



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Se il conduttore smette di pagare l'affitto per cause del padrone di casa

Autore: Redazione | 30/06/2015



*L'inquilino non può autoridursi il canone della locazione per la presenza di vizi dell'immobile, che lo rendono inutilizzabile rispetto a quanto concordato nel contratto con il locatore.*

Se l'inquilino ritiene che si sia realizzata, per qualsiasi causa, una **diminuzione**

delle qualità dell'immobile preso in **affitto** - per esempio, per un vizio del bene o per la mancata manutenzione da parte del proprietario - non può smettere, solo per questo, di pagare il **canone di affitto** mensile. Lo può fare solo se espressamente autorizzato dal giudice a seguito di una causa (volta ad accertare l'inadempimento contrattuale del locatore) o nei casi in cui manchi completamente la controprestazione.

Viceversa, l'inquilino che abbia subito una diminuzione nel godimento del bene locato non può decidere, di propria spontanea volontà, la riduzione del canone di affitto, anche perché per liquidare la relativa misura del danno c'è sempre bisogno di un accertamento giudiziale.

Lo ha detto il **Tribunale di Palermo** in una recente sentenza **[1]**.

Il caso è quello di una società che aveva preso in affitto un magazzino, a uso commerciale, per vendita di autoricambi. Senonché il piazzale antistante il locale, su cui i clienti erano soliti sostare per le riparazioni, era stato poi utilizzato dal condominio per posti auto dei condomini, sottraendone di fatto la disponibilità al conduttore.

## **Note**

**[1]** Trib. Palermo sent. n. 140 del 14.01.2015.

## **Sentenza**

**Tribunale di Palermo - Sezione II civile - Sentenza 14 gennaio 2015 n. 140**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**IL TRIBUNALE DI PALERMO**

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Giudice dott.ssa Floriana Lupo,

nella causa iscritta al n. 17994 del registro generale affari contenziosi civili  
dell'anno 2013 vertente

TRA

SC. S.r.l., con sede in Palermo Via (...), in persona del legale rappresentante Sa.Be.,  
rappresentata e difesa - per mandato in calce alla memoria di costituzione di  
nuovo procuratore - dagli avv.ti St.Ma. e Gi.Ba., presso il cui studio in Palermo, Via  
(...), è elettivamente domiciliata

opponente

E

IM.ST. S.r.l., già Im.Le. S.r.l. per atto di fusione del 3.11.2009, rep. 37165, in  
persona del proprio legale rappresentante pro - tempore e Presidente del Consiglio  
di Amministrazione Prof. Avv. An.Ge., con sede in Palermo, Via (...), ivi  
elettivamente domiciliata in Via (...), presso lo studio dell'avv. Fr.Ca., giusta  
procura a margine del d.i. n. 3847/2013.

### **FATTO E DIRITTO**

Con ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo depositato il 16 dicembre 2013, la  
SC. S.r.l. in persona del legale rappresentante Sa.Be., ha proposto opposizione  
avverso il decreto n. 3847/13 emesso dal Tribunale di Palermo il 21 ottobre 2013 e  
notificato il successivo 5 novembre 2013, con il quale le è stato ingiunto il  
pagamento, in favore dell'Im.St. S.r.l., della complessiva somma di Euro 16.034,58,  
per canoni di locazione insoluti e spese accessorie relativi all'immobile dalla stessa  
condotto in locazione fino ad ottobre 2008, di proprietà dell'Im.St., oltre interessi e  
spese del procedimento monitorio. A sostegno della spiegata opposizione, la  
società opponente ha dedotto: preliminarmente, l'estinzione del diritto di credito  
della Im.St. per intervenuta prescrizione quinquennale ex art. 2948 c.c.;  
nel merito, che con contratti del 5 agosto 1996 e 2 gennaio 2007, l'Im.Le. le ha  
concesso in locazione ad uso commerciale due locali siti al piano 2 cantinato e al  
piano cantinato del fabbricato sito in Palermo, Via (...), con accesso  
rispettivamente al n. 500 ed ai nn. 518 e 586, da adibire ad uso deposito e vendita  
di ricambi per automobili ed autocarri; che l'accesso a tali locali è attuato tramite  
un grande scivolo che collega il piano stradale con un'area estesa all'indica mq.  
1.250 e che tale ampio spazio, avendole consentito un utile accesso per caricare e  
scaricare la merce (non manualmente ma con l'ausilio di muletti elettrici), è stato  
decisivo ai fini del suo convincimento a stipulare i contratti di locazione de quibus;

