

Siemim

CONTRIBUTO UNIFICATO

5/12  
URL

1+1

19/1/12

5124  
11

Rey. 270

ORIGINALI

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

LA CORTE D'APPELLO DI ROMA

SEZ. IV CIVILE

composta dai sigg. Magistrati:

dott. Riccardo Redivo

dott. Elisabetta Mariani

dott. Franco Petrolati

Presidente est.

Consigliere

Consigliere

riunita in camera di Consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 3696 del Ruolo Generale contenzioso dell'anno 2010, posta in decisione all'udienza collegiale del 30 novembre 2011 e vertente

TRA

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI ROMA

elett.te dom.ta in Roma, via IV Novembre n. 119/A presso lo studio dell'avv. M. Siani che la rappresenta e difende per delega in atti

-----APPELLANTE-----

E

IMMOBILCONSULT 87 s.r.l.

elett.te dom.ta in Roma, p.zza dei Martiri di Belfiore n. 2, presso lo studio dell'avv. U. Primicerj, che la rappresenta e difende per delega in atti

APPELLATA

OGGETTO: appello (locazione di immobili)

CONCLUSIONI: all'udienza di discussione del 30. 11. 2011 le parti così concludevano:

Per l'appellante: come da atto d'appello

Per l'appellata: come da comparsa di risposta

#### Svolgimento del processo

Con atto ritualmente notificato l'Immobilconsult 87 s.r.l., premesso di aver locato in data 1. 3. 1993 alla Provincia di Roma un fabbricato sito in Velletri, via Appia Nuova, km. 39,900 ad uso scolastico e rilevato che nel gennaio 2004, all'atto della riconsegna dell'immobile, si erano riscontrati gravi danni al bene, che l'avevano costretta all'effettuazione di lavori per la somma di € 20.814,00, conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Velletri la ex conduttrice per sentirla condannare al rimborso di detta somma, a titolo di risarcimento danni.

La convenuta, costituitosi in giudizio, chiedeva il rigetto della domanda, perché infondata e chiedeva, comunque, ottenendola, l'autorizzazione a chiamare in causa gli Istituti tecnici occupanti l'edificio, per essere dagli stessi, se del caso, manlevata.

Successivamente la Immobilconsult, ritenuta l'inefficacia del recesso anticipato inviatole dalla Provincia (in quanto non previsto in contratto), conveniva in giudizio ancora avanti allo stesso Tribunale la conduttrice per sentirla condannare, previo accertamento dell'illegittimità dell'atto di recesso, al pagamento dei canoni

maturati sino alla scadenza naturale della locazione (ovvero sino al febbraio 2005), pur essendo stato rilasciato l'immobile nel giugno precedente.

La convenuta si costituiva nuovamente in giudizio, instando per il rigetto della nuova domanda.

Le cause venivano, quindi, riunite.

Con sentenza n. 2129 del 18. 12. 2009 il Tribunale adito, separati i due giudizi e rimesso sul ruolo per l'espletamento dell'istruttoria il primo giudizio attinente al risarcimento dei danni, ritenuto illegittimo il recesso della Provincia conduttrice, condannava la stessa al versamento dei canoni sino al 9. 6. 2004 (data in cui l'immobile rientrava nella disponibilità della locatrice, a seguito della diffida inviata dalla stessa Provincia e sequestro giudiziario del bene) per l'ammontare di € 476.663,96, nonché alla rifusione delle spese processuali.

Con atto notificato il 26. 7. 2010 la convenuta soccombente ha proposto appello avverso detta decisione, contestandola sia sotto il profilo di recesso convenzionale, sia sotto quello del recesso legale per gravi motivi ex art. 27 u.c. della legge n. 392/1978.

Ha chiesto, pertanto, che, in riforma dell'impugnata sentenza, la domanda proposta in prime cure dalla Immobilconsult sia respinta, con vittoria di spese del doppio grado del giudizio.

Si è costituita in giudizio l'appellata, che ha domandato il rigetto del gravame "ex adverso" interposto perché infondato ed ha proposto altresì, appello incidentale avverso la stessa sentenza

impugnata, lamentando la mancata condanna della controparte sia agli interessi legali ed alla rivalutazione monetaria, sia a tutti i canoni sino alla scadenza naturale del contratto e chiedendo, quindi, la modifica della decisione nel senso voluto e già indicato in prime cure.

Sulla precisazione delle conclusioni come in epigrafe trascritte, la causa è stata discussa e decisa, secondo il rito di cui all'art. 447 bis c.p.c., all'udienza collegiale del 30 novembre 2011.

#### Motivi della decisione

L'appello proposto dalla Provincia di Roma è fondato e va accolto, con conseguente rigetto dell'appello incidentale della ex locatrice.

Va rilevato in fatto che nel contratto di locazione del fabbricato "de quo" del marzo 1993, del quale costituiva parte integrante la precedente delibera della Giunta della Provincia di Roma del 28. 10. 1991 che autorizzava la stipula del contratto, si specificava che la locazione veniva conclusa per il tempo necessario per la realizzazione di un nuovo edificio destinato ad ospitare definitivamente i due Istituti tecnici ai quali il fabbricato preso in affitto sarebbe stato adibito.

