

011 n/a/15  
colore bustine  
ma /hu gaffa committente  
semplice

06/010/2015

69

Al Comune di Genova - Archivio Protocollo Generale

P.zza Dante n. 10 - Genova

OSSERVAZIONI

del Dott. Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini (C.I.)

[redacted]

e del Dott. Sigieri Diaz della Vittoria Pallavicini (C.I.)

[redacted]

assistiti ai fini del presente atto e successiva procedura dagli Avv. Giusepp  
Giuseppe Lavitola e Maria Enrica Cavalli del Foro di Roma, con studio in Roma, Via Costabella n. 23 ed elettivamente domiciliati in Genova, Via Fieschi n. 2, int. 23 presso lo studio del Geom. Nicola Caporizzi (Tel. 010 584395 - Fax 010 542082 e-mail: nicola@studiocaporizzi.com), che pure tutti controfirmano

ASST  
LAVITOLA  
DIAZ

AVVERSO

la deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 con cui è stato adottato il Progetto Definitivo del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova

\* \* \*

I - Gli osservanti sono comproprietari dal 2004, quali eredi della nonna Principessa Elvina Medici del Vascello Pallavicini ed in forza del testamento pubblico [redacted]

[redacted] di un complesso immobiliare posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Genova Brignole.

L'intero compendio si sviluppa all'interno di un'ampia area, delimitata lungo tutta la superficie da un'unica cinta muraria con

COMUNE DI GENOVA  
P.C.

apertura carrabile su Via S. Bartolomeo degli Armeni, contraddistinta con il civico 11.

In particolare, il complesso si compone di più edifici, distinguibili nella Villa Padronale denominata "Villa Medici del Vascello - detta delle Peschiere" e nella struttura denominata "La Zagara".

Quest'ultima struttura, composta da fabbricati di minor rilevanza architettonica, si compone a sua volta: di una palazzina B, di quattro piani fuori terra ed un seminterrato; di una palazzina C di tre piani fuori terra ed un sottotetto; di un fabbricato garage con due autorimesse collegate e destinate a cucina e magazzino (v. all. D).

E' necessario ricordare sin d'ora che la fu Principessa Elvira Medici del Vascello Pallavicini, con contratto del 1° luglio 1998, avente durata novennale (rinnovabile per altri nove anni), concesse in locazione l'innanzi detta struttura a [redacted] adibirla a residenza per anziani.

Successivamente, con racc. a.r. 23/6/2012, l [redacted] comunicava ai Sigg.ri Diaz della Vittoria di aver affittato la propria azienda all [redacted] e di averle sublocato gli immobili oggetto del contratto di locazione del 1° luglio 1998.

I rapporti con [redacted] poi, che sono stati sempre tempestosi e caratterizzati da numerose azioni giudiziarie nei confronti della conduttrice, volgono ormai all'epilogo, come meglio si avrà occasione di spiegare nella parte motivazionale delle presenti osservazioni.

Il complesso "La Zagara" veniva, unitamente alla Villa Medici

del Vascello, ricompreso nel P.U.C. del 2000 (e successivi aggiornamenti) nella zona AS – Tessuto storico, in cui la funzione caratterizzante era ovviamente la residenza.

Con delibera C.C. n. 92 del 7 dicembre 2011, avente ad oggetto l'adozione del Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale, il solo complesso "La Zagara" veniva ricompreso nell'ambito di zona destinata a **Servizi Pubblici** – Servizi territoriali e di quartiere (con funzioni annesse principali: servizi pubblici, parcheggi pubblici; funzioni complementari: connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso con le limitazioni previste dalla disciplina di settore per l'ambito di riqualificazione o di conservazione prevalente al contorno; parcheggi pubblici e privati interrati; infrastrutture di interesse locale funzionali al servizio).

Avverso la precisata destinazione presentavano osservazioni i Sigg.ri Diaz della Vittoria Pallavicini, sostenendo l'erroneità ed illogicità della stessa e chiedendo che la destinazione a servizi pubblici attribuita al complesso "La Zagara", venisse modificata in zona AS (struttura urbana storica), con il ripristino quindi della previsione di cui al P.U.C. del 2000.

Le precisate osservazioni venivano respinte in sede di controdeduzioni, con la seguente motivazione: "Premesso che la struttura risulta convenzionata con la ASL 3 "Genovese", il Piano, ai sensi dell'art. 32, commi 3 e 4 della L.R. n. 36/97, prevede che tale immobile sia classificato "Servizio Pubblico", in quanto il privato ha stipulato apposita convenzione con l'Ente pubblico gestore del corrispondente servizio pubblico con particolare riguardo alla

determinazione delle tariffe di ammissione al godimento del servizio. L'osservazione non è accolta in ragione delle motivazioni descritte".

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato adottato il progetto definitivo di Piano Urbanistico Comunale.

**II -** In via preliminare, deve segnalarsi che le presenti osservazioni trovano giustificazione e fondamento in due motivi, non solo tra loro diversi, ma ciò che più conta, sopravvenuti rispetto sia alle osservazioni presentate dai proprietari relativamente all'adozione del Progetto Preliminare del PUC (delibera C.C. n. 92 del 7 dicembre 2011) e sia alle relative controdeduzioni comunali, confermate con la delibera C.C. n. 8 del 4 marzo 2015 con cui è stato adottato il Progetto Definitivo del PUC.

**III - Illegittimità della destinazione a servizi pubblici in considerazione dei numerosi abusi edilizi posti in essere dai conduttori. Eccesso di potere per carenza d'istruttoria**

L'attribuzione della destinazione a servizi pubblici che qui si contesta, costituisce lampante espressione di come, in seno ad un'amministrazione, la mano destra possa non sapere cosa faccia e debba fare la mano sinistra.

