

TRIBUNALE DI MATERA

Causa N. 648/2015 R.G. – G.O.T. dott.ssa Lassandro Pepe – udienza 26.10.2015

Memoria integrativa

per [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico e
legale rappresentante pro-tempore geom. [REDACTED], elettivamente
domiciliato in Policoro alla Via Medaglia d'oro Sinisi n. 45, preso lo studio
dell' Avv. Ferdinando Izzo (cod. fisc. ZZI FDN 57A30 L049Y), dal quale è
rappresentato e difeso in virtù di mandato a margine dell'originale
dell'atto di citazione del 10.1.2015, il quale chiede di poter ricevere le
comunicazioni di rito ai seguenti recapiti : fax [REDACTED], pec [REDACTED]
[REDACTED]

- ricorrente -

contro

[REDACTED] in persona
del legale rappresentante pro-tempore, [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]), con sede legale in
[REDACTED] alla [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. Michele De
Bonis

- resistente -

nonché

[REDACTED] in persona del legale rappresentante, di cui
si ignora qualsiasi elemento di identificazione, non emergendo dalla
comparsa depositata in data 19.3.2015, rappresentato e difeso dall'Avv.
Michele De Bonis.

- resistente -

la [REDACTED]
[REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore geom. [REDACTED] Il sottoscritto Avvocato, nella qualità innanzi spiegata, con atto di citazione del 10.1.2015, notificato in data 4.2.2015,

premesse

- che, con contratto del 28.10.2010, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Policoro, in data 9.1.2015, al N. 26 - Serie 3T, la [REDACTED] [REDACTED] aveva concesso in locazione alla [REDACTED] [REDACTED] l'unità immobiliare sita in [REDACTED] [REDACTED] Zona Industriale, in catasto [REDACTED] [REDACTED] consistente in un'area di complessivi mq. 6000, di cui mq 1495 di capannone industriale e mq 999 di tettoie, per adibirlo ad uso diverso dall'abitazione e, precisamente, all'attività di produzione industriale di CDR ed energia, per la durata di anni 6, a decorrere dal 1.11.2010, al canone mensile pattuito di € 3.000,00 oltre IVA, per il periodo 1.11.2010-31.12.2012 e di € 4.000,00 oltre IVA, oltre adeguamento in ragione del 75% dell'indice pubblicato dall'ISTAT per il periodo successivo, decorrente dal 1[^].11.2012;
- che il conduttore, dopo aver omesso il pagamento dei canoni di novembre e dicembre 2010, si era - successivamente - reso moroso anche nel pagamento dei canoni a decorrere dal 1[^].5.2011, né aveva provveduto ad adempiere alle ulteriori obbligazioni assunte con il predetto contratto, tra le quali la stipula di polizza per il rischio incendio, con beneficiaria la parte locatrice, il pagamento dei bolli e della tassa di registro, , né l'integrazione dei canoni maturati succes-

- sivamente al 1.11.2012, per adeguamento ISTAT, oltre al maggior danno di cui all'art. 8.3. del contratto, per i quali faceva riserva di agire in separata sede;
- che, pertanto, alla data del 31.12.2014, la conduttrice risultava morosa della complessiva somma di € **158.000,00** (centocinquantottomila/00) oltre IVA, di cui:
 - N. 18 canoni ad € 3.000,00/mensili oltre IVA, relativi al periodo 1.5.2011-31.10.2012;
 - N. 26 canoni ad € 4.000,00/mensili oltre IVA, relativi al periodo 1.11.2012-31.12.2014;
 - oltre interessi a decorrere dalla scadenza di ogni singola rata;
 - che, naturalmente, la conduttrice risultava tenuta a versare il canone pattuito fino all'esecuzione dello sfratto;

INTIMAVA

alla [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-[REDACTED], nato a [REDACTED] sede in [REDACTED] [REDACTED] lo sfratto per morosità dall'immobile innanzi indicato, adibito ad uso diverso dall'abitazione, sito in agro di [REDACTED] alla [REDACTED], in catasto al fg [REDACTED] [REDACTED] consistente in un'area di complessivi mq. 6000, di cui mq 1495 di capannone industriale e mq 999 di tettoie, invitandola a rilasciarlo immediatamente libero e sgombero da persone e/o da cose, nella sua piena disponibilità, e – per l'effetto – ai sensi del disposto di cui all'art. 660 c.p.c.,