che non era a conoscenza, al momento della stipula dei contratti di locazione, dell'esistenza di un contenzioso tra 46 condomini del fabbricato in cui insistono i locali locati e l'Im.Le., in ordine all'esistenza di un vincolo di destinazione a parcheggio dell'area antistante gli immobili locati e utilizzata per l'accesso; che, verso la fine del 2007, la suddetta area è stata transennata mediante apposizione di paletti metallici con catene; che sono stati delimitati altrettanti posti auto e sono stati apposti pesanti cancelli metallici "che rendevano impossibile anche la veicolazione dei mezzi fra i diversi ingressi degli immobili locati"; che, pertanto, la modifica dello stato dei luoghi non ha reso più sfruttabile tale area per le operazioni di carico e scarico, con conseguente necessità di reperire dei nuovi locali dove trasferirsi; che, a causa di quanto suesposto, la pretesa creditoria dell'Im.St. nei suoi confronti si è resa priva di fondamento poiché non è stato possibile usufruire dei locali per responsabilità della società locatrice, da considerarsi inadempiente e si è reputato necessario reperire dei nuovi magazzini in Via (...), con un aggravio di costi per canoni pari ad Euro 2.330,00 mensili (essendo il nuovo canone pagato per l'affitto dei locali di Via (...) pari ad Euro 5.000,00 rispetto ai 2.670,00 pagati in precedenza), cui si sono aggiunte le spese di trasloco ed altre spese consistenti nell'acquisto di merci custodite nei nuovi locali ed acquistate al solo scopo di ottenerne l'immediata disponibilità; che il danno patito per maggiori canoni è quantificabile in Euro 180.000,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria dalle scadenze mensili; che il mancato pagamento dei canoni ingiunti e la conseguente risoluzione anticipata del rapporto locativo è, pertanto, da imputare esclusivamente a responsabilità dell'Im.St. La SC. S.r.l. ha chiesto, dunque, al Tribunale di: revocare il decreto ingiuntivo, dichiarando non dovute le somme ingiunte; in via riconvenzionale, dichiarare che la risoluzione dei contratti di locazione... è da imputarsi a responsabilità della Im.St. S.r.l. e conseguentemente condannarla a risarcire alla St. S.r.l. tutti i danni patiti da quantificarsi in Euro 220.000,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria. Con vittoria di spese, competenze ed onorari. Costituitasi con memoria difensiva depositata il 5 febbraio 2014, l'Im.St. S.r.l. ha dedotto ed eccepito: che, con riguardo all'asserita prescrizione del credito fatto valere in sede monitoria, "... ha con più note diffidato parte opponente al pagamento di quanto dovuto "evitando il maturarsi dei termini prescrizionali di legge"; che, per quanto concerne la sua pretesa responsabilità per il recesso anticipato della conduttrice dai contratti di locazione, a causa del mancato utilizzo dell'area parcheggio posta alla fine dello scivolo che collega il piano stradale al piano cantinato in cui si trovano i locali concessi in locazione, "...non è mai stata prevista la possibilità che il conduttore utilizzasse in modo esclusivo l'area di parcheggio in questione". che, per le suesposte considerazioni, era esclusa una sua responsabilità per sopravvenuta impossibilità di utilizzo esclusivo dell'area di parcheggio de qua, dato che non era previsto alcun apposito obbligo contrattuale che, peraltro, sarebbe stato