Ed infatti, se da un lato, in sede urbanistica veniva attribuita la destinazione a servizi pubblici, dall'altro, in sede edilizia, l'Amministrazione Comunale, Ufficio SAP Edilizia Privata, contestava al  numerosissimi abusi edilizi posti in essere dalla stessa e che, di per sé soli, sono sufficienti a dimostrare l'inidoneità della struttura ad essere destinata a servizi pubblici.

Come si dimostrerà di seguito analiticamente, le pratiche edilizie presentate dal conduttore non hanno mai avuto un riscontro positivo. Tanto ciò è vero che il Comune ha consacrato in relativi provvedimenti, notificati nel corso degli anni alla conduttrice, l'illegittimità della destinazione a residenza per anziani (e, conseguentemente, a servizi pubblici, posto che l'attribuzione di detta destinazione risulta fondata sull'esistenza della residenza per anziani).

a) nel giugno 2014, [ ] quale Amministratore del complesso immobiliare di proprietà degli osservanti, inoltrava un esposto al Comune in cui segnalava la realizzazione ad opera della [ ] di interventi edilizi totalmente abusivi, nell'ambito della struttura alla stessa locata.

Con nota del 1.4.2015 prot. 101759 a firma del Responsabile U.O. Controllo attività edilizia, veniva comunicato al legale della proprietà (Avv. Casella di Genova) che il personale del Comune, conclusi gli accertamenti di rito *"ha contestato la presenza degli illeciti segnalati ad eccezione della galleria coperta con telone non presente all'atto del sopralluogo. Pertanto si comunica che a carico degli interventi è stato redatto verbale inoltrato alla Soprintendenza, quale organo competente all'adozione dei provvedimenti sanzionatori, nonché all'autorità giudiziaria. Per notizia si precisa che l'ascensore segnalato era stato già verbalizzato nel 2008 al pari di altri interventi edilizi abusivi, operati sui cosiddetti fabbricati "B" e "C". Per tali ultimi interventi è tuttora aperto procedimento amministrativo per l'irrogazione di sanzione pecuniaria a carico degli allora gestori della attività di servizio"*.

b) Soltanto a seguito di formali istanze di accesso presentate in Comune in data 4 e 31 marzo 2015, i proprietari hanno avuto piena contezza di ulteriori, molteplici e gravi abusi edilizi posti in essere dall' [redacted] in assenza – ovviamente – di ogni e qualsivoglia loro autorizzazione. I proprietari, pertanto, con lettera del 18 maggio 2015, (trasmessa via pec il 21 maggio 2015 e inviata con raccomandata il 22 maggio 2015) hanno provveduto, per il tramite dei loro legali, a notificare all' [redacted] S.r.l. un invito-diffida alla rimozione delle opere abusive, con riserva di quantificazione di tutti i danni subiti e subendi.

In particolare, i proprietari hanno potuto accertare che con riferimento alla pratica 5665/98 (cambio d'uso da residenza a casa di riposo per anziani per la palazzina "B") **non è mai stata rilasciata un'autorizzazione in tal senso**. Con riferimento alla pratica 4227/2006 (denuncia di opere interne alla palazzina C: demolizione e costruzione tramezzi per una migliore distribuzione interna, creazione vano ascensore, adeguamento igienico sanitario con creazione nuovi bagni) deve rilevarsi, ai fini che qui interessano, che il Comune con una e-mail del 22 giugno 2007 ribadiva che non era stata ancora dimostrata la legittimità della destinazione d'uso a "residenza protetta per anziani".

Con riferimento ad entrambe le pratiche innanzi dette, il Comune ha irrogato all' [redacted] nella qualità di committente lavori, un'ingiunzione di pagamento di sanatoria pecuniaria (prot. 47669 del 14.2.2011) per un ammontare [redacted] ed un'ingiunzione di pagamento (prot. 47649 del 14.2.2011) per un ammontare pari ad

[redacted] il tutto quindi per un ammontare complessivo di

Le precisate ingiunzioni sono state impugnate innanzi al TAR di Genova dalla [redacted] il TAR con sentenza n. 1163/2011, ha demandato all'Amministrazione il ricomputo delle sanzioni irrogate in considerazione della natura e qualificazione degli immobili.

Fermo quanto sopra, nella precisata sentenza sono confermati a chiare note gli abusi commessi dall'[redacted] tanto che nella stessa si legge *"Il Collegio rileva che dalla documentazione in atti risulta che negli anni 1997-1998 l'interessata eseguì rilevanti opere edili sulla palazzina "B", senza conseguire alcun titolo edilizio, e prima del 2007 ha svolto lavori interessanti la palazzina "C", sempre senza titolo; le relazioni dell'incaricato comunale sono esaustive al riguardo, e non sono praticamente contestate in fatto dalle censure dedotte:*

*in entrambi i casi si trattò dell'attività volta a modificare gli ambienti preesistenti in locali idonei ad accogliere gli anziani degenti di una casa di riposo;*

*a proposito dell'assenza dei titoli, soprattutto per quel che riguarda le opere da ultimo realizzate, si rileva che l'entità dei mutamenti apportati al fabbricato è di notevole momento"*

Orbene, come emerge dalla richiamata sentenza, nonché dai verbali ispettivi nn. 164287 e 164336/2008, i lavori eseguiti negli edifici "B" e "C" si configurano come opere di **ristrutturazione edilizia** finalizzate alla trasformazione dell'immobile in "residenza

protetta per anziani”.

L'art. 10, comma 2, L. R. n. 16/2008 contempla tra gli interventi di ristrutturazione edilizia proprio quelli che comportino *“mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie ...”* e l'art. 23, comma 1 lett. b) legge regionale cit. assoggetta gli stessi a DIA obbligatoria.

