenti l'obbligo di ripristino non può essere ancorato al fatto che l'immobile è rimasto inutilizzato per l'uso convenuto.

Tali importi vanno quindi riconosciuti a Alicanti s.r.l. e la sentenza gravata va sul punto riformata.

VIII.

Si chiede poi la riforma della sentenza gravata nella parte in cui condanna Alicanti s.r.l. al pagamento al sig. Wu Rongli dell'importo di euro 9.955,00 a titolo di rimborso delle spese per gli interventi di ristrutturazione eseguiti dal conduttore. Si precisa che si chiede la riforma della sentenza non nel *quantum* ma nell'*an* della statuizione di condanna. Si tratta infatti di interventi tutti che il conduttore ha eseguito senza la preventiva e necessaria autorizzazione di Alicanti s.r.l.. Tali somme, dunque non possono essere riconosciuti al conduttore.

Ed invero:

- come rilevato dall'arch. Alicanti non sono stati eseguiti interventi di trasformazione e sostituzione degli impianti idrico-sanitario ed elettrico esistenti; i lavori eseguiti sono circoscritti a piccoli interventi di pulizia delle tubazioni e dei pozzetti per quanto attiene agli scarichi fognari e a piccole



modifiche dell'impianto elettrico per la creazione di nuove prese elettriche con passaggio dei conduttori in canaline di plastica;

- gli interventi eseguiti sull'impianto idrico ed elettrico e la conduttura fognaria non sono di straordinaria manutenzione e non sono tali da giustificare gli importi delle fatture riportate in atti.

Questo diciamo, fermo restando che:

- ai sensi dell'art. 8 del contratto di locazione *"la parte conduttrice si obbliga... ad eseguire, a sua cura e spese, le opere di manutenzione straordinaria di cui al seguente elenco e ne assume la responsabilità dell'esecuzione a regola d'arte:*

tutte le altre opere che la conduttrice ritenga necessarie a rendere l'immobile atto all'esercizio della propria attività come sopra indicata ad esclusione di quelle che comportino la modifica della superficie, della volumetria..., degli impianti elettrici e idricosanitari....";

- ai sensi del successivo art. 10 *"resta convenuto che la parte conduttrice potrà eseguire nell'immobile locato, opere di manutenzione straordinaria che comportino la modifica della superficie... rifacimento degli impianti elettrico e idrico-sanitario della destinazione d'uso che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito a sua cura e spese ed esclusivamente previa autorizzazione scritta della parte locatrice"*;

- e però il sig. Rongli non è stato mai autorizzato dalla Alicanti spa ad intervenire e/o a modificare l'impianto idrico-sanitario e le condutture fognarie.

Wu Rongli, dunque, non ha diritto al rimborso di interventi sugli impianti che ha eseguito senza il consenso della Alicanti s.r.l. – non lo consente proprio l'art 1592 c.c. e l'art. 10 del contratto di locazione.

IX.

Si ripropone, infine, in via condizionata e nella denegata ipotesi che codesta Corte di Appello confermi la statuizione di condanna a carico di Alicanti s.r.l.



la domanda spiegata nei confronti del Comune di Modugno e sulla quale il Giudice di prime cure ha omissis inspiegabilmente di pronunciarsi motivatamente, statuendo semplicemente per il rigetto delle domande riconvenzionali.

Ed invero.

La Alicanti s.r.l. è stata indotta in errore circa la destinazione commerciale dell'immobile di Modugno proprio dall'autorità comunale che, assentendo l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio di articoli per fioristi nell'immobile di Modugno, ha **riconosciuto** la destinazione commerciale di detto immobile; e tale affidamento – si aggiunge – ha poi **confermato** nei venti anni successivi, in cui la Alicanti s.r.l. ha continuato ad esercitare l'attività commerciale.

Se dunque il Giudice di prime cure ha ritenuto inescusabile e dunque colpevole la Alicanti s.r.l., per aver ignorato che l'immobile di Modugno non ha destinazione commerciale e tale statuizione verrà confermata da codesta Corte di Appello, **tanto più inescusabile è l'amministrazione comunale, che ha concesso alla Alicanti s.r.l. il titolo abilitativo per lo svolgimento di una attività commerciale in tale sito.** L'amministrazione comunale – infatti – è l'autorità preposta alla verifica dell'idoneità urbanistica ed edilizia dell'immobile ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale; **doveva e poteva**, dunque, avvedersi che l'immobile di proprietà della Alicanti s.r.l. era inidoneo ad ospitare una attività commerciale; la inescusabilità della condotta del Comune di Modugno è viepiù fondata posto che ha poi certificato che l'immobile di Modugno non può essere adibito ad attività commerciale di vendita al dettaglio.