impossibile assumere visto il suo coinvolgimento nel contenzioso giudiziario, tendente al riconoscimento a terzi condomini del diritto d'uso dell'area de qua, per la creazione di parcheggi ad uso degli stessi; che, peraltro, il libero uso della suddetta area di parcheggio non è mai stato inibito, dato che non si è ancora data esecuzione alla sentenza con cui il Tribunale di Palermo ha riconosciuto il diritto d'uso a favore dei condomini del fabbricato in oggetto; sono, infatti, attualmente in corso (successivamente alla sentenza della Corte di Appello di Palermo n. 45 del 2001) trattative per la regolamentazione della cessione della suddetta area di parcheggio ai condomini istanti, dietro pagamento di un corrispettivo. Inoltre, dai sopralluoghi effettuati sull'area in questione - in occasione di bili trattative - da parte di tecnici dei condomini coinvolti in tale vicenda e, in particolare, dal verbale del 21.7.2011 (allegati nn. 2 e 3 relazione ing. Va., doc. n. 5) risulta che l'area in questione non era stata ancora recintata e non lo è tuttora; che, in ogni caso, l'accesso ai piani cantinati in cui si trovano i locali oggetto del presente procedimento era, al tempo dei fatti di causa, più che agibile "posto che i paletti fotografati sullo scivolo che collega il piano stradale ai suddetti piani cantinati, erano semplicemente apposti per dividere il suddetto scivolo in due carreggiate, una per ogni senso di marcia...mentre gli altri paletti, quelli fotografati nella parte antistante il locale condotto a tutt'oggi dalla CA., non solo non hanno avuto lunga vita, ma comunque non impedivano l'utilizzo dell'ampia area presente proprio davanti ai locali della Ca." (doc. n. 5 e planimetrie allegate); che, inoltre, la richiesta di parte opponente doveva anche ritenersi infondata per illegittimità del recesso imputabile al mancato rispetto del termine di preavviso di sei mesi dovuto per legge nell'ipotesi di locazioni ad uso diverso da quello abitativo; in particolare, risulta documentalmente (lettera di recesso del 18.2.2008 in atti) che non è stato rispettato il

termine di preavviso di 6 mesi alla cui osservanza la legge subordina il diritto del conduttore di porre fine al rapporto di locazione. La SC. S.r.l. comunicava, infatti, con tale missiva, che avrebbe rilasciato l'immobile in data 31.3.2008 e, dunque, un mese e mezzo dopo la comunicazione del recesso stesso; che, infine, vi è stata violazione della clausola "solve et repete", legittimamente apposta ai contratti di locazione per cui è causa (cfr. art. 6); Per tali ragioni l'Im.St. ha concluso chiedendo al Tribunale: di dichiarare infondata in fatto ed in diritto l'opposizione a decreto ingiuntivo promossa dalla SC. S.r.l. avverso il d.i. n. 3847/13 emesso dal Tribunale di Palermo; conseguentemente, di ritenere e dichiarare infondata in fatto ed in diritto la domanda riconvenzionale proposta dalla SC. S.r.l.; di confermare il decreto ingiuntivo opposto con conseguente riconoscimento del diritto di credito fatto valere dalla stessa, con vittoria di spese e competenze professionali. Tanto premesso circa le ragioni addotte a sostegno dell'opposizione e rilevato che la resistente ne ha contestato la fondatezza, il Tribunale ritiene che l'opposizione sia infondata e vada pertanto rigettata per le ragioni che di seguito si espongono.