Fermo quanto sopra, in caso di opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di permesso di costruire, di DIA obbligatoria o di DIA alternativa al permesso di costruire, trova applicazione non già l'art. 43 L.R. n. 16/2008 (sanzione pecuniaria), bensì **l'art. 46 della stessa legge** che prevede che il responsabile del SUE ordini la **demolizione e/o il ripristino dello stato dei luoghi** e solo ove ciò non sia possibile, che venga irrogata la sanzione pecuniaria. Tanto più nella specie doveva e deve trovare applicazione la demolizione, considerato che i proprietari non solo non hanno mai autorizzato gli interventi, ma gli stessi non intendono assolutamente mantenere la destinazione d'uso a residenza per anziani, anche considerato quanto si dirà in proposito nel successivo par. IV in ordine al rapporto locatizio.

Sotto tale profilo, i proprietari con raccomandata del 26 maggio 2015 (lettera del 25 maggio 2015), hanno invitato il Comune Ufficio Sap ad archiviare il procedimento sanzionatorio relativo all'applicazione della sanzione pecuniaria e ad avviare il procedimento sanzionatorio di cui all'art. 46 L.R. n. 16/2008, con conseguente emissione di ingiunzione di demolizione e/o ripristino nei confronti della responsabile degli abusi.

c) A quanto precede e ad ulteriore dimostrazione della reiterata volontà di realizzare opere abusive, deve anche aggiungersi che di recente, esattamente il 22 aprile 2015, con nota prot. 12524 il Comune di Genova, ha ingiunto alla [ ] a ulteriore sanzione pecuniaria per un importo pari a eur [ ] per ulteriori e diversi abusi edilizi (installazione di un impianto elevatore, demolizione di un poggiatesta in legno e della relativa balaustra e sostituzione con una nuova struttura con funzione di pianerottolo di sbarco dell'impianto elevatore ed installazione di ringhiera di protezione e modifica di un manufatto finalizzato al suo utilizzo, quale volume tecnico dell'impianto elevatore, posa in opera di una tettoia).

Da quanto esposto sub a), b) e c) emerge di tutta evidenza lo stato di grave abusività (sanabile esclusivamente con la demolizione e/o il ripristino) in cui versa la struttura a seguito degli interventi realizzati dalla conduttrice e la conseguente illegittimità e inidoneità dell'attribuita destinazione a servizi pubblici.

**IV – Illegittimità della destinazione a servizi pubblici in conseguenza della risoluzione del rapporto locatizio con struttura operante in regime di convenzionamento.**

L'attribuzione della destinazione a "servizi pubblici", oltre - come visto - a contrastare palesemente con il regime di abusività in cui versa la struttura, non può neppure trovare giustificazione nella circostanza che la stessa sia condotta in locazione da una società che, come si legge nelle controdeduzioni, avrebbe stipulato con la ASI 3 "Genovese" convenzione, "con particolare riguardo alla determinazione delle tariffe di ammissione al godimento del

servizio".

Ciò in quanto il contratto di locazione è stato **dichiarato risolto per grave inadempimento della conduttrice**, con sentenza n. 543/2014 del Tribunale di Genova, III Sezione, che ha ordinato il rilascio al 31.12.2014 (v. all. 2).

La Corte d'Appello di Genova, Sez. I Civile, con sentenza n. 1560/2014, ha confermato la sentenza di I grado (e quindi anche la data del rilascio), respingendo integralmente l'appello proposto dalla S. [redacted], all. 3).

Per mero tuziorismo, nelle more tra il primo ed il secondo grado del contenzioso di cui alle ricordate sentenze, la proprietà ha anche incardinato la citazione per convalida di licenza per finita locazione in modo da costituirsi il titolo per il rilascio alla scadenza contrattuale del 30 giugno 2016.

Quindi ed in conclusione oltre che su di una situazione edilizia gravemente abusiva, la destinazione a servizi pubblici attribuita alla struttura La Zagara di proprietà degli osservanti, si fonda su di un rapporto (quello di locazione) assolutamente precario, in quanto ormai dichiarato definitivamente risolto in sede giudiziaria ed avente ad oggetto un immobile destinato ad imminente liberazione, posto che il procedimento di sfratto è in corso.

**V - Illegittimità della destinazione a servizi pubblici sotto il profilo dell'illogicità della scelta.**

La circostanza che il complesso La Zagara versi in uno stato di consistente abusivismo edilizio ed il fatto che il rapporto locatizio sia stato dichiarato risolto, non rappresentano le uniche e sole motivazioni

che consentono di contestare la scelta dell'attribuzione della destinazione a servizi pubblici.

Ed infatti se è vero che le scelte pianificatorie sono connotate da ampia discrezionalità, tuttavia la giurisprudenza ne ha ammesso la sindacabilità quando le stesse appaiono inficiate da vizi di illogicità e/o contraddittorietà (tra le tante, v. C.d.S., Sez. VI, 16.2.2011 n. 1015; id., Sez. IV, 6.2.2002 n. 664; id., Sez. IV, 27.7.2010 n. 4920; TAR Veneto, Sez. II, 9.5.2013 n. 677).

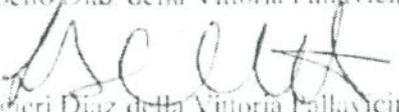
Nel caso di specie, la nuova disciplina non si giustifica minimamente ed anzi mal si attaglia al complesso di proprietà degli osservanti, in quanto, non solo incoerente con la specifica situazione di fatto descritta nei paragrafi che precedono, ma anche in considerazione del fatto che in realtà si tratta di un unico complesso omogeneo dal punto di vista delle caratteristiche strutturali e paesaggistiche, ben inserito nel contesto residenziale circostante e per questo da sempre (v. PUC 2000) compreso in zona AS (struttura urbana storica) in cui la residenza è proprio la funzione caratterizzante.