Si profila così la profonda contraddizione in cui è incorso il Giudice di prime cure. La sentenza, invero, incentra la responsabilità colpevole di Alicanti s.r.l. nel fatto di avere ingenerato *equivoche aspettative* nel conduttore in considerazione della *forza persuasiva* che l'aver svolto l'attività di vendita al



dettaglio per circa venti anni avrebbe avuto sul sig. Wu Rongli. E però una tale analoga responsabilità non viene imputata alla amministrazione, che è l'autorità preposta – si ripete – alla gestione del territorio sul piano urbanistico e della regolamentazione delle attività commerciali (allora contingentate), che non solo ha rilasciato il titolo autorizzativo per l'esercizio dell'attività commerciale, ma in ben venti anni mai ha contestato alcunché (ad esempio intervenendo in via di autotutela) e consentito l'esercizio illegittimo (secondo la prospettazione del Giudice di prime cure) dell'attività di vendita al dettaglio nell'immobile di Modugno.

Ebbene, la superficialità con cui l'amministrazione comunale ha condotto all'epoca l'istruttoria sulla domanda della Alicanti s.r.l. non è seriamente contestabile.

Orbene, l'orientamento giurisprudenziale è pacifico nel senso che sussiste la responsabilità colpevole della amministrazione ogni qualvolta l'azione amministrativa è connotata dalla violazione di quelle regole di correttezza, imparzialità e buon andamento che devono presiedere l'azione di ogni pubblica amministrazione (ex art. 97 Cost.).

A conferma ci permettiamo di richiamare Tar Lazio, Roma, Sez. II^a, Sent. 24 febbraio 2011, n. 1720, secondo cui *"La responsabilità della p.a. va ricostruita in termini parzialmente diversi da quelli della responsabilità civile, giacché la responsabilità per colpa della p.a. non è di tipo oggettivo o formale: invero, la colpa della p.a. non è data dalla mera "inosservanza di leggi regolamenti, ordini o discipline", secondo la nozione fornita dall'art. 43 c.p., ma dalla violazione dei canoni di imparzialità, correttezza e buona amministrazione, ovvero a negligenze, omissioni o anche errori interpretativi di norme, ritenuti non scusabili; tra le negligenze inescusabili vanno annoverati comportamenti sciatti, superficiali, sbrigativi nel compiere operazioni valutative di agevole e semplice esecuzione, come la*



verifica dell'esistenza o meno di titoli facili da verificare e non comportanti sottili e complicate indagini".

E ancora.

Con specifico riferimento ad un caso in cui era stata chiesta la condanna al risarcimento di un comune che, prima, aveva chiesto il pagamento degli oneri concessori e, poi, aveva serbato il silenzio sulla richiesta del rilascio della concessione edilizia con la conseguente impossibilità di edificare per lo "ius superveniens", Tar Puglia, Lecce, Sez. III^a, sent. 15 ottobre 2010, n. 2075, premesso che *"la valutazione della colpa della Pubblica Amministrazione, intesa come apparato, è configurabile qualora l'adozione del provvedimento illegittimo (o la sua omissione), lesivo dell'interesse del danneggiato, sia avvenuta in violazione delle regole della imparzialità, di correttezza e buona amministrazione alle quali deve ispirarsi l'esercizio della funzione pubblica, costituenti, dunque, il limite esterno della discrezionalità, come tale sindacabile. Ora, il giudizio di valore in termini di rimproverabilità dell'Amministrazione assume rilievo in considerazione della ricorrenza di una serie di indici sintomatici, quali, la gravità della violazione della norma ed il nesso di causalità tra violazione e danno patito"*, afferma appunto che *"quanto alla gravità, addebiti ragionevoli sul piano della diligenza e della prudenza, tanto da doversi escludere un errore scusabile, sono formulabili nel caso di specie, atteso il livello culturale del soggetto agente, - l'Amministrazione, come complesso organizzato, è, per definizione, esperta nel settore in cui opera - ed il chiaro quadro normativo di riferimento, non essendovi alcuna incertezza in ordine alla normativa all'epoca applicabile"*. Per l'effetto il Tar Puglia afferma che *"nel caso di richiesta di concessione edilizia, la sussistenza di un legittimo affidamento circa il rilascio del titolo concessorio, generata dall'Amministrazione comunale con la richiesta del pagamento degli oneri concessori e del versamento dei diritti di Segreteria per il rilascio documentale, l'inerzia dell'Amministrazione successivamente*



serbata e l'impossibilità di procedere all'edificazione per "ius superveniens" cagionano un danno ingiusto, risarcibile ai sensi dell'art. 2043 c.c., sussistendo nella fattispecie sia l'elemento psicologico... sia il nesso di causalità.

