



Corte d'Appello di Bari

Sezione Terza CIVILE

La Corte d'Appello in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Michele Ancona

Presidente Relatore

dott.Emma Manzionna

Consigliere

dott. Luciano Guaglione

Consigliere

ha pronunciato la seguente ordinanza nella causa in grado d'appello tra

ALICANTI SRL - IN PERS. AMM.RE UNICO LEG. RAPPR.TE MARCO ALICANTI (FEDELI CRISTIANA)

c/ IN PROPRIO E QUALE TITOLARE DITTA INDIV. ORIENTAL VOGUE WU RONGLI (SISTO ALESSANDRO) + 1 ;

>>><<

Premesso che, all'esito dell'udienza del 11.07.18, la causa era riservata sull'inibitoria richiesta dall'appellante e contrastata dagli appellati;

considerato che, ai sensi dell'art. 283 c.p.c., vanno considerati sussistenti i gravi motivi che consentono di sospendere l'efficacia esecutiva della sentenza impugnata, qualora l'appello riveli, sia pure ad una delibazione sommaria, un alto grado di fondatezza, dovendosi, in tal caso, ritenere imminente il periculum in mora, consistente nell'ingiusta anticipata esecuzione della decisione appellata (App. Bari 07.07.2004, in Foro It. 2005, 241);

considerato che nel caso di specie e ad un esame sommario del procedimento non si ravvisano profili di alto grado di fondatezza dell'appello, tenuto conto della motivazione offerta dal giudice di primo grado in ordine alla ricostruzione dei rapporti tra le parti, e precipuamente della documentazione acquisita sulla destinazione dell'immobile e sul contenuto inequivoco del contratto di locazione;

di tal che non vi sono i motivi che giustificano la sospensiva di cui all'art.283 c.p.c.;

che la manifesta infondatezza della istanza comporta la condanna dell'appellante al pagamento di una pena pecuniaria fissata in dispositivo, ai sensi dell'art. 283, comma 2 c.p.c.;

P.T.M.

Rigetta l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata e condanna l'appellante al pagamento della pena pecuniaria di €. 250,00.

Bari, 25/07/2018

Il Presidente est.

Dott. Michele Ancona



il g. 26/2/17
n. 411/18

CORTE DI APPELLO DI BARI
TERZA SEZIONE CIVILE

IL PRESIDENTE

Letto il ricorso che precede;

visto l'art. 667 bis c.p.c.:

fissa

l'udienza collegiale del 13/06/18 per la comparizione delle parti,

nomina relatore il cons. dr. Leno E.

ORDINA

che questo decreto unitamente al ricorso sia notificato alla controparte entro il

10/03/18

Bari, li 5/2/18

IL PRESIDENTE

[Handwritten signature]

Deposita... 06.02.18
Bari, li

1° ASSISTENTE GIUDIZIARIO
[Signature]
Olga Rita CORRADO





REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Bari, III^a Sezione Civile, in composizione monocratica, nella persona della dssa. Mirella DELIA, ha pronunciato e pubblicato, la seguente definitiva

SENTENZA

nella causa civile iscritta nel Registro Generale affari contenziosi per l'anno 2011 con il numero d'ordine 107, presso la ex Articolazione di Modugno, vertente

tra

WU RONGLI, in proprio e quale titolare della ditta individuale Oriental Vogue di Wu Rongli (indicata come Wu Rongli - Vogue), elettivamente domiciliata in Bari, C.so Vittorio Emanuele, n. 124, presso lo studio dell'avv. Alessandro Sisto, dal quale è rappresentato e difeso in virtù di mandato in atti,

- attore -

e

ALICANTI S.P.A., in persona del suo legale rapp. pt, elettivamente domiciliata in Bari Via Cognetti, n. 33- presso lo studio dell'Avv. Annamaria Rella-Studio Legale Fortunato, rappresentata e difesa dall'Avv. Cristiana Fedeli, del Foro di Roma, in virtù di mandato in atti,

- convenuto -

nonchè

COMUNE DI MODUGNO, in persona del Sindaco pt, elettivamente domiciliato presso l'ufficio legale del Comune medesimo, e rappresentato e difeso dall'Avv. Cristina Carlucci, in virtù di mandato in atti

- terzo chiamato in causa -

All'udienza del 3.10.2017, la causa dopo la discussione, è passata in decisione sulle conclusioni dei procuratori costituiti, che qui si intendono integralmente riportate.