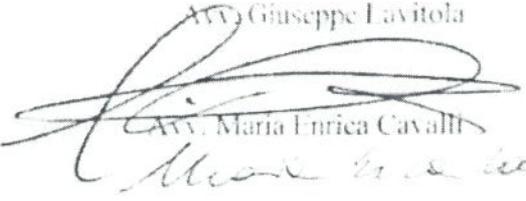
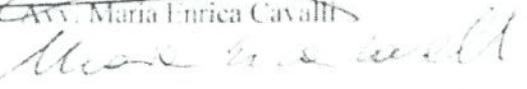
Tutto ciò premesso e considerato, gli osservanti, come sopra assistiti e domiciliati

#### **CHIEDONO**

che venga soppressa la destinazione a servizi pubblici ed attribuita la stessa destinazione di quella della Villa Le Peschiere (AC-US: ambito di conservazione dell'impianto urbano storico), ovvero una destinazione omogenea (AC-IU: ambito di conservazione dell'impianto urbanistico).

Roma-Genova, 8 giugno 2015

  
M. Diaz della Vittoria Pallavicini  
  
Sigieri Diaz della Vittoria Pallavicini

Avv. Giuseppe Lavitola  
  
Avv. Maria Enrica Cavalli  
  
Geom. Nicola Caporizzi

Si allegano:

- 1) Stralcio catastale con individuazione complesso La Zagara;
- 2) Sentenza n. 543 del 13 febbraio 2014 del Tribunale di Genova;
- 3) Sentenza n. 1560 del 22 dicembre 2014 del Tribunale di Genova.

ALLEGATO 2



Repubblica Italiana  
In Nome del Popolo Italiano  
Tribunale di Genova  
TERZA SEZIONE

In persona del giudice Unico dott.ssa Cristina TABACCHI ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

resa ai sensi dell'art. 429 c.p.c.

(come riformato dall'art. 53 comma 2 d.l. 112/2008, convertito con legge 133/2008)

nella causa iscritta al R.G. n. 709/2012 promossa da

**MOROELLO DIAZ DELLA VITTORIA PALLAVICINI, SIGIERI DIAZ DELLA VITTORIA PALLAVICINI**, elettivamente domiciliati in Genova, via D'Annunzio 1, presso lo studio dell'Avv.to CASELLA DOMENICO che li rappresenta e difende per delega a margine dell'atto introduttivo

**RICORRENTI**

contro

[redacted] presso lo studio dell'Avv.to INGLESE GIUSEPPE che la rappresenta e difende come da mandato a margine della comparsa di costituzione

**CONVENUTA**

**RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO**

1. Rilevato che DIAZ DELLA VITTORIA PALLAVICINI Moroello e DIAZ DELLA VITTORIA PALLAVICINI Sivieri - proprietari degli immobili siti in Genova, via San Bartolomeo degli Armeni 11 - agivano in giudizio con citazione per convalida di sfratto, nei confronti [redacted] conduttrice di detti immobili in forza di



contratto di locazione in data 19/07/1998, affinché il Tribunale, accertata e dichiarata la morosità per mancato pagamento delle spese di amministrazione afferenti gli esercizi 2009/2010 e 2010/2011, per l'importo di eur [redacted] convalidasse lo sfratto e condannasse al rilascio dei beni;

con comparsa di costituzione risposta del 11/01/2012 si costituiva la società intimata opponendosi alla convalida atteso che l'art. 663 III comma subordina tale provvedimento alla persistenza della morosità laddove l'intimata offriva il pagamento integrale della somma oltre alle spese di giudizio nella misura liquidata dal Giudice;

con riguardo alla domanda di risoluzione si opponeva alla stessa ritenendo che l'inadempimento non potesse qualificarsi come grave alla luce, da una parte, di alcuni problemi personali che avevano colpito il precedente amministratore, e, dall'altra, delle pregresse contestazioni in ordine all'ammontare delle spese di amministrazione, soprattutto per la voce più consistente di esse, relativa al servizio di portineria.

1.2. Con ordinanza 20/1/2012 il Giudice Istruttore, rilevato che l'avvenuto pagamento della somma intimata impediva la pronuncia sia dell'ordinanza di convalida che di quella di rilascio, rigettava tali istanze e disponeva la trasformazione delle rito per l'esame della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore. Ritenuta la causa istruita sulla base delle sole prove documentali rigettava inoltre le istanze istruttorie e fissava udienza per discussione decisione.

\*\*\*

2. Ciò premesso, la domanda di risoluzione del contratto di locazione stipulato in data 19/7/1998 per grave inadempimento della conduttrice [redacted] fondata e deve essere accolta.



2.1. Va innanzitutto precisato che correttamente il Giudice del rito sommario ha negato la concessione di ordinanza provvisoria di rilascio, in applicazione dell'art. 663 c.p.c. che richiede espressamente che la morosità persista (come ribadito dalla Suprema Corte nella sentenza 13284/2010, citata ovviamente in quanto ribadisce tale concetto e non per la fattispecie principale attinente l'applicabilità di clausola risolutiva espressa).