Premessa: Nella vicenda in esame, va in primo luogo data per pacifica l'esistenza e validità dei contratti di locazione inter partes: risulta dagli atti che l'Im.St. S.r.l. è proprietaria dei seguenti immobili: secondo piano cantinato sito in Palermo, Via (...), con accesso dai civici 500 e 518 esteso 270 mq.; piano cantinato sito in Palermo, Via (...) identificato al N.C.E.U. di Palermo, foglio (...), esteso mq. 330. La suddetta società, già Im.Le. S.r.l., ha concesso in locazione, per uso diverso da quello abitativo, i predetti immobili alla SC. S.r.l. ed, in particolare, il primo, con contratto del 5.8.1996, registrato presso l'Ufficio del Registro di Palermo nel mese di novembre 2007 al n. 26 Serie 3 T, il secondo, con contratto del 2.1.2006, registrato presso l'Ufficio del Registro di Palermo nel mese di novembre 2006 al n. 467 Serie 3 T. Il canone di locazione mensile pattuito veniva convenuto, per il primo immobile in Lire 950.000 (Euro 490,63) oltre IVA come per legge e, per il secondo, in Euro 1.275,00 oltre IVA come per legge. Risulta, del pari, provato documentalmente e comunque non contestato, che l'odierna opponente si è resa morosa, relativamente al primo immobile, nel pagamento dei canoni di locazione relativi alle mensilità relative al periodo decorrente dal mese di gennaio al mese di luglio 2008 e dell'imposta di registro relativa alla risoluzione del rapporto, per un importo complessivo di Euro 4.946,63 come da estratto conto del 26 settembre 2013 e relative fatture (doc. n. 3 fascicolo monitorio) e, relativamente al secondo immobile, nel pagamento dei canoni di locazione per le mensilità relative al periodo decorrente dal mese di gennaio al mese di luglio 2008, dell'imposta di registro relativa al periodo dal 1.1.2008 al 31.12.2008 e dell'imposta di registro relativa alla risoluzione del rapporto, per un importo complessivo di Euro 11.087,95, come da estratto conto del 26 settembre 2013 e relative fatture (doc. n. 4 fascicolo monitorio). Sulla prescrizione del credito fatto valere dall'Im.St. S.r.l.: Priva di pregio, secondo il Tribunale, appare essere la sollevato eccezione di prescrizione del credito della società locatrice, sollevata dall'odierna opponente; in particolare, la circostanza secondo cui la missiva del 31.1.2013 (in atti) fosse inidonea ad interrompere il termine quinquennale di prescrizione, in quanto proveniente da soggetto diverso rispetto all'originaria controparte contrattuale (Im.Le. S.r.l.), non tiene conto del fatto che, ai sensi del primo comma dell'art. 2504 bis c.c. (applicabile ratione importi al presente giudizio) "la società che risulta dalla fusione o quella incorporante assumono i diritti e gli obblighi delle società partecipanti alla fusione, proseguendo in tutti i loro rapporti, anche processuali anteriori alla fusione". Alla luce del succitato disposto normativo, pertanto, l'Im.St. S.r.l. - mediante atto di fusione del 31.11.2009. rep. 37165 (doc. 6 produzione parte opposta) - è succeduta nella totalità delle situazioni giuridiche attive (per quel che qui rileva) e passive facenti già capo all'Im.Le. S.r.l., risultando perfettamente assolto l'onere di pubblicità della predetta operazione, prescritto dall'art. 2504 c.c. ai fini dell'opponibilità ai terzi e consistente nell'iscrizione dell'atto di fusione nel Registro delle Imprese; tale adempimento, effettuato