Ora, il rilascio dell'autorizzazione commerciale all'esercizio della vendita al dettaglio ha ingenerato nella Alicanti s.r.l. il legittimo affidamento circa la destinazione commerciale dell'immobile di Modugno; ciò che ha indotto la Alicanti s.r.l. a concedere in locazione alla ditta del sig. Rongli l'immobile di Modugno, dichiarandone in atti la destinazione come immobile commerciale. Da qui la responsabilità colpevole del Comune di Modugno, dal quale la Alicanti s.r.l. intende essere risarcita.

La erroneità della sentenza gravata al riguardo non è seriamente contestabile.

Istanza istruttoria

Si reiterano le istanze istruttorie già articolate nella memoria ex art. 183, comma 6, n. 2 c.p.c. richiamate nella memoria integrativa ex art. 426 c.p.c. e confermate nelle note conclusionali.

Come detto la Alicanti s.r.l. aveva già nel corso delle trattative consegnato al sig. Rongli la documentazione in suo possesso attestante le caratteristiche urbanistico-edilizie del compendio immobiliare e, cioè, il contratto di compravendita dal De Lillo, la licenza commerciale e l'autorizzazione sanitaria per l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio di articoli per fioristi. Il sig. Rongli, dunque, già prima della sottoscrizione del contratto di locazione era consapevole della situazione urbanistica dell'immobile concesso in locazione e nulla aveva obiettato; come era ben consapevole, perché il sig. Francesco Alicanti che conduceva la trattativa gli aveva consegnato copia dei titoli autorizzatori, che l'immobile di Modugno era stato adibito ad attività commerciale sulla base di regolari titoli abilitativi rilasciati dalle autorità competenti.



A dimostrazione di tali circostanze si chiede la ammissione dei seguenti capitoli di prova

Cap. 1. "Vero che nel corso del mese di gennaio 2010, in data 15 gennaio 2010 e prima della sottoscrizione e registrazione del contratto a Frascati in data 21 gennaio 2010, avveniva un incontro presso il magazzino della azienda Aliflor di Vito Ingravallo, sito nella Z.I. di Modugno sulla stessa S.P. 231, km 80 + 466 nelle adiacenze dell'immobile di proprietà della Alicanti spa, alla presenza del sig. Wu Rongli, tale sig. Ceglie che si presentava come consulente del sig. Rongli, sig. Francesco Alicanti, avv. Giancarlo Natale, sig. Straziota della agenzia Straziota Immobiliare di Modugno";

Cap. 2. "Vero che nel corso di quell'incontro il sig. Francesco Alicanti consegnava al sig. Wu Rongli la seguente documentazione che si mostra: contratto di compravendita per atto notar Amoruso rep. 74265/racc. 15393 del 17 luglio 1990 (**doc. 3**), autorizzazione commercio al minuto rilasciata alla Alicanti spa in data 18 dicembre 1990 (**doc. 4**), parere sanitario USL/BA del 22 novembre 1990 (**doc. 5**)".

Si indicano come testi sul cap. 1, i sig.ri Francesco Alicanti (c.f. , il sig. Straziota (titolare della Straziota Immobiliare di Modugno), avv. Giancarlo Natale e sig. Vito Ingravallo. Si indicano come testi sul cap. 2 i sig.ri Francesco Alicanti, il sig. Straziota (della Straziota Immobiliare di Modugno), l'avv. Giancarlo Natale.

Si chiede poi l'ammissione della prova testimoniale del dott. Giuseppe Germinario (commercialista del sig. Wu Rongli, v. fax del 3 febbraio 2010, **All. 9 del fascicolo di parte di primo grado**) e del sig. Francesco Alicanti e dell'avv. Giancarlo Natale, sul seguente capitolo di prova n. 3:

Cap. n. 3 "Vero che con raccomandata del 18 febbraio 2010 (**doc. 10**), che si mostra, il sig. Francesco Alicanti trasmetteva al dott. Giuseppe Germinario in riscontro del suo fax del 3 febbraio 2010, che si mostra (**doc. 9**) la documentazione come meglio specificata e indicata nella stessa



raccomandata relativa all'immobile di Modugno e cioè: pianta planimetrica, certificati impianti ex l. n. 46/1990, contratto di acquisto dell'immobile di Modugno, richiesta certificato prevenzione incendi e licenza commerciale". Si chiede che le richieste istruttorie *ex adverso* articolate vengano rigettate ed in subordine di essere ammessi alla prova testimoniale sui medesimi capitoli di prova indicando come testimoni arch. Francesco Alicanti e avv. Giancarlo Natale.