2.2. Sempre in via preliminare, mette conto evidenziare che nella presente materia il giudice ha l'obbligo di verificare se il comportamento tenuto da parte conduttrice, antecedentemente all'introduzione del giudizio, integri o meno un inadempimento di importanza non così scarsa da giustificare la risoluzione del contratto (art. 1455 c.c.), posto che l'eliminazione della mora debendi (ovvero il pagamento dei canoni o oneri accessori successivo alla scadenza dell'obbligazione, anche se avvenuto nel corso del giudizio di risoluzione), se impedisce al giudicante di convalidare lo sfratto poiché non persiste la morosità, non esonera il medesimo, appunto, al delibare in via ordinaria la domanda di risoluzione per inadempimento. D'altro canto le Sezioni Unite (Cass. Sez. Un., 28 aprile 1999, n. 272) hanno composto il contrasto giurisprudenziale insorto in ordine all'applicabilità alle locazioni non abitative dell'art. 55 L. 392/78, relativo alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, affermando che tale norma opera soltanto con riferimento ai contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso abitativo. Ed, infatti, il legislatore, nel dettare la disciplina della sanatoria in questione, non si è limitato a prevedere in genere che il conduttore convenuto per la risoluzione del contratto possa evitare tal effetto pagando, nell'ultimo termine consentitogli, tutto quanto da lui dovuto per canoni ed oneri ed accessori, ma ha limitato la portata della sua previsione al solo ambito delle ipotesi di inadempimento da morosità descritte e prese in considerazione dall'art. 5 della stessa legge, di tal che è la stessa disposizione di cui all'art. 55 – la quale risulta inclusa tra quelle di natura processuale, le quali, di per sé, non sono



idonee a dilatare l'ambito di applicazione di una norma di natura sostanziale - a delineare la limitazione del suo ambito di applicazione alle sole locazioni abitative. L'inapplicabilità dell'art. 55 L. 392/78 alle locazioni ad uso diverso è stata del resto confermata dalla successiva giurisprudenza di legittimità (Cass. 18 ottobre 2001, n. 12743; Cass. 11 maggio 2005, n. 9878; Cass. 17 marzo 2006, n. 5902; Cass. 19 maggio 2006, n. 11777; Cass. 15 gennaio 2007, n. 640). Stante dunque l'inapplicabilità dell'art. 55 L. 392/1978, va escluso che il pagamento dei canoni a giudizio iniziato possa, nel caso di locazioni ad uso diverso, evitare la risoluzione del contratto, se l'inadempimento è grave.

Qualora il conduttore di un immobile a uso diverso, alla prima udienza, o nel termine fissato dal giudice, paghi il dovuto, non per questo viene sottratto al giudizio di risoluzione contrattuale, in quanto il pagamento effettuato dopo la notifica dell'atto di citazione, essendo comunque tardivo, può valere solo a purgare la morosità, ma non certo a cancellare l'inadempimento (Cass. 23 aprile 2008, n. 10587).

Pertanto, sorge, salva l'ipotesi di rinuncia da parte del locatore alla domanda o all'azione come proposta, l'obbligo per il giudice, adito a seguito dell'esperimento di un'azione per la risoluzione per inadempimento di un contratto di locazione non abitativo, di deliberare il caso rimesso al suo esame alla luce degli artt. 1453 ss. c.c.; e ciò analizzando la condotta dell'inadempiente sia sotto il profilo soggettivo che quello oggettivo.

Al riguardo circa l'elemento soggettivo, è noto il fermo orientamento giurisprudenziale secondo il quale la colpa dell'inadempiente, quale presupposto per la risoluzione del contratto, è presunta sino a prova contraria e tale presunzione è destinata a cadere solo a fronte di risultanze positivamente apprezzabili, dedotte e provate dal debitore, le quali dimostrino che quest'ultimo, nonostante l'uso della normale diligenza, non sia stato in grado di eseguire tempestivamente le prestazioni dovute per cause a lui non imputabili (Cass. 14 maggio 1983, n. 3328).



In ordine all'elemento oggettivo non può sottacersi che è comunque riconosciuta al giudice, chiamato a valutare ai sensi dell'art. 1455 c.c. l'importanza dell'inadempimento in caso di locazione ad uso non abitativo, la facoltà di richiamarsi anche al principio posto dall'art. 5 L. 392/78, quale criterio largamente ispiratore ed orientativo del proprio giudizio (Cass. Sez. Un., 28 dicembre 1990, n. 12210; Cass. 17 marzo 2006, n. 5902).

3. Ciò premesso, ritiene questo Giudice che nel caso di specie, difformemente da quanto ritenuto dal Tribunale con le sentenze oggi prodotte, pronunciate peraltro in relazione ad epoca in cui la reiterazione dei mancati pagamenti era di minore rilievo, e in aderenza alle istanze di parte ricorrente, l'inadempimento posto in essere dalla società conduttrice non sia affatto di scarsa importanza e pertanto giustifichi ampiamente l'accoglimento della domanda risolutoria ex art. 1453 c.c.

3.1. Invero, dal punto di vista soggettivo, è rimasto sfornito di prova – attesa l'inammissibilità dei capitoli di prova dedotti in relazione allo stato di salute del legale rappresentante stante l'irrilevanza degli stessi e la loro genericità ( *"vero che i problemi di salute hanno reso difficile la gestione della società ...."* ) - che la società debitrice sia stata impedita nell'adempimento per causa ad essa non imputabile: in particolare si osserva come è impensabile che una S.r.l. di una certa dimensione ( tenuto conto che asserisce di avere oltre 20 dipendenti ) non sia dotata di una organizzazione di impresa che le consenta - anche in caso di temporaneo impedimento dell'amministratore e nelle more della sua sostituzione, se si tratti di impedimento di una certa gravità - di fare fronte alle proprie obbligazioni attinenti la gestione ordinaria, quale il pagamento di oneri accessori previsti dal contratto di locazione e richiesti ( fin dal settembre 2011 ) in misura non esorbitante da quella degli esercizi precedenti e tale da poter essere agevolmente preventivata ( quando anche contestata e non ritenuta congrua ).