CITAVA

la [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, [REDACTED], nato a

██████████ il 2 ██████████ (cod.fisc. ██████████), con sede in ██████████
██████████ alla Via ██████████, a comparire dinanzi al Tribunale di Matera, nei
soliti locali di udienza - giudice designando – all’udienza del **19.3.2015**,
ore di rito, col seguito, con invito a costituirsi nei modi e termini di legge
e con l’avvertimento che, non comparendo, ovvero comparendo e non
opponendosi, il Giudice avrebbe provveduto a convalidare lo sfratto, ai
sensi dell’art. 663 c.p.c., formulando le seguenti

CONCLUSIONI

voglia l’On.le Tribunale adito, ogni contraria istanza, deduzione ed ecce-
zione disattese, così provvedere:

- 1) *convalidare il presente sfratto per morosità ed ordinare il rilascio dell’immobile oggetto di controversia, così come innanzi indicato;*
- 2) *in subordine e nel caso di opposizione, emettere ordinanza non impugnabile di rilascio ex art. 665 c.p.c.;*
- 3) *fissare, in ogni caso, la data di esecuzione, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 56 della legge 392/1978;*
- 4) *in via gradata e nel merito, dichiarare, comunque, risolto per grave inadempimento ex art. 1455 cod. civ e per la violazione delle clausole pattizie, il contratto di locazione tra le parti in causa, sottoscritto in data 28.10.2010, registrato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Policoro, in data 9.1.2015, al N. 26 - Serie 3, con cui la Lista Appalti s.r.l. concedeva in locazione, per la durata di anni sei, rinnovabili, come per legge, alla ██████████
██████████ persona del legale rappresentante pro tem-
pore, l’unità immobiliare sita in ██████████ alla ██████████, Zona In-
dustriale, in catasto al fg. ██████████, part. ██████████ consistente in
un’area di complessivi mq. 6000, di cui mq 1495 di capannone industriale
e mq 999 di tettoie, per adibirlo ad uso diverso dall’abitazione e, precisa-
mente, all’attività di produzione industriale di CDR ed energia, condan-*

nando la conduttrice a rilasciarlo in favore della locatrice, nei modi e termini di legge;

- 5) emettere ingiunzione di pagamento, immediatamente esecutiva, nei confronti della ██████████ in persona del legale rappresentante pro-tempore, ██████████, come in epigrafe generalizzato, per l'importo dei canoni scaduti e non pagati, nonché per quelli ancora da versare, fino all'esecuzione del rilascio, oltre interessi dalla scadenza di ogni singola rata di canone al soddisfo, nonché spese e competenze legali dovute, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA, come per legge;
- 6) condannare l'intimata, in ogni caso, al pagamento delle spese e competenze legali dovute, per tutte le fasi del giudizio, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA, come per legge.

L'intimato si costituiva in cancelleria, in data 19.3.2015, depositando comparsa di risposta, dalla quale, pur in assenza di idoneo mandato, emergeva la costituzione anche di una ulteriore società e precisamente la ██████████ (per la quale non risultava apposto alcun mandato *ad litem*).

All'udienza del 23.3.2015, dopo adeguata esposizione delle rispettive richieste ed eccezioni, contestata integralmente la comparsa avversaria, stante l'opposizione dell'intimato, poiché la morosità persisteva, ribadita la richiesta di emissione di ordinanza non impugnabile di rilascio ex art. 665 c.p.c., il Tribunale si riservava.

Con ordinanza riservata del 13/15.4.2015, il Tribunale:

- rigettava l'istanza di emissione dell'ordinanza ex art. 665 c.p.c.;
- disponeva il mutamento del rito con passaggio da quello speciale a quello ordinario;

- fissava per il giorno 26.10.2015 l'udienza di discussione, disponendo che fosse esperito preventivamente il tentativo di mediazione;
- concedeva alle parti termine fino al 30.7.2015 per il deposito di memorie integrative dell'atto introduttivo e per produrre documenti.

Con il presente atto, in esecuzione di quanto disposto dal Tribunale con la richiamata ordinanza, la [REDACTED] a mezzo del sottoscritto difensore, rassegna il seguente atto.