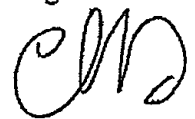
MOTIVI DELLA DECISIONE

- 2 -

Preliminarmente la presente sentenza viene redatta applicando gli artt. 132 c.p.c. e 118 c.p.c. nel testo novellato con legge 18.06.2009 n. 69, pubblicata sulla G.U. del 19.06.2009, entrata in vigore il 04.07.2009; tali disposizioni sono immediatamente applicabili anche ai giudizi pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della novella (cfr. art. 58 l. n. 69/09, che detta le disposizioni transitorie).

Con l'atto di citazione Wu Rongli conveniva la Alicanti SpA per far dichiarare la risoluzione del contratto di locazione con quest'ultima stipulato ai sensi dell'art. 1578 c.c., per grave inadempimento della locatrice, con la conseguente condanna al risarcimento del danno per i titoli e gli importi specificatamente indicati [ossia l'integrale restituzione della somma di euro 36.000,00 versata dal Wu Rongli all'Alicanti s.p.a. (di cui euro 24.000,00 a titolo di deposito cauzionale ed euro 12.000,00 a titolo di canone di locazione del febbraio 2010); la spesa affrontata dal ricorrente per i lavori di ristrutturazione dello stabile de quo (euro 112.133,00) e l'impossibilità della vendita al dettaglio o all'ingrosso della merce all'uopo acquistata (sull'ammontare pari ad euro 127.529,06, l'attore ha richiesto al convenuto esclusivamente il risarcimento del lucro cessante, cioè al mancato guadagno ottenuto sulla vendita a terzi della predetta merce, vendita che non è mai avvenuta per esclusiva responsabilità del locatore; il predetto danno è stato quantificato dal sig. Wu Rongli in euro 100.000,00]. Deduceva l'istante che l'immobile di Modugno oggetto della locazione, siglata inter partes in data 21.01.2010 (capannone con annessa palazzina di due piani, distinto al NCEU al Foglio 34, part. 32, sub 5) fosse inidoneo ad ospitare l'attività commerciale di vendita, all'ingrosso e al dettaglio, di generi non alimentari che il conduttore intendeva svolgere in esso, in quanto provvisto del certificato di agibilità-abitabilità per uso di deposito commerciale, come emergeva ex tabulas da certificato rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Modugno (con prot. n. 34882 del 1/06/2010) e non già con destinazione commerciale, pure dichiarato nel contratto di locazione (art. 1).

Si costituiva in giudizio Alicanti SpA chiedendo in via pregiudiziale che venisse disposto il mutamento del rito ex art. 447 bis c.p.c., in quanto la controversia concerneva una locazione; nel merito chiedeva il rigetto della domanda avversaria e spiegava in via riconvenzionale domanda per far dichiarare la risoluzione per grave inadempimento del conduttore con la sua condanna al risarcimento del danno pari ad € 72.000 oltre al pagamento dei canoni dovuti per complessivi € 108.000, da marzo 2010 a novembre 2010 anche agli effetti dell'art. 1591 cc, oltre ad € 2895,00 per mancata rimozione dell'insegna e per le dovute utenze idriche ed elettriche nel periodo di riferimento, somme fatte valere anche per eventuale compensazione, e contestualmente chiedeva di essere autorizzato a chiamare in causa il Comune di Modugno



per farne accertare nel caso di condanna la responsabilità risarcitoria per un importo corrispondente, ritenendo l'Ente "responsabile" della doglianza di controparte per aver rilasciato, nel lontano 1992, un'autorizzazione, alla stessa Alicanti s.p.a., per la vendita di articoli per fioristi, "lasciando intendere" che il locale fosse idoneo per l'esercizio dell'attività di vendita.

Disposto il mutamento del rito, alla successiva udienza del 6/03/2014 si costituiva il Comune di Modugno chiamato in causa, chiedendo il rigetto della domanda spiegata nei suoi confronti e l'estromissione dal giudizio pendente, attesi i contenuti esclusivamente privatistici e la completa estraneità al rapporto di locazione oggetto di causa.

La causa, istruita solo con l'espletamento di CTU a firma dell'ing. Giacomo Mangiarano, veniva in esito rinviata all'odierna udienza, ove, dopo la disposta discussione, è stata decisa con le forme del rito speciale vigente.

Ai sensi dell'art. 9 del contratto di locazione dedotto in giudizio - clausola specificatamente sottoscritta ai sensi dell'art. 1341 c.c. - il Conduttore espressamente esonera la Alicanti SpA 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". 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 utilizzabile), il patto con cui le parti abbiano escluso la garanzia del locatore per i vizi è evidentemente inefficace. E' quanto si è verificato nella presente controversia, in cui l'attore fondatamente invoca la risoluzione contrattuale per impossibilità assoluta del suo oggetto, oggetto pure con chiarezza concordato negli art. 1 e 2 del contratto.