3.2. Per quanto concerne, invece, il profilo oggettivo, deve ritenersi l'indubbia gravità dell'inadempimento posto in essere dall'odierna convenuta in considerazione del ritardo nel pagamento della somma intimata (relativa alle spese di amministrazione degli esercizi 2009/2010 e 2010/2011, già definitivamente quantificate con raccomandata del 12 settembre 2011) pacificamente concretatasi con il versamento di assegno solo all'atto della costituzione in udienza ai primi di gennaio del 2012.

Invero non può non osservarsi che, pur non costituendo il pagamento delle spese di amministrazione l'obbligazione principale del contratto di locazione, tale accessorietà viene meno (e detta considerazione è evidentemente alla base della formulazione della norma di cui all'art. 5 della l. 392/78) allorché l'entità del debito ad essi riferito supera quella del canone mensile: nel caso di specie, a fronte di canone mensile di € [redacted] pari quasi al triplo di detto canone e comunque molto superiore al doppio dello stesso, tanto da incidere in misura considerevole sull'economia del contratto medesimo. Peraltro la gravità del ritardato versamento appare palese anche con riferimento al disposto del richiamato art. 5 L. n. 392/78.

È poi indubbio che il giudizio di gravità non possa prescindere da quanto accaduto nel corso dell'intero contratto, nel quale gli oneri accessori sono stati versati regolarmente e tempestivamente in tredici anni solo per tre esercizi (dal 2004 al 2007), tanto che parte locatrice è stata costretta ad introdurre ben due giudizi, oltre al presente, per ottenere il pagamento degli stessi, sempre poi adempiuto dalla conduttrice nonostante le contestazioni in ordine all'ammontare del dovuto.

Tale contestazione è comunque eccessivamente generica, tanto che neppure in questa sede, dopo anni nei quali la conduttrice contesta in particolare la distribuzione degli oneri attinenti le spese del portiere, ella offre un conteggio nel quale indichi specificamente quale potrebbe essere una ripartizione ritenuta più equa e in che misura la stessa potrebbe incidere sull'ammontare totale delle spese.



atteso che il mancato pagamento riguarda l'intero ammontare ed è indubbio che il contratto pone a carico del conduttore l'integrale pagamento degli oneri accessori. Ne si offre di provare che le proprie "contestazioni al servizio di portierato" che assume essere state parzialmente riconosciute con la sentenza 2231/2007, si siano protratte anche nelle annualità successive, cui si riferisce la morosità. Ne deriva l'acciarrata sussistenza di un grave inadempimento dell'odierna convenuta, ampiamente giustificativo della richiesta risoluzione contrattuale.

4. Da quanto sin qui detto consegue che, in accoglimento del ricorso, va dichiarata la risoluzione del contratto *inter partes* per grave inadempimento di parte conduttrice, fissandosi l'esecuzione dello sfratto, tenuto conto della complessità dell'attività svolta dalla conduttrice, dei rapporti di lavoro in essere e delle condizioni dei locatori, ai sensi dell'art. 56 l comma 1, 392/78, per il termine del 31 dicembre 2014.

5. Le spese di lite, seguono la soccombenza della parte convenuta e si liquidano come da dispositivo, con compensazione al 50% per l'oggettiva controvertibilità delle questioni affrontate anche in rapporto alle precedenti pronunce di questo Tribunale.

P.Q.M.

Il Tribunale di Genova, in composizione monocratica in persona della dott.ssa Cristina Tabacchi, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- accoglie la domanda di parte attrice e per l'effetto dichiara risolta la locazione di cui al contratto 19 luglio 1998 intercorrente tra le parti in causa e relativa al complesso immobiliare sito in Genova, via San Bartolomeo degli Armeni 11;



- condanna, per l'effetto, [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, a rilasciare in favore di Diaz Della Vittoria Pallavicini Sigiero e Diaz Della Vittoria Pallavicini Moroello l'immobile di cui sopra, libero e vuoto di persone e cose, fissandosi ex art. 56 l. 392/78 l'esecuzione dello sfratto per il 31 dicembre 2014,
- condanna [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore di Diaz Della Vittoria Pallavicini Sigiero e Diaz Della Vittoria Pallavicini Moroello delle spese del presente giudizio che, compensate per la metà, liquida per la rimanente parte, nella somma di [redacted] per compenso di avvocato, oltre IVA e CPA come per legge

Genova, 13 febbraio 2014

Il Giudice  
Dott.ssa Cristina Tabacchi





MOROELLO DIAZ DELLA VITTORIA  
PALLAVICINI   
SIGIERI DIAZ DELLA VITTORIA PALLAVICINI

elettricamente domiciliati in VIA ASSAROTTI, 19/6 16122 GENOVA  
presso l'Avvocato CASELLA DOMENICO che li rappresenta e difende

APPELLATI

All'udienza del 10/12/2014 le parti hanno così precisato le rispettive conclusioni:

**Per l'appellante:**

"Piacca alla Corte Pcc.ma, in totale riforma dell'impugnata sentenza, in accoglimento dell'appello proposto:

- accertare e dichiarare l'insussistenza di un inadempimento contrattuale in capo a La Zagira in ordine al pagamento delle spese di amministrazione per gli anni 2009/2010 e 2010/2011;

- conseguentemente revocare la condanna al rilascio del complesso immobiliare sito in Genova, Via S. Bartolomeo degli Armeni 11 in favore dei proprietari Diaz Della Vittoria Pallavicini Sigieri e Diaz Della Vittoria Pallavicini Moroello;

in ogni caso respingere le domande attore perché infondate in fatto e in diritto e, comunque, non provate;

- vane le spese, diritti e onorari di entrambi i gradi di giudizio".