FATTO

Si abbiano per integralmente richiamate e riproposte le richieste, deduzioni ed eccezioni, nonché le conclusioni, contenute sia nell'atto introduttivo del giudizio innanzi richiamato, che nei successivi atti e verbali di causa, con particolare riferimento a quanto dedotto in occasione dell'udienza del 23.3.2015

Preliminarmente,

si da atto che la locatrice, in ossequio alle disposizioni rese dal tribunale con l'ordinanza del 13/15.4.2015, ha ritualmente provveduto ad introdurre il preventivo procedimento di mediazione, invitando la conduttrice a comparire dinanzi all'Organismo di Mediazione presso l'Ordine degli Avvocati di Matera, come emerge dalla domanda del 16.4.2015 (**doc.2**) che si produce.

Il procedimento, a causa del comportamento della parte conduttrice, la quale ha ritenuto di non comparire, si è concluso negativamente per assenza della parte invitata, come emerge dal verbale redatto in data 22.7.2015 (**doc.3**) che si allega.

Come emerge dai documenti esibiti e da quanto farà oggetto di prova nel seguito della controversia, contrariamente a quanto affermato da controparte:

- a) l'immobile è di proprietà della locatrice e, comunque, la medesima è in grado di disporre mediante locazione, essendo munito di tutte le certificazioni di legge (come espressamente ammesso dallo stesso conduttore, nel corpo del contratto, peraltro del tutto inutili, atteso che lo stabile locato avrebbe dovuto essere completamente ristrutturato per essere adeguato agli impianti da installarvi, così come da progetto approvato dalla Provincia di Matera con Determinazione Dirigenziale n. 2664 del 7.11.2013 (**doc.4**), rilasciata in favore della P.E.E. spa, dopo che questa aveva ottenuto i Nulla-Osta da parte dell'Ufficio Compatibilità Ambientale della Regione Basilicata, con Determinazione Dirigenziale n. 75AB.2013/D/01021 del 6.8.2013 (**doc.5**);
- b) l'immobile *de quo* è stato formalmente consegnato alla conduttrice, in data 18/22.12.2010, come la stessa riconosce con la lettera dell'11.1.2011 (**doc.6**), a firma del suo legale rappresentante;
- c) che, a conferma di tanto, la conduttrice ha provveduto a versare il canone di locazione relativo al mese di gennaio con bonifico del 19.1.2011 (**doc.7**), la cui contabile è stata allegata alla mail inviata nella medesima giornata alla locatrice (**doc.8**);
- d) che, successivamente a tale versamento sono stati fatti seguire ulteriori versamenti dei canoni fino al mese di aprile 2011, come emerge dalla contabile di bonifico del 5.4.2011 (**doc.9**), allegata alla mail inviata nella medesima giornata alla locatrice (**doc.10**);
- e) che, dopo tali iniziali adempimenti, la conduttrice, pur avendo indiscutibilmente la disponibilità dell'immobile e, come vedremo appresso, avendolo utilizzato, non ha provveduto a versare alcun ulteriore canone, rimanendo morosa a decorrere dal 1.5.2011;

- f) che, effettivamente, sin dagli ultimi giorni del mese di dicembre 2010, la conduttrice provvedeva ad utilizzare l'immobile concesso in locazione dalla [REDACTED] facendovi scaricare materiale che era stato spedito a mezzo della Ditta del sig. [REDACTED] il quale aveva coordinato le operazioni sia con la conduttrice che con il tecnico delegato dalla locatrice, Ing. [REDACTED];
- g) che tali operazioni di scarico ed immagazzinamento di materiali nel predetto immobile seguivano fino al mese di aprile 2011, allorché la conduttrice a mezzo della [REDACTED] provvedeva a dare inizio ad una serie di interventi di trasformazione dello stabile per potervi installare i macchinari, tanto che la odierna attrice provvedeva a fornire, su richiesta dell'appaltatore a fornire a quest'ultimo e dietro regolare pagamento, il noleggio di un sollevatore ROTO-MERLO nei giorni 30.3.2011 – 4.4.2011 – 8.4.2011, come emerge dalla fattura N. 8 del 21.4.2011 (**doc.11**), che si produce, proprio per consentire l'esecuzione dei lavori a questa commissionati dalla odierna resistente.

DIRITTO

In via preliminare si ritiene opportuno puntualizzare che, nel presente giudizio, la [REDACTED] non ha alcun ruolo da svolgere in quanto non è parte del contratto di locazione.