Wu Rongli, venuto a conoscenza della carenza della destinazione d'uso commerciale in ordine all'immobile per cui è causa, con racc. a/r del 21.05.2010, ha eccepito all'odierna convenuta l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione in essere, per l'assenza del requisito essenziale che aveva portato lo stesso alla conclusione del contratto (artt 1 e 2). In data 21.05.2010, unitamente alla richiesta di risoluzione del contratto per impossibilità dell'oggetto, Wu Rongli ha pure comunicato la sospensione del pagamento del canone.

E comunque la conoscenza circa l'impossibilità assoluta dell'oggetto del contratto si raggiunge, con certezza, dal certificato rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Modugno (con prot. n. 34882 del 1/06/2010, All. 7 del fascicolo di parte attrice).

L'unità immobiliare di cui si parla nel certificato rilasciato all'odierno attore, sita in Modugno, sulla S.P. 231 KM 80,660 è individuata catastalmente al fg. 14 di Modugno, p.lla



32 sub 5. (cfr. documento n. 47, fascicolo di produzione in atti: Copia Pianta Planimetrica dell'immobile de quo) e così anche nel su richiamato contratto di locazione l'unità immobiliare sita in Modugno e per cui è causa è stata individuata in al Foglio 14 Particella 32 Subalterno 5. Rilevano evidentemente le coordinate catastali con le quali un immobile viene individuato e non la denominazione della strada dalla quale all'immobile stesso si accede, denominazione che per varie ragioni può variare nel tempo.

Inoltre il certificato rilasciato dal Comune di Modugno che quantifica in mq 4760 MQ la superficie dell'immobile per cui è causa, richiama comunque il certificato di agibilità/abitabilità richiesto e concesso il 17.09.1982, al sig. Meroi Gianfranco per la società SIDA S.P.A. (certificato prodotto in atti), e che riguarda proprio l'immobile sito in Modugno con accesso da S.S.98 km 80+640, oggi di proprietà dell'Alicanti s.p.a. ed all'epoca di proprietà della MA.BA s.r.l.; si legge nel predetto certificato che il Comune di Modugno autorizzava con effetto dal 1 maggio 1982 "l'agibilità/abitabilità del fabbricato sito in Modugno a Via S.S. 98 KM 80+640 di proprietà della società MA.BA. s.r.l. composto a piano terra da n. 1 capannone ad uso deposito commerciale di mq 4760, n. 1 vano adibito a centrale termica; palazzina uffici, composta a piano terra da n. 2 sale mostra, n. 2 vani e accessori ad uffici e n. 1 vano a deposito; a primo piano da n. 3 appartamenti, di cui n. 2 di quattro vani e accessori e n. 1 di due vani e accessori".

Orbene, la disciplina codicistica desumibile dagli artt. 1575 c.c. e 1578 c.c., prevede, a carico delle parti contraenti, l'uso della normale diligenza e la tutela nel caso di vizi della cosa locata non riconoscibili usando la normale diligenza.

L'art. 1578 c.c., comma 1, attribuisce al conduttore il diritto di domandare la risoluzione del contratto, ovvero una riduzione del corrispettivo della cosa locata, qualora quest'ultima sia affetta da vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'uso pattuito, a condizione che questi non siano conosciuti o facilmente riconoscibili. E' 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.. (Cass. Sez.III, n.10156 del 18.5.2016).

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.

Significativa la conclusione cui è giunto il CTU laddove precisa che l'immobile non ha mai subito mutamenti nella destinazione d'uso (deposito commerciale): "Quindi in virtù di tutti gli elementi forniti, il sottoscritto può affermare come alla data 21.01.2010 ovvero all'epoca della locazione tra le parti, il capannone inserito nel compendio immobiliare oggetto di causa,



avesse una destinazione urbanistica d'uso autorizzata per "deposito commerciale"; inoltre, in merito agli effetti del frazionamento richiamato in atti dalla convenuta, il sottoscritto, così come emerge dai documenti esaminati, ha verificato come la Concessione edilizia non andasse a modificare le destinazioni d'uso precedentemente autorizzate, ma si limitasse unicamente a dividere in due corpi distinti l'unità immobiliare originaria". (pag. 12 della relazione peritale).

Ancora più significativa l'osservazione svolta dal CTU, a pag.5 e nelle conclusioni della relazione sulle osservazioni delle parti, secondo cui 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.