**Per gli appellati:**



"vaglia l'Exc.ma Corte d'Appello adita, respingere le istanze e domande tutte aversane anche istruttorie, confermate in toto l'impugnata sentenza resa inter partes dal Tribunale di Genova n. 543/2014 pubblicata 11/13/2/2014, ritrascendo il termine entro il quale la conduttrice [redacted] dovrà rilasciare gli immobili locati. Con vittoria delle spese di lite".

#### **Esposizione dei motivi di fatto e di diritto della decisione**

Con sentenza in data 13/2/2014 il Tribunale di Genova, accertata l'inadempienza della società [redacted] alle obbligazioni poste a suo carico dal contratto di locazione stipulato con i sigg. Diaz Della Vittoria Pallavicini, per non avere corrisposto ai locatori, se non a seguito dell'innalzazione di stratto, gli oneri accessori relativi agli anni 2009-2011, ha dichiarato risolto il contratto e ha condannato la conduttrice al rilascio dell'immobile.

Avverso la sentenza ha proposto appello [redacted]

La società appellante ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che le gravi condizioni di salute dell'amministratore non costituissero fatto idoneo ad escludere l'imputabilità alla stessa dell'inadempimento e nella parte in cui ha qualificato detto inadempimento grave, sotto il profilo soggettivo, senza tener conto della fondatezza delle contestazioni mosse alle pretese creditorie dei locatori, idonea ad escludere il dolo e la colpa grave dell'inadempiente. Ha inoltre contestato la valutazione del primo giudice circa la gravità oggettiva dell'inadempimento, che avrebbe riguardato una prestazione accessoria e, secondo l'appellante, non avrebbe inciso in modo significativo sull'economia del rapporto negoziale.



L'appellante ha poi censurato le ulteriori argomentazioni poste dal Tribunale a sostegno della decisione, contestando che la gravità dell'inadempimento potesse desumersi dal proprio comportamento in costanza del rapporto. In particolare ha evidenziato che i vari giudizi che, secondo il Tribunale, la proprietà aveva dovuto in passato promuovere per ottenere il pagamento degli oneri accessori si erano conclusi a favore di essa conduttrice ed ha sostenuto che le proprie contestazioni circa le pretese delle controparti, giudicate generiche dal Tribunale, fossero in realtà fondate sulle circostanze emerse in un precedente giudizio conclusosi con sentenza passata in giudicato, che aveva riconosciuto la fondatezza delle proprie doghanze relative ai consumi d'acqua e all'inadeguatezza delle tabelle millesimali.

I locatori si sono costituiti contestando la fondatezza dell'appello. Hanno sostenuto la sussistenza di un inadempimento della conduttrice idoneo a giustificare la risoluzione del contratto, evidenziando, sotto il profilo soggettivo, i vari abusi di cui si sarebbe resa responsabile la controparte in costanza del rapporto, ponendo altresì in rilievo, sotto il profilo oggettivo, l'entità della somma non pagata, apprezzabile anche alla luce del parametro stabilito dall'art. 5 legge 392/78, applicabile alla fattispecie come criterio orientativo, e contestando la pertinenza dei richiami fatti dalla conduttrice alle risultanze di altri giudizi.

Si osserva, in relazione al primo motivo di appello, che l'art. 1218 pone a carico del debitore la prova che l'inadempimento o il ritardo sia stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile. Nella fattispecie [redacted] ha documentato i problemi di salute di cui ha sofferto l'amministratore della società, [redacted] tra il novembre

e il dicembre del 2010, i quali tuttavia non rilevano in quanto non hanno impedito allo stesso di proseguire la propria attività di gestione per tutto l'anno successivo, e ha documentato un ricovero d [ ] il novembre del 2011, durato 4 giorni, all'esito del quale il paziente è stato "dimesso asintomatico ed in normale compenso". Considerato che lo stratto è stato rinviato per il mancato pagamento delle spese di amministrazione relative agli esercizi 2009/2010 e 2010/2011, quindi protrattosi per un periodo apprezzabilmente lungo, ritiene il Collegio che non possa ragionevolmente attribuirsi agli episodi di malattia documentati l'impossibilità della prestazione omessa. È comunque condivisibile l'argomentazione del Tribunale, che fa leva sulla organizzazione di impresa della società, dotata di una struttura di una certa complessità, con oltre 20 dipendenti, deve infatti presumersi che l'ordinaria gestione dell'attività di impresa sia regolarmente proseguita nel periodo in cui si è protratto l'inadempimento.

Per quanto concerne la rilevanza dell'inadempimento, si osserva, preliminarmente, che la sentenza impugnata ha dichiarato la risoluzione del contratto sulla base dell'omesso pagamento di oneri di amministrazione per un importo complessivo di € [ ] ritenuto dal primo giudice integralmente dovuto, versato dalla conduttrice solo dopo l'intimazione dello stratto. Sulla misura del credito la sentenza non è oggetto di impugnazione, per cui non possono essere prese in considerazione le argomentazioni dell'appellante sulla fondatezza delle proprie contestazioni in merito alla pretesa creditoria della proprietà, la quale, secondo [ ], escluderebbe il dolo o la colpa grave nel comportamento della conduttrice: il riferimento a precedenti pronunce che avrebbero accertato la non adeguatezza delle tabelle



in uso o ridotto le spese per il consumo di acqua sono influenti, non avendo  
[ ] contestato, nel presente giudizio, di essere debitrice degli oneri  
posti a suo carico.