Inoltre, la stessa risulta soltanto citata (quasi si tratti di un refuso) nella comparsa di costituzione depositata in data 19.3.2015 dalla [REDACTED], senza che emerga alcun elemento identificativo della stessa, senza che sia stato mai rilasciato dal legale rappresentante (di cui si ignora persino il nome) alcun mandato all'Avv. De Bonis.

a quando la comunicazione non avvenga (e salva, comunque, la possibilità che il locatore vi si opponga per gravi motivi nel termine di trenta giorni), sicché la conoscenza "aliunde" della cessione da parte del locatore non rileva.

Cassazione civile, sez. III, 20/02/2014, n. 4067

In senso conforme: Cass. civ., sez. III, 15 febbraio 2003 n. 2311

Nessuna comunicazione, infatti, è mai pervenuta alla locatrice che, in ogni caso, sin da ora non ritiene di poterla avallare e, in attesa di essere messa a compiuta conoscenza di tale illegittima iniziativa, riserva ogni opportuna facoltà di legge ai fini di eventuale opposizione.

* * * * *

Ciò posto, appare immediatamente chiaro che la domanda di merito è fondata e va integralmente accolta.

Risulta evidente e documentalmente evincibile che, il conduttore non ha provveduto a versare i canoni di locazione successivi alla data del 1.5.2015 e che tale morosità sia di natura talmente grave da giustificare la risoluzione del contratto per grave inadempienza, non solo, ma anche in forza delle espresse pattuizioni, contenute nel medesimo e che, a tal fine si riassumono, puntualizzando che:

- ai sensi del disposto di cui all'art. 8.3 del contratto, **il mancato pagamento di tre canoni di locazione, costituisce inadempimento grave che comporta oltre alla risoluzione del contratto** anche il diritto al risarcimento del maggior danno;
- ai sensi del disposto di cui all'art. 10.4. del contratto, **la mancata consegna della polizza fideiussoria costituisce causa di risoluzione del contratto;**

- ai sensi del disposto di cui all'art. 13 del contratto, **il mancato versamento, anche parziale del canone di locazione, costituisce causa di risoluzione del contratto;**
- ai sensi del disposto di cui all'art. 13 del contratto, **la parte conduttrice non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute del canone convenuto;**

Alla fondatezza documentale e logica della domanda avanzata dalla locatrice, si oppongono, invece, eccezioni che controparte formula a scopo esclusivamente dilatorio e che, già ampiamente confutate, nel richiamato verbale del 22.3.2015, le cui deduzioni si richiamano integralmente e si ribadiscono, si riassumono per sola esigenza di completezza.

2) sulla presunta inammissibilità dello sfratto per morosità in pendenza del giudizio possessorio

Come avevamo già anticipato, l'avversario scopre subito il vero volto delle motivazioni per cui si è letteralmente inventato l'originale tesi dello spoglio.

Consapevole che era oramai arrivato il momento delle *redde rationem*, ha intentato una causa infondata, alla prima udienza, preso atto delle ragioni opposte dalla resistente (che ha negato recisamente di aver mai apposto alcun impedimento all'uso dell'immobile), invece di comportarsi, come chiunque avrebbe fatto, insistendo per ottenere la reintegra, ha chiesto solo un rinvio, senza aver nemmeno addotto un informatore (*con ciò dimostrando che lungi dall'aver esigenza urgente di rientrare nella disponibilità dell'immobile, di cui non aveva di fatto mai perso l'uso, aveva esigenza di rinviare le cose per poter immobilizzare le iniziative del locatore*).

Da quale norma controparte deduce questa inammissibilità, più, non è dato comprendere.

Come è noto, l'unico articolo che prevede un divieto di cumulo con un giudizio possessorio in atto è quello di cui all'art. 705 c.p.c., ma lo sfratto per morosità non può certo essere confuso con un giudizio petitorio.

L'eccezione è palesemente infondata.

3) sulla presunta nullità del contratto di locazione ex art. 1, comma 346, L. 311/2004

Anche in questo, controparte dimostra di aver posto molta strategia nelle proprie iniziative, ma poca fondatezza.

Consapevole della mancata registrazione del contratto, ha tentato di sottrarsi ai propri obblighi e reitera questa iniziativa in questa sede, anche senza avvedersi della assoluta infondatezza di quanto afferma.