dall'odierna opposta (doc. n. 6) è sufficiente a rendere edotti i terzi della avvenuta modifica della compagine societaria e, per quel che qui rileva, della attitudine della summenzionata missiva del 31.1.2013 a fungere da atto interruttivo della prescrizione, in quanto proveniente dal soggetto titolare della relativa situazione giuridica soggettiva. Sul presunto inadempimento della società locatrice e sulla conseguente domanda riconvenzionale della SC. S.r.l.: La SC. S.r.l. pone a fondamento della spiegata opposizione la circostanza di non avere potuto più sfruttare l'area antistante utilizzata per l'accesso agli immobili locati, a causa dell'intervenuto riconoscimento da parte dell'Autorità Giudiziaria del diritto d'uso per la costituzione di aree di parcheggio in favore di 46 condomini del fabbricato "B" di Via (...), allorquando "...venne transennato con l'apposizione di paletti metallici con catene e vi vennero delimitati altrettanti posti auto". Tale modifica dello stato dei luoghi, secondo la difesa dell'odierna opponente, non rendendo più sfruttabile l'area per le operazioni di carico e scarico della merce trasportata su autocarri, configurerebbe un inadempimento della società locatrice, con conseguente responsabilità per sopravvenuta impossibilità di utilizzo esclusivo della suddetta area di parcheggio da parte della conduttrice SC. S.r.l. Orbene, a parere di chi giudica, un siffatto inadempimento in capo alla società locatrice non è configurabile per una serie di ragioni che verranno di seguito analizzate. Anzitutto, dal tenore letterale delle clausole contrattuali inter partes divise (vd. contratti di locazione in atti), si evince, *rectius*, non risulta cristallizzata la possibilità di un  
utilizzo

esclusivo dell'area di parcheggio antistante gli immobili locati; in particolare l'art. 4 del contratto di locazione del 5 agosto 1996 e l'art. 4 del contratto di locazione del 2 gennaio 2007 (documenti nn. 1 e 2 fascicolo monitorio) espressamente prevedono che: "... il conduttore dichiara che l'uso è compatibile con la consistenza ed ubicazione dell'immobile ed esonera al riguardo da ogni responsabilità la locatrice". Appare, dunque, evidente e condivisibile quanto affermato dalla difesa di parte opposta in merito all'assenza, in seno ad entrambi i contratti inter partes stipulati, di una qualsiasi facoltà per il conduttore (sia cristallizzata in apposita clausola che data per presupposta in vista della conclusione degli stessi) di utilizzo esclusivo dell'ampia area antistante gli immobili locati. Alla luce di quanto sopra esposto, appare certo e provato che oggetto dei contratti di locazione oggi in contestazione erano i locali siti in Via (...) - piani cantinati con accesso dai numeri civici 500, 518 e 586, concessi in locazione dalla Im.St. S.r.l. per adibirli a deposito di ricambi ed accessori per auto, senza peraltro prevedere l'estensione della facoltà di godimento alla suddetta area di parcheggio. A tale rilievo si aggiunge la circostanza che, come correttamente evidenziato dalla difesa dell'opposta, una siffatta obbligazione (avente per l'appunto ad oggetto il godimento o la fruibilità esclusiva della suddetta area di parcheggio in favore della conduttrice odierna opponente) non poteva essere assunta dall'Im.St. S.r.l. perché coinvolta nel

contenzioso di cui sopra sin dal lontano 1990. In ogni caso, con riferimento alla disciplina delle locazioni, la giurisprudenza della Suprema Corte è unanime nel censurare il c.d. fenomeno della "autoriduzione" del canone e della sospensione dal pagamento dello stesso, unilateralmente attuata dal conduttore per reagire contro asseriti inadempimenti della controparte (Cass. 1.6.2000, n. 7269; Cass. 1.6.2006, n. 13133); afferma, infatti, la giurisprudenza di questa Corte che: "al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto quando 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" (Cass. III sezione civile, n. 14739 del 13 luglio 2005); Alla luce di quanto detto, risulta alquanto limitato lo spazio in cui l'autoriduzione o la sospensione del canone è reputata legittima e cioè quando rappresenta effettivamente una proporzionata e ragionevole reazione all'inadempimento comprovato del locatore, configurabile solo in presenza del totale venir meno della propria prestazione. Pertanto, la sospensione dell'adempimento di detta obbligazione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., risulterà legittima soltanto quando sia giudizialmente accertato che sia venuta completamente a mancare la prestazione della controparte, altrimenti costituirà fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore, che altera il sinallagma contrattuale e determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti, per effetto di una unilaterale ragione fattasi del conduttore, che perciò configura inadempimento colpevole all'obbligo di adempiere esattamente e puntualmente al contratto stipulato e all'obbligazione principale gravante sullo stesso. Sulla clausola "solve et repete" Ma ancor più decisiva, a parere di chi giudica, ai fini del rigetto della presente opposizione, si appalesa la circostanza della presenza, nei contratti di locazione de quibus, della clausola solve et repete, oggetto peraltro di specifica approvazione per iscritto da parte della conduttrice (e dunque frutto di una scelta consapevole, della stessa), secondo quanto prescrive l'art. 1341, comma 2, c.c. Infatti, risulta convenzionalmente pattuito inter partes, che "per nessuna ragione il conduttore potrà sospendere o ritardare il pagamento della pigione o delle prestazioni accessorie, essendo convenuta per patto espresso la clausola del "solve et repete", nel senso che essa non potrà opporre nessuna eccezione nel giudizio promosso dalla locatrice, oppure promuovere contro di lei separato giudizio, se prima non dimostri di essere in regola col pagamento della pigione e degli accessori, (art. 6 contratti di locazione in atti). Occorre, a questo punto, premettere in via generale qualche cenno alla disciplina della clausola "solve et repete" prevista dall'art. 1462 c.c. Tale clausola, che incide sull'adempimento della prestazione contrattuale, è