Ciò premesso si rileva che il Tribunale ha ritenuto grave l'inadempimento della società conduttrice sia per l'entità del ritardo nel pagamento, sia per la misura del debito insoluto, pari a quasi tre volte il canone mensile, valutata alla luce anche del disposto dell'art.5 l. n. 392 del 1978, utilizzato quale criterio orientativo.

Tale valutazione è stata contestata dall'appellante, la quale ha sostenuto che si tratterebbe di inadempimento di una obbligazione accessoria, da valutarsi pertanto meno severamente, che la controparte avesse sempre manifestato, pur in presenza di pregressi ritardi nel pagamento delle spese, il proprio interesse a mantenere il rapporto locativo, che l'inadempimento, avuto riguardo all'entità del debito insoluto in rapporto al canone annuale, non inciderebbe in modo significativo sull'economia del contratto, essendo richiesta a tal fine dalla giurisprudenza un'alterazione "notevolissima" dell'equilibrio contrattuale.

Ritiene il Collegio che le censure dell'appellante non siano condivisibili.

In primo luogo non può attribuirsi decisivo rilievo al fatto che si trattasse di spese di amministrazione e non di canoni, la circostanza che l'inadempimento concerna non l'obbligazione principale bensì un'obbligazione accessoria assume un'importanza relativa quando l'obbligazione accessoria e quella principale sono, per contenuto, omogenee, avendo entrambe per oggetto una somma di denaro. Per il locatore, in caso di morosità del conduttore, non fa molta differenza se il proprio credito insoluto

sia imputabile a canoni o a spese. Inoltre va sottolineato che la giurisprudenza, quando ha fatto riferimento alle obbligazioni primarie o essenziali del contratto, lo ha fatto nella prospettiva di qualificare in ogni caso importante il loro inadempimento, ai fini della risoluzione del contratto, a prescindere dalla loro oggettiva entità (Cosi' Cass. 16084 del 2007 e i precedenti ivi richiamati; nella fattispecie invece il Tribunale ha motivato sulla effettiva gravità dell'inadempimento con riferimento al credito maturato, in rapporto anche alla misura dei canoni pattuiti).

In secondo luogo non risulta che i locatori abbiano manifestato interesse a mantenere il rapporto locativo, giacché dagli atti emerge che già nel 2007 avevano uno inquilino stratto per morosità per analoghi motivi.

Per quanto concerne la valutazione in concreto, da parte del primo giudice, della gravità dell'inadempimento, si osserva che secondo un orientamento ormai pacifico, richiamato dal Tribunale nella propria motivazione, benché non sia contestabile che per le locazioni non abitative la valutazione dell'importanza dell'inadempimento del conduttore debba restare affidata ai criteri di cui all'art. 1455 c.c., il giudice ha facoltà "di utilizzare come parametro orientativo il principio di cui alla l. n. 392 del 1978, art. 5, alla stregua delle particolarità del caso concreto" (da ultimo Cassazione 23/06/2011, n. 13887). Sia alla luce di tale parametro che in termini assoluti l'inadempimento della società conduttrice non può che considerarsi importante, essendo il debito insoluto pari a quasi tre canoni di locazione e comunque di considerevole entità. D'altronde l'art. 1455 cod.civ. non fa riferimento, quale presupposto per la risoluzione del contratto, ad un'alterazione notevolissima dell'equilibrio contrattuale, come sostenuto



dall'appellante, bensì ad un inadempimento che non abbia "scarsa importanza". Ciò significa che l'inadempimento di una delle parti giustifica di regola la risoluzione del contratto, salvo che sia trascurabile, ipotesi che non ricorre nella fattispecie.

Va inoltre considerato che le valutazioni del primo giudice circa la reiterazione dei medesimi adempimenti, ad opera della conduttrice, in costanza del rapporto, si basano su circostanze di fatto risultanti dagli atti. La sentenza 2231/2007 del Tribunale di Genova ha bensì ritenuto che dovessero essere ridotte le spese a carico della conduttrice per il consumo di acqua, ma ha contestualmente accertato l'esistenza, al momento della domanda, un debito insoluto a titolo di rimborso di spese di amministrazione pari ad € 48.543,00, pagato solo nel corso del giudizio. Dalla sentenza 1319/2010 del Tribunale di Genova, confermata in appello, risulta che la conduttrice si era resa morosa nel pagamento delle spese di amministrazione degli esercizi 2004/2005 e 2005/2006, versando poi gran parte del dovuto pochi giorni prima l'innalzamento dello sfratto. In entrambi i casi gli oneri dovuti non erano stati pagati regolarmente. L'ulteriore inadempimento oggetto del presente giudizio costituisce quindi una reiterazione di analoghe condotte, tenute nel corso di tutto il rapporto, circostanza che il Tribunale ha correttamente considerato nella valutazione della sua gravità.

L'appello va quindi respinto.

Le spese del presente grado del giudizio devono essere poste a carico dell'appellante e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.



La Corte di Appello di Genova, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti in epigrafe, disattesa ogni diversa e contraria istanza, eccezione e deduzione, sull'appello avverso la sentenza n.543 del 13/2/2014 emessa dal Tribunale di Genova.

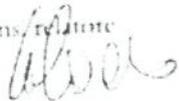
respinge l'appello;

condanna l'appellante al rimborso in favore della parte appellata delle spese presente grado del giudizio, che liquida in complessivi  per compensi oltre accessori di legge.

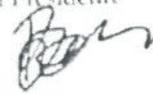
Da atto ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del Dpr n.115/2002, che l'appello è integralmente respinto.

Così deciso in Genova il 10/12/2014

Il Cons. relatore



Il Presidente



CORTE D'APPELLO DI GENOVA  
Depositato in Cancelleria il 22 DIC. 2014

Il Presidente  
Il Cons. relatore