Istanza di sospensione della efficacia esecutiva.

Ricorrono nella presente vicenda i motivi per concedere la sospensione della provvisoria esecutività della sentenza gravata ai sensi dell'art. 447 bis c.p.c.. Ed invero, la società Alicanti s.r.l. attualmente ha una forte esposizione debitoria soprattutto con l'Erario che sta con difficoltà tentando di sanare; a questo si aggiunge che residua una esposizione tributaria per tfr e stipendi dei dipendenti ancora di circa 300.000,00 euro. La esecuzione della sentenza, stante la crisi di liquidità in cui versa la ricorrente, le arreherebbe il gravissimo pregiudizio di compromettere le trattative con gli Istituti di credito e così vanificare le azioni che la società sta portando a termine con i vari creditori. Si vuole dire, insomma, che una eventuale esecuzione coattiva da parte del sig. Wu Rongli, da un lato, non solo non assicurerebbe a quest'ultimo di realizzare il suo credito nell'immediato, ma esporrebbe la Alicanti s.r.l. al gravissimo pregiudizio di non potere portare avanti il piano di risanamento programmato a garanzia di tutti i creditori, anche dunque del sig. Wu Rongli.

Tutto premesso e considerato, la Alicanti s.r.l., come in epigrafe rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata

RICORRE IN APPELLO



All'III.ma Corte di Appello di Bari perché, previa fissazione dell'udienza di discussione che qui espressamente si richiede, per i motivi tutti analiticamente esposti, voglia accogliere le seguenti

Conclusioni

In via cautelare

- a) disporre la sospensione della Sentenza n. 4560/2017 del Tribunale di Bari;

In via istruttoria

- i) ammettere le prove testimoniali come articolate in atti;
- ii) rigettare le richieste istruttorie *ex adverso* articolate;
- iii) ed in subordine ammettere la Alicanti s.r.l. alla prova contraria sui medesimi capitoli di prova con i teste indicati in atti;
- iv) disporre la rinnovazione delle operazioni peritali.

In via pregiudiziale e nel merito

- b) in riforma della Sentenza n. 4560/2017, dichiarare la improponibilità e/o inammissibilità della domanda di risoluzione ex art. 1578 c.c. stante la clausola di cui all'art. 9 del contratto;

Nel merito

- c) in riforma della Sentenza n. 4560/2017, rigettare la domanda di risoluzione ex art. 1578 c.c. perché infondata in fatto e in diritto e comunque priva di adeguato supporto probatorio per i motivi dedotti in atti;
- d) in ogni caso, in riforma della Sentenza n. 4560/2017, condannare il sig. Wu Rongli, in proprio e quale titolare della ditta Oriental Vogue di Wu Rongli (anche Wu Rongli – Vogue) a corrispondere alla Alicanti s.r.l. la somma di euro **72.000,00**, o altra che si riterrà di giustizia e salvo gravame, oltre IVA di legge, interessi e rivalutazione fino al soddisfo, a titolo di canoni di locazione e/o ai sensi dell'art. 1591 c.c. e/o a titolo di indennità di locazione per il periodo da giugno 2010 a



novembre 2010, previa occorrendo declaratoria della risoluzione alla data del 21/05/2010 ovvero del 1/06/2010;

- e) in riforma della Sentenza n. 4560/2017 accogliere la domanda spiegata in via riconvenzionale da Alicanti s.r.l. e dichiarare che il contratto di locazione è risolto per grave inadempimento del sig. Wu Rongli, in proprio e quale titolare della Oriental Vogue di Wu Rongli (in atti come Wu Rongli – Vogue), ai sensi dell'art. 1453 c.c.;
- f) per l'effetto condannare il sig. Wu Rongli, in proprio e quale titolare della Oriental Vogue di Wu Rongli (in atti come Wu Rongli – Vogue) al risarcimento di tutti i danni a titolo di mancato utile e per costo dei lavori di impermeabilizzazione, che si quantificano nella somma complessiva di euro 105.300,35, o altra che si riterrà di giustizia e salvo gravame, oltre interessi e rivalutazione;
- g) in riforma della Sentenza n. 4560/2017, condannare il sig. Wu Rongli, in proprio e quale titolare della ditta Oriental Vogue di Wu Rongli (anche Wu Rongli – Vogue) a corrispondere alla Alicanti s.r.l. la somma di euro 108.000,00, o altra che si riterrà di giustizia e salvo gravame, oltre IVA di legge, interessi e rivalutazione fino al soddisfo, a titolo di canone di locazione per il periodo da marzo 2010 a novembre 2010;
- h) in riforma della Sentenza n. 4560/2017 condannare il sig. Wu Rongli, in proprio e quale titolare della ditta Oriental Vogue di Wu Rongli (anche Wu Rongli – Vogue) al pagamento della somma di euro 2.678,15, o altro che si riterrà di giustizia e salvo gravame, per rimborso utenze idriche e elettriche;
- i) in riforma della Sentenza n. 4560/2017 condannare il sig. Wu Rongli, in proprio e quale titolare della ditta Oriental Vogue di Wu Rongli (anche Wu Rongli – Vogue) al pagamento della somma di euro