A fronte tuttavia della chiarezza d'intenti del conduttore al momento della stipulazione del contratto circa l'attività da svolgere all'interno del capannone oggetto di locazione (come espresso nel richiamato punto 2 del contratto di locazione), il sig. Wu Rongli veniva assicurato dallo stesso locatore, il quale per sua stessa ammissione (cfr. comparsa di costituzione e risposta Alicanti s.p.a.), dichiarava di aver svolto per molti anni in quella sede attività di vendita al dettaglio di articoli per fioristi. Elemento in fatto che, evidentemente, ha avuto forza persuasiva sul conduttore circa la possibilità di svolgere verosimilmente nell'immobile anche la propria attività commerciale, resa sempre manifesta all'altra parte durante le trattative contrattuali e nel tessuto negoziale poi perfezionato (artt. 1, 2 contratto)

Non è istato comunicato neppure per tempo al sig. Wu Rongli, il fatto che nel lontano 1990 la stessa locatrice, l'Alicanti s.p.a., aveva presentato presso il Comune di Modugno il progetto di cambio di destinazione d'uso, per il quale il predetto Ente avrebbe dovuto rilasciare concessione edilizia relativa al 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 (per fusione e frazionamento); tale registrazione, e' evidente, non ha alcun valore e non può sostituirsi alla declaratoria di destinazione d'uso di un immobile, che può essere rilasciata solo dal Comune, ma ha contribuito ad ingenerare equivoche aspettative.

Né neutralizza la colpa della condotta della locatrice il fatto che l'Alicanti abbia esercitato illegittimamente per vent'anni un'attività commerciale (fiorista) all'interno dell'immobile per cui è causa in forza di licenza rilasciata dal medesimo Comune. Trattasi di elemento in fatto che, al di là delle sue conseguenze nel rapporto fra l'Alicanti e il Comune, non può modificare sul piano amministrativo quanto oggi attestato dal Comune di Modugno, ossia che l'immobile

11


- 6 -

de quo "NON E' IDONEO ALL'EVENTUALE ESERCIZIO DI VENDITA AL DETTAGLIO DI PRODOTTI NON ALIMENTARI" ma è soltanto un mero "DEPOSITO COMMERCIALE" (tale circostanza è stata più volte confermata dallo stesso CTU nella consulenza tecnica depositata in atti).

In particolare Cass., 6 novembre 2002, n. 15558 ha ritenuto che la mancanza del provvedimento amministrativo, necessario per la legale destinazione della cosa locata all'uso pattuito, rientra tra i vizi che, escludendo o diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità della cosa stessa all'uso pattuito, possono giustificare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 c.c., a meno che risulti che il conduttore, a conoscenza (al momento in cui al contratto viene data attuazione, sicché non rileva una conoscenza successiva alla consegna della cosa) della inidoneità dell'immobile a realizzare il suo interesse, ne abbia accettato il rischio economico della impossibilità di utilizzazione.

Ma 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.

Il difetto della concessione amministrativa necessaria per la legale destinazione all'uso dell'immobile come pattuito nel contratto di locazione, rendendo impossibile il predetto uso, rende pertanto legittima la domanda di risoluzione del contratto da parte dell'odierno attore ai sensi dell'art. 1578 c.c., e la conseguente sospensione nel pagamento dei canoni, venendo così oggi meno ogni diritto della convenuta ad ottenere somme di denaro dall'attore a titolo di canoni di locazione. Merita rigetto la domanda riconvenzionale all'uopo avanzata, come 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).

Quanto al diritto del sig. Wu Rongli a richiedere in questa sede l'integrale restituzione della somma di euro 36.000,00 da lui versata all'Alicanti s.p.a. (di cui euro 24.000,00 a titolo di deposito cauzionale ed euro 12.000,00 a titolo di canone di locazione del mese di febbraio 2010), esso è altresì fondato in ragione della dichiarata risoluzione contrattuale.

Nulla si dispone sul rilascio dell'immobile, perché pacificamente intervenuto in data 23.11.2010.