denominata dal codice "clausola limitativa della proponibilità di eccezioni", e dalla dottrina "clausola di previo pagamento"; essa preclude alla parte di opporre eccezioni al fine di evitare o ritardare la prestazione dovuta e siffatta preclusione concerne le sole eccezioni e non anche le correlative azioni che sono liberamente esperibili. Sono escluse dall'ambito di operatività di detta clausola le eccezioni di nullità, annullabilità e rescissione del contratto, già ai sensi del testo letterale della norma citata. L'ambito applicativo della clausola è limitato, essendo essa volta a prevenire (esclusivamente) l'inesatto adempimento, non anche la totale inesecuzione della prestazione, come emerge dalla seguente massima: "La clausola "solve et repete", di cui all'art. 1462 c.c., volta soprattutto a garantire da eccezioni dilatorie il contraente tenuto per primo ad adempiere, non ha un'efficacia tale da paralizzare in toto l'exceptio inadimpleti contractus, bensì resta correlata all'ambito di operatività della exceptio non rite adimpleti contractus, sicché essa non incide sulla possibilità di far valere la mancata esecuzione, totale o parziale, della controprestazione, ma impedisce di opporre solo l'inesatto adempimento, con la conseguente riserva di ogni questione relativa ad una fase successiva alla solatio, salva la ricorrenza di gravi motivi idonei a determinare la sospensione della condanna, ai sensi del comma 2 dell'art. 1462 citato" (Cass. n. 6406 del 3.12.1981). Ciò posto, applicando i suesposti criteri e principi al caso oggetto del presente procedimento, risulta legittima l'eccezione di parte opposta relativa alla sussistenza, nel caso de quo, di una siffatta clausola.

Alla luce di quanto precede, resta, pertanto, assorbito l'esame di ogni altra questione sollevata dall'opponente con il mezzo in esame.

#### **P.Q.M.**

Per quanto riguarda la regolamentazione delle spese di lite, esse vanno poste a carico dell'opponente (...) S.r.l. in applicazione del criterio della soccombenza e si liquidano come in dispositivo facendo riferimento al D.M. 55/2014; in particolare, la somma spettante a titolo di compenso va determinata riducendo del 50% i valori medi di liquidazione previsti dal predetto regolamento per le fasi di studio, introduttiva e decisionale delle cause di valore compreso tra Euro 52.000,01 ed Euro 260.000,00, tenuto conto della semplicità della controversia. Nessun compenso va riconosciuto per la fase istruttoria o di trattazione che non c'è stata. Il compenso spettante alla convenuta opposta Im.St. S.r.l., sulla base dei predetti criteri, è quindi pari ad Euro 4.015,00. Così deciso in Palermo il 13 gennaio 2015.  
Depositata in Cancelleria il 14 gennaio 2015.