2.500,00, o altra che si riterrà di giustizia e salvo gravame, per gli interventi di ripristino.

- j) in via condizionata e nella denegata ipotesi di conferma della statuizione di condanna di Alicanti s.r.l., condannare il Comune di Modugno a risarcire i danni a Alicanti s.r.l., che si quantificano nell'importo corrispondente alla sua condanna.

Con vittoria di spese ed onorari di entrambi giudizi.

Si dichiara di voler ricevere ogni comunicazione al fax 0693380421 e all'indirizzo di posta elettronica certificata cristiana.fedeli@pec.it.

Ai fini dell'art. 9, l. n. 400/1999 e ss.mm. si dichiara che il valore della presente causa è compreso tra euro 26.000,00 ed euro 52.000,00 ed il contributo unificato è di euro 777,00.

Roma, 27 dicembre 2017

Avvocato Cristiana Fedeli

Si offrono in comunicazione:

1. Copia autentica della Sentenza n. 4560/2017 notificata il 23/11/2017 per p.e.c.;
2. Consulenza Tecnica d'Ufficio (relazione tecnica preliminare + relazione sulle osservazioni delle parti);
3. Fascicolo di parte di primo grado in copia con riserva di depositare l'originale non appena rilasciato dalla cancelleria del Tribunale di Bari;
4. Istanza per la consegna del fascicolo di parte;
5. Visura camerale Alicanti s.r.l.;
6. Bilancio Alicanti s.r.l. al 31/12/2016.



RELAZIONE DI NOTIFICA **ai sensi dell'art. 3bis L. 53-1994**

Io sottoscritta Avv. CRISTIANA FEDELI (C.F. FDLCT71B50H501T), in ragione della Legge 21 gennaio 1994 n. 53 e successive modifiche, difensore della ALICANTI S.R.L. (C.F. 04997580586), in virtù di procura alle liti ex art. 83 c.p.c.,

HO NOTIFICATO

unitamente alla presente relazione, firmata digitalmente, Ricorso in appello, Procura in calce e pedissequo Decreto cron. n. 411/2018 a:

- 1. Wu Rongli, in proprio e quale titolare della ditta individuale Oriental Vogue di Wu Rongli (indicata come Wu Rongli Vogue) nel domicilio eletto presso il procuratore costituito nel giudizio di primo grado Avvocato Alessandro Sisto, all'indirizzo PEC alesisto@pec.giuffre.it estratto dal ReGIndE (<https://pst.giustizia.it/PST/it/homepage.wp>).
- 2. COMUNE DI MODUGNO, in persona del l.r.p.t., nel domicilio eletto presso il procuratore costituito nel giudizio di primo grado Avvocato Cristina Carlucci, all'indirizzo PEC ufficiolegale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it estratto dal ReGIndE (<https://pst.giustizia.it/PST/it/homepage.wp>).

in allegato al messaggio di posta elettronica certificata inviato dall'indirizzo mittente cristiana.fedeli@pec.it iscritto nel Registro Generale degli Indirizzi Elettronici (ReGIndE).

DICHIARO

che la presente notifica viene eseguita in relazione al procedimento R.G. n. 2676/2017 dinanzi alla Corte di Appello di Bari

ATTESTO

- ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 bis del D.L. 179/2012, che gli allegati files 2017_12_27_Appello_signed.pdf ("Ricorso in appello"), Procura_signed.pdf ("Procura ") e 2018_02_06_Decreto.pdf ("Decreto cron. n. 411/2018 ") sono conformi alle copie digitali presenti nel relativo fascicolo informatico di cancelleria dal quale sono stati estratti.

Firmato digitalmente da:Cristiana Fe
deli
Data:06/03/2018 17:30:51