Sui danni al cui risarcimento anela l'attore, posta la sensibile riduzione ad essi già apposta dal CTU in sede di accertamento (dovendosi limitare l'emersione dei danni patiti dall'attore ai soli lavori di ristrutturazione eseguiti a regola d'arte e di cui vi era adeguata prova al



momento del sopralluogo dell'ausiliario d'ufficio, per importo complessivo di € 19.909,79 IVA compresa, come chiarito dal CTU in risposta al quesito n. 4; nulla va invece riconosciuto per gli asseriti acquisti di merce da destinare alla nuova sede dell'attività commerciale, perché, al di là dell'insufficienza probatoria della copia delle fatture esibite, non confortate da scritture contabili ufficiali su cui andavano annotate, posta pure la forma societaria spesa in atti, sono state operazioni negoziali assolutamente negligenti rispetto all'assenza, a quell'epoca, della regolare licenza e/o autorizzazione all'esercizio commerciale), occorre ulteriormente applicare la riduzione di cui all'art. 1227 cc. Se per un verso la Suprema Corte ammette la responsabilità del locatore per i danni derivanti dall'esistenza di vizi della cosa locata sussiste anche in relazione ai vizi occulti nel caso in cui il locatore poteva conoscere, usando l'ordinaria diligenza, i medesimi secondo la disciplina di cui all'art. 1578 II co. c.c. e l'onere della prova relativa all'impossibilità di conoscere i vizi con l'uso dell'ordinaria diligenza grava sul locatore, prova contrastata evidentemente dalla circostanza che la stessa condotta dell'Alicanti spa ha determinato la condizione dell'impossibilità oggettiva della locazione, come visto, tuttavia la condotta del ricorrente non è esente da censura rispetto alla superficialità con cui, concluso il contratto di locazione, si è affrettato - senza aver prima ottenuto la necessaria autorizzazione commerciale da parte del Comune di Modugno e così violando quelle basilari regole di prudenza ed oculatezza negli affari - nell'eseguire i lavori di ristrutturazione e nell'allestire i locali. Risulta invero che l'attore, senza aver presentato alcuna istanza di autorizzazione per l'esercizio di attività commerciale (v'è solo una richiesta in tal senso presentata in data 26.4.2010 dalla Sig.ra Chen Heyng, che però è rappresentante di altra ditta, ossia Ditta Centro Convenienza s.r.l.), ha inoltrato, il 28.5.2010, richiesta di certificazione attestante l'attuale destinazione d'uso dell'immobile condotto in locazione.

Sull'importo complessivo di € 19.909,79 equa e proporzionale è dunque la riduzione del 50%, per le ragioni esposte, con conseguente condanna della convenuta a pagare per questo titolo all'attore la somma arrotondata di € 9.955,00, oltre interessi legali dal dovuto al soddisfo.

Visto l'esito complessivo delle domande, si dispone la compensazione per 1/3 delle spese di lite fra attore e convenuto, con la condanna di quest'ultimo a rifondere all'attore la residua quota di 2/3, spese liquidate per l'intero (3/3) in dispositivo, con distrazione a beneficio del difensore dichiaratosene anticipatario, tenendo altresì conto del DM n. 55/2014 (in vigore dal 3.4.2014) e del valore di causa.

Le spese di lite fra convenuto e Comune di Modugno meritano integrale compensazione per la condotta tenuta da entrambe le parti nella vicenda sostanziale.

Il compenso liquidato in corso di causa al CTU rimane definitivamente a carico delle parti,

Vedi l'art. 5
[Handwritten signature]

ciascuna tenuta in solido e in parti uguali.

P.Q.M.

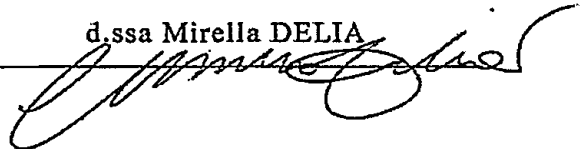
Il Tribunale di Bari, III^a Sezione Civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande principale e sulla domanda riconvenzionale come proposte in atti, così provvede:

- 1) rigetta le domande riconvenzionali;
- 2) accoglie per quanto di ragione la domanda principale e dichiara risolto il dedotto rapporto per impossibilità dell'oggetto, come indicato nella parte motivata;
- 3) condanna parte convenuta a rimborsare alla parte attrice, per il titolo indicato in atti, la somma di € 36.000,00, oltre interessi legali dal dovuto al soddisfo;
- 4) condanna parte convenuta a risarcire alla parte attrice la somma di € 9.955,00, oltre interessi legali dal dovuto al soddisfo;
- 5) compensa le spese di lite fra convenuto e Comune di Modugno ;
- 6) compensa per 1/3 le spese di lite fra attore e convenuto e condanna quest'ultimo a rifondere all'attore la residua quota di 2/3, spese liquidate per l'intero (3/3) in € 610,00 per esborsi ed € 13430 per compenso oltre Iva e accessori per legge, somme da distrarsi a beneficio del difensore dichiaratosene anticipatario;

Così deciso in Modugno, nella camera di consiglio del Tribunale, in data 3.10.2017

il Giudice

d.ssa Mirella DELIA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Bari, 17 OTT. 2017

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Mariastella Albino