E' pacifico che il contratto è stato registrato in data 9.1.2015 e lo sfratto sia stato notificato in data 4.2.2015 a mani dell'Amministratore della ██████████

Orbene, secondo la costante giurisprudenza, la mancata registrazione non opera sul piano della validità del contratto, per cui se la registrazione avviene tardivamente, ma - comunque - prima dell'azione giudiziaria, avendo efficacia *ex tunc* rende ammissibile l'azione.

In tema di obbligo di registrazione dei contratti di locazione, l'art. 1, comma 346 della legge n. 311 del 2004, assegna alla registrazione il valore di una "condicio iuris" da cui dipende l'efficacia e non la validità del contratto di locazione, con la conseguenza che **anche se la stessa interviene tardivamente**, rispetto al termine stabilito in generale dalla legge tributaria, **il contratto produce effetti fin dal momento della sua conclusione.**

Tribunale Messina, sez. I, 23/05/2013, n. 1077

Sulla base di un'interpretazione costituzionalmente orientata, si deve ritenere che la registrazione del contratto di locazione immobiliare, secondo il disposto dell'art. 1, comma 346, l. n. 311 del 2004, costituisce "condicio iuris" da cui dipende l'efficacia del contratto, sicché nel caso in cui il contratto di locazione venga registrato un anno dopo la stipula, in applicazione dell'art. 1360, comma 1, c.c. **l'adempimento dell'obbligo di registrazione opera retroattivamente**, mentre la sua omissione non determina nullità della pattuizione, in quanto il termine "nullità" previsto dalla suddetta norma deve essere inteso come "inefficacia".

Tribunale Bari, sez. III, 18/10/2012

La sopravvenuta registrazione (anche se tardiva) rende il contratto di locazione efficace sin dall'inizio, sì che, spiegando esso i suoi effetti, ben può il locatore agire per il suo adempimento (o chiederne la risoluzione) quando il conduttore sia inadempiente al pagamento del canone. La registrazione rileva, infatti, non come elemento di validità (nel senso che la sua omissione comporti la successiva nullità del contratto), ma piuttosto quale elemento condizionante la sua efficacia.

Tribunale Lecce, 10/07/2012, n. 2491

Arch. locazioni 2013, 4, 500

La disciplina dettata dall'art. 1 comma 346 l. finanziaria 2005 deve essere interpretata nel senso che la registrazione del contratto di locazione integri una "condicio iuris" da cui dipende l'efficacia dello stesso; sicché, in applicazione dell'art. 1360 c.c. - laddove la stessa intervenga in un momento successivo - opera retroattivamente, non potendo la relativa omissione tradursi nella nullità, radicale e insanabile, della pattuizione contrattuale.

Tribunale Bergamo, sez. III, 07/02/2012

Arch. locazioni 2012, 4, 434

I contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento di immobili, dei quali l'art. 1 comma 346 l. n. 311 del 2004 (legge Finanziaria 2005) prevede la nullità quale conseguenza della omessa registrazione, sono da ritenere sottoposti a condizione sospensiva fino alla esecuzione della registrazione e, secondo una interpretazione costituzionalmente orientata del comma 346 sulla base dell'art. 10 del c.d. statuto del contribuente (l. n. 212 del 2000), il pagamento tardivo dell'imposta di registro determina l'efficacia ex tunc del contratto.

Tribunale Firenze, sez. II, 01/04/2009

Giur. merito 2012, 11, 2336 (nota SCARPA)

Riv. giur. edilizia 2009, 5-6, 1805 (nota Scipelliti). Arch. locazioni 2010, 5, 519

Al di là del dato letterale dell'art. 1 comma 346 l. 30 dicembre 2004 n. 311 la registrazione del contratto di locazione - necessariamente successiva alla sua formazione - rileva non quale elemento di validità (nel senso che la sua omissione comporti la - necessaria - nullità del contratto), bensì quale evento condizionante la sua efficacia. **Conseguentemente, la sopravvenuta (anche se tardiva) registrazione rende il contratto efficace sin dall'inizio.**

Tribunale Reggio Emilia, sez. II, 05/03/2009

Giur. merito 2012, 11, 2336 (nota SCARPA)

Pertanto, completamente destituita di fondamento appare l'eccezione dell'intimato.

Anche la subordinata eccezione formulata dalla intimata è accoglibile.

Infatti, afferma quest'ultima che, essendo stato registrato il contratto in data 9.1.2015, alla data di notifica dello sfratto non sarebbe decorso nemmeno un mese ma soli 26 giorni.

