

www.expartecreditoris.it

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI ROMA
SEZIONE TERZA CIVILE**

composta dai seguenti magistrati:

Edvige Verde, Presidente
Antonella Miryam Sterlicchio Consigliere relatore

pronuncia la seguente sentenza nella causa civile in grado d'appello iscritta al n. *omissis* R.G. Cont. anno 2015,

TRA

SOCIETA' SRL

E

BANCA SPA

Oggetto: appello avverso ordinanza del Tribunale di Roma, n. *omissis*/2015.

FATTO E DIRITTO

L'appellante impugna l'ordinanza di cui in epigrafe che ha dichiarato risolto il contratto di locazione finanziaria immobiliare intercorso con la controparte e l'ha condannata al rilascio dell'immobile sito in *omissis* alla via *omissis*.

L'appellata si è costituita ed ha chiesto il rigetto dell'appello.

All'udienza del 12.4.2016 la causa è stata trattenuta in decisione.

L'appello è infondato e, pertanto, deve essere respinto.

L'intero atto d'appello è volto a censurare l'ordinanza gravata per la ragione che il Tribunale, oltre a non aver ritenuto di disporre la riunione con altro giudizio (ove si discuteva della validità del contratto "*de quo*") non avrebbe esattamente qualificato la difesa della convenuta come un'eccezione d'inadempimento ex art. 1460 cc (per mancata consegna di una porzione dell'immobile) ma — piuttosto — come richiesta formulata ex art. 1578 cc, di riduzione del canone per i vizi dell'immobile locato che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito.

La Corte, premesso di condividere la decisione del Tribunale di non disporre la riunione, osserva quanto segue.

Non risulta che il Tribunale abbia errato nell'individuare il tipo di eccezione sollevata dall'odierna appellante.

Sentenza, Corte di Appello di Roma, sez.terza, Pres.Verde – Rel. Sterlicchio, 25 agosto 2016, n. 5089

Ed invero, emerge dall'esame della comparsa di costituzione in primo grado che la difesa della SOCIETÀ srl è la seguente *"Per effetto della mancata messa a disposizione della società utilizzatrice della porzione di immobile di almeno circa 92 mq rispetto ai 597 mq oggetto della locazione finanziaria, così come ampiamente sopra illustrato, l'odierna opponente aveva ed ha diritto ad una proporzionale riduzione del canone di locazione con obbligo di restituzione in capo alla concedente di tutte le somme aggiuntive ingiustificatamente versate dalla utilizzatrice dall'inizio del rapporto contrattuale"*.

Ed aggiunge *"Ciò stante, nessuna risoluzione contrattuale della locazione finanziaria in parola deve ritenere mai prodotta per effetto della ripetuta missiva di BANCA S.p.A. del 08.04.2014, in quanto nessun inadempimento al pagamento del canone risulta essere stato perpetrato dalla società utilizzatrice SOCIETÀ S.r.l." in quanto "a quella data, a fronte di un vantato credito scaduto di € 31.214,34 oltre interessi di mora per ulteriori € 4.696,74, risulta un controcredito della società opponente di € 85,709,96 (oltre interessi già corrisposti), dovuto per proporzionale riduzione del canone conseguente alla mancata messa a disposizione di una porzione dell'immobile ceduto pari almeno a mq 92."*

Rileva la Corte che, pertanto, l'utilizzatrice dell'immobile non ha inteso difendersi con l'autotutela rappresentata dall'**eccezione d'inadempimento** ma con l'**eccezione di compensazione** tra il credito per canoni della controparte e quello vantato a titolo di ripetizione d'indebito che, comunque, non riguarda un'obbligazione contrattuale.

Il motivo, pertanto, s'appalesa infondato.

In ogni caso, **anche se l'odierna appellante avesse sollevato l'eccezione d'inadempimento**, questa sarebbe infondata in quanto contraria a buona fede - stando al disposto dell'art. 1460, cc - in difetto di proporzione tra il preteso inadempimento del locatore e l'inadempimento dell'odierna appellante all'obbligazione principale del conduttore che è quella di pagare il corrispettivo della locazione, essendo pacifico tra le parti che la SOCIETÀ SRL ha avuto la disponibilità dell'immobile per l'intero periodo.

E' evidente, infatti, la sproporzione tra l'assunto inadempimento del locatore all'obbligo di consegnare ulteriori 92 metri quadrati dell'immobile e quello del conduttore che, nonostante l'obbligazione principale di consegnare la cosa sia stata adempiuta relativamente alla superficie di 500 metri quadrati, non ha corrisposto - per intero - alcune mensilità di canone.

Diverso sarebbe stato se avesse versato un canone ridotto in percentuale pari alla porzione d'immobile non consegnata, venendosi in ipotesi di una consistenza che - seppure ridotta - ha assolto la funzione per la quale era stata locata.

Sicchè, ai sensi dell'art.1460, cc, tale forma di autotutela riconosciuta al debitore della prestazione di un contratto, come quello in esame, a prestazioni corrispettive, non può trovare applicazione al caso di specie.

Non v'è dubbio, pertanto, che l'inadempimento del conduttore alla sua obbligazione principale, protrattosi per alcuni mesi, importa la risoluzione del contratto, in presenza di dichiarazione del locatore di volersi valere della clausola risolutiva espressa.

L'appellante, pertanto, in base al principio della soccombenza, va condannata alla refusione delle spese di lite del grado in favore dell'appellata nella misura liquidata in dispositivo.

PQM

definitivamente pronunciando;
ogni contraria istanza ed eccezione reietta;

respinge

l'appello;
condanna l'appellante alla refusione, in favore dell'appellata, delle spese di lite nella misura che liquida in euro 5.470,00, comprese le spese generali, oltre IVA e CAP, come per legge.

**Il Consigliere Estensore
Antonella Miryam Sterlicchio**

**Il Presidente
Edvige Verde**

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*