Si precisava, ancora, che il contratto avrebbe avuto una durata di sei anni (di cui almeno quattro per il trasferimento dei due istituti e i due restanti per l'eventuale utilizzazione a beneficio di altre

scuole), con la possibilità di un rinnovo tacito per la P.A. nell'ipotesi di ritardata consegna del nuovo edificio.

In concreto, poi, il fabbricato veniva ultimato nell'anno 2003 e i due Istituti tecnici vi si trasferivano contestualmente.

Il recesso esercitato dalla Provincia, inviato nell'agosto 2003, motivato con l'avvenuto trasferimento dei due istituti nel nuovo edificio finalmente realizzato e richiesto anche ex art. 27, IV comma L. n. 392/1978, con i canoni regolarmente corrisposti sino al febbraio successivo, deve, quindi, essere ritenuto legittimo, alla luce di quanto previsto nel contratto, trattandosi sostanzialmente di un contratto a tempo determinato, come previsto dalle parti in apposita clausola scritta.

L'interpretazione dell'accordo contrattuale ed, in particolare, della clausola risolutiva del contratto, secondo buona fede non può essere che questa, cioè di una pattuizione a termine, in considerazione dello stretto collegamento della durata del rapporto con l'esecuzione del nuovo edificio destinato ad accogliere i due istituti tecnici utilizzatori del bene dell'Immobilconsult.

Resta, quindi, assorbito il motivo attinente il recesso legale, pur invocato in via subordinata dalla Provincia conduttrice e collegato, oltre che all'esborso molto consistente che avrebbe dovuto sopportare la conduttrice stessa senza alcuna prestazione corrispettiva, anche all'intervenuta inidoneità dell'immobile, impraticabile e pericolante (cfr. doc. 12 e 13, con ordine di evacuazione di parte del fabbricato

da parte dei VV.FF.), già dedotta dall'odierna appellante sin dalla comparsa di risposta in prime cure.

La domanda di pagamento dei canoni avanzata dalla locatrice va, pertanto, respinta, con conseguente rigetto anche dall'appello incidentale dalla medesima proposto.

Per finire ricorrono giusti motivi, in considerazione della complessa questione giuridica e di fatto affrontata, nonché delle diverse decisioni dei giudici del merito, di compensare tra le parti la metà delle spese processuali del doppio grado del giudizio, ponendo a carico dell'appellata Immobilconsult la residua metà, che si liquida come da dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando sull'appello proposto dall'Amministrazione Provinciale di Roma e sull'appello incidentale proposto dalla s.r.l. Immobilconsult 87 avverso la sentenza del Tribunale di Velletri n. 2129 del 18. 12. 2009, così provvede:

in riforma della sentenza impugnata ed in accoglimento dell'appello proposto dalla Provincia di Roma,

DICHIARA

legittimo il recesso esercitata dall'Amministrazione Provinciale di Roma con atto del 20. 8. 2003 dalla locazione conclusa tra le parti il 1°. 3. 1993, relativamente al fabbricato sito in Velletri, via Appia Nuova, Km. 39,900;

RESPINGE

la domanda dell'Immobilconsult di pagamento canoni;

RESPINGE

l'appello incidentale proposto da quest'ultima;

CONDANNA

l'appellata Immobilconsult 87 s.r.l. a pagare alla Provincia di Roma la somma di € 4.100,00, di cui € 1.750 per il primo grado (€ 200 per spese; € 450 per diritti ed € 1.100 per onorari) ed € 2.350 per l'appello (€ 200 per spese; € 650 per diritti ed € 1.500 per onorari), oltre rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge, per metà della spese del doppio grado del giudizio, dichiarando compensata tra le parti la residua metà.

Roma, 30 novembre 2011

Il Presidente est.

*Roccaudelli*

IL CANCELLIERE  
Alba de Stefano

*[Signature]*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi, 11 GEN. 2012

IL CANCELLIERE  
Alba de Stefano

Per copia conforme all'originale

Oggi, \_\_\_\_\_

**SCHEDA ISCRITTO**

Scheda aggiornata al 11/07/2016

<b>Titolo:</b>	AVV.
<b>Cognome:</b>	PRIMICERJ
<b>Nome:</b>	UGO
<b>Data di nascita:</b>	21/01/1967
<b>Luogo di nascita:</b>	ROMA
<b>Codice Fiscale:</b>	PRMGUO67A21H501P
<b>Iscritto all'Albo dal:</b>	24/02/1994
<b>Cassazionista dal:</b>	28/11/2012
<b>Indirizzo:</b>	PIAZZA MARTIRI DI BELFIORE, 2
<b>Località:</b>	ROMA
<b>C.a.p.:</b>	00195
<b>Telefono:</b>	06.3227304 - 06.3227509
<b>Fax:</b>	06.3226119
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:ugo.primiceri@studioprimiceri.it">ugo.primiceri@studioprimiceri.it</a>
<b>Indirizzo PEC:</b>	<a href="mailto:ugo.primiceri@pec.studioprimiceri.it">ugo.primiceri@pec.studioprimiceri.it</a>