Dimentica controparte che, a prescindere dalla sanatoria *ex tunc* dell'efficacia del contratto, valido sin dall'inizio, come innanzi precisato, dalle pattuizioni contrattuali emerge che:

- 1) il primo canone andava versato contestualmente alla sottoscrizione del contratto;
- 2) il termine per il pagamento del canone anticipato mensile scadeva il giorno 15 del mese

Conseguentemente, anche a voler, per inconcessa ipotesi aderire alla tesi voluta da controparte che la registrazione rende valido il contratto (e non solamente efficace), e che ciò sarebbe quindi avvenuto soltanto in data 9.1.2015, il conduttore avrebbe dovuto versare contestualmente il primo canone di locazione o, tutt'al più, entro il 15 gennaio 2015, prima scadenza successiva al 9.1.2015.

Ciò non è avvenuto, quindi, alla data del 4.2.2015, comunque, vi era morosità e, secondo il disposto di cui all'art. 13 del contratto anche l'inadempienza parziale è causa di risoluzione del contratto.

3) sul presunto inadempimento del locatore

Dopo aver sostanzialmente spadroneggiato per quasi cinque anni, utilizzando l'immobile, depositandovi una seria di macchine usate, abbandonate per mesi nei capannoni e fuori da questi, dopo aver sostanzialmente lasciato andare in malora lo stabilimento per aver lasciato porte e finestre aperte, tanto da far sì che il vento potesse danneggiare il tetto di questo, dopo aver iniziato una (sia pure illegittima) opera di ristrutturazione dello stabilimento, la conduttrice strategicamente sostiene che sarebbe stata ostacolata nell'uso e che non avrebbe potuto godere dell'immobile.

La affermazione appare immediatamente frutto di una strategia organizzata per potersi sottrarre alle proprie obbligazioni, infatti sino ad oggi, la conduttrice si sottrae sistematicamente alle proprie obbligazioni, omettendo di versare i canoni che, come è pacifico, vanno versati, in ogni caso, salva la possibilità di far valere eventuali (ma inesistenti) diverse ragioni nelle competenti sedi.

Senza sentirsi abilitati a farsi ragione da se medesimi, omettendo di versare i canoni dovuti.

In questi frangenti, essendo palese la morosità, non si può che accedere al rito speciale locativo ed assicurare al locatore la tutela che l'ordinamento appresta, con la concessione dell'ordinanza non impugnabile di rilascio ex art. 665 c.p.c., quando l'opposizione è palesemente (come nel caso che ci occupa) destituita di qualsiasi fondamento, oppure – nella fase di merito – pervenire in tempi rapidi alla declaratoria di risoluzione del rapporto con conseguente ordine di rilascio dell'immobile.

Dimentica, tuttavia, che ha testualmente dichiarato che:

- a) era a piena conoscenza dello ***“stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava”*** (art. 9 del contratto di locazione);
- b) ***“a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati dichiara che l'immobile e gli impianti esistenti si trovano in buono stato locativo ed adatti all'uso contrattualmente previsto”*** (art. 11.1 del contratto di locazione);

Peraltro, come ha costantemente affermato la Suprema Corte, nell'ipotesi di affitto di un immobile ad uso industriale o, comunque, diverso da quello abitativo, è onere del conduttore di verificare se sussistono le caratteristiche per lo svolgimento della attività che vuole allocare nello stabile, essendo questi che deve attivarsi in tal senso.

Nei contratti di locazione relativi ad 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 della attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle autorizzazioni amministrative indispensabile alla legittima utilizzazione del bene locato.

Corte Suprema di Cassazione, Sez. III Civile, 25 gennaio 2011, Sent. n. 01735/2011

tanto premesso e ritenuto, l'istante, come innanzi rappresentato e difeso, chiede che l'On.le Tribunale adito, ammessi i mezzi istruttori articolati, voglia accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

- 1) Dichiarare risolto per grave inadempimento ex art. 1455 cod. civ e per la violazione delle clausole pattizie, il contratto di locazione tra le parti in causa, sottoscritto in data 28.10.2010, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Policoro, in data 9.1.2015, al N. 26 - Serie 3, con cui la ██████████ concedeva in locazione, per la durata di anni sei, rinnovabili, come per legge, alla ██████████ in persona del legale rappresentante pro tempore, l'unità immobiliare sita in ██████████, alla C.da ██████████, ██████████, in catasto al fg. ██████████, part. ██████████ ██████████ consistente in un'area di complessivi mq. ██████████ di cui mq 1495 di capannone industriale e mq 999 di tettoie, per adibirlo ad uso diverso dall'abitazione e, precisamente, all'attività di produzione industriale di CDR ed energia, condannando la conduttrice a rilasciarlo in favore della locatrice, nei modi e termini di legge, fissando la data per l'esecuzione del rilascio;
- 2) Emettere ingiunzione di pagamento, immediatamente esecutiva, nei confronti della ██████████, in persona del legale rappresentante pro-tempore, Ing. ██████████, come in epigrafe generalizzato, per l'importo dei canoni scaduti e non pagati, nonché per quelli ancora da versare, fino all'esecuzione del

rilascio, oltre interessi dalla scadenza di ogni singola rata di canone al soddisfo, nonché spese e competenze legali dovute, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA, come per legge;

- 3) Condannare l'intimata, in ogni caso, al pagamento delle spese e competenze legali dovute, per tutte le fasi del giudizio, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA, come per legge.

Si allegano i documenti richiamati in narrativa e numerati, nonché rinominati in indice.

MEZZI ISTRUTTORI

Si chiede che venga ammessa prova testimoniale sulle seguenti circostanze:

- 1) *“Vero che, a seguito del contratto di locazione del 28.10.2010, con cui la ██████████ concedeva in locazione alla ██████████ ██████████ l'immobile sito in agro di ██████████, alla ██████████ ██████████, Zona Industriale, in catasto al fg. ██████████, part. ██████████ ██████████, consistente in un'area di complessivi mq. 6000, di cui mq 1495 di capannone industriale e mq 999 di tettoie, le chiavi dei cancelli di ingresso e delle porte, vennero consegnate all'Amministratore della conduttrice Ing. ██████████ in data 18.12.2010”*
- 2) *“Vero che, dopo alcuni giorni e, precisamente in data 22.12.2012, l'Ing. ██████████ provvide a recarsi personalmente sul posto e – da tale momento – ebbe anche il possesso materiale oltre che formale del bene locato”*
- 3) *“Vero che, dopo alcuni giorni o addirittura contestualmente alle attività di cui alle precedenti circostanze n. 1) e n. 2) la conduttrice provvide ad utilizzare l'immobile facendovi depositare varie attrez-*

zature e beni strumentali da parte della Ditta [REDACTED] ed iniziando anche una attività di adeguamento delle strutture alle proprie esigenze produttive, con interventi edilizi sulla consistenza dell'immobile”

- 4) “Vero che, infatti, il sig. [REDACTED], dopo aver ricevuto dall'Ing. Rimedio la conferma della disponibilità dell'immobile, provvede a spedire i materiali ordinati dalla [REDACTED] depositandoli nell'immobile locato dalla [REDACTED]
- 5) “Vero che, nella primavera dell'anno 2011 e, precisamente tra fine marzi e gli inizi di aprile 2011, la progetto [REDACTED] dette inizio ad una serie di lavori edili, a mezzo della [REDACTED] al fine di adeguare il sito al montaggio dei beni strumentali necessari per l'espletamento dell'attività, in precedenza depositati presso lo stabile condotto in locazione”
- 6) “Vero che nel corso dell'esecuzione di tali lavori la [REDACTED] richiese ed ottenne dalla [REDACTED] il noleggio di un sollevatore ROTO-MERLO, con il quale vennero smontate alcune tetterie e raggiunti alcune zone poste in alto dello stabile locato, quindi, continuò nell'esecuzione dei lavori di adeguamento fino alla risoluzione del rapporto con la [REDACTED]
- 7) “Vero che, tali beni sono rimasti nell'immobile locato e non sono stati mai asportati, almeno fino a quando nel settembre 2014, la conduttrice ebbe a dar corso a lavori di ristrutturazione dell'immobile e di ricondizionamento di tali attrezzature, consistite nel prelievo delle medesime che venivano inviate presso una officina esterna per poter essere rimesse “a nuovo” riverniciate e ricondizionate, e – quindi – riportate nello stabile locato”

Testi:

su tutte le circostanze: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED].

sulla circostanza n. 4: [REDACTED]

sulle circostanze n. 5) – 6) – 7): legale rappresentante della [REDACTED]
[REDACTED]

Policoro, 23.7.2015

Avv. Ferdinando Izzo