



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Palermo - Sezione Seconda Civile – riunita in  
camera di consiglio e composta dai sigg.ri magistrati:

Dott. Giuseppe Lupo	Presidente
Dott.ssa Virginia Marletta	Consigliere
Dott.ssa Sebastiana Ciardo	Consigliere rel.

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. 2172/2022 del R.G. di questa Corte di Appel-  
lo, vertente in questo grado

**TRA**

[REDACTED], nato a Palermo il 10.03.1968 (c.f.  
[REDACTED]), elettivamente domiciliato in Palermo nella via  
Giosuè Carducci 6, presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], che lo  
rappresenta e difende per mandato in atti

*Appellante*

contro

[REDACTED] nato a Palermo l'8.02.1979 (c.f.  
[REDACTED]), elettivamente domiciliato in via Mario Orso  
[REDACTED] rappresen-  
[REDACTED] all'avv. Umberto Bellomare per mandato

in atti

*Appellato*

~~~~~

## MOTIVI DELLA DECISIONE

❖ **Fatti di causa**

Con ricorso ritualmente notificato, [REDACTED] premettendo di avere concesso in locazione a [REDACTED] l'immobile sito in Palermo, via [REDACTED] piano 5, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al fg [REDACTED] cat. A/2, zona 3, classe 5 per la durata di anni 9, rinnovabile (giusta contratto datato 10.09.2014, ritualmente registrato), affinché lo destinasse all'esercizio dell'attività di B&B, concordando il pagamento di un canone mensile di € 1500,00, ne allegò il grave inadempimento per modifica della destinazione d'uso dello stesso, sulla scorta dell'avvenuto sequestro dell'immobile da parte dell'autorità giudiziaria, che aveva accertato la cessione in locazione delle stanze, in maniera continuativa a soggetti italiani e stranieri dediti allo svolgimento dell'attività di meretricio, chiese dichiararsi la risoluzione del contratto con condanna del convenuto alla restituzione dell'immobile.

Si costituì nel giudizio di primo grado il convenuto contestando la domanda, allegando di aver sempre pagato i canoni di locazione ed espose di essere rimasto estraneo all'attività illecita, oggetto di indagine penale, perché all'epoca dei fatti si trovava all'estero.

Con sentenza n. 4588/2021 dell'8.11.2022, il Tribunale risolse, per grave inadempimento del conduttore, il contratto di locazione stipulato tra le parti e condannò [REDACTED] all'immediato rilascio oltre al pagamento delle spese di lite, liquidate in € 4.067,00.

Avverso la sentenza proponeva appello [REDACTED]

chiedendone l'integrale riforma, con vittoria di spese di lite di entrambi i gradi del giudizio. Si costituiva in giudizio Corradino Gandolfo resistendo al gravame.

All'udienza del 20 giugno 2023, all'esito della discussione, la causa è stata posta in decisione con contestuale pronuncia del dispositivo.

~~~~~

#### ❖ MOTIVI DI APPELLO

Preliminarmente, devono essere rigettate le eccezioni preliminari di inammissibilità dell'appello, sollevate dall'appellato, dovendosi richiamare, in proposito, il consolidato indirizzo della giurisprudenza di legittimità per il quale, ancorché non si richieda l'utilizzo di particolare formalità, "gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal d.l. n. 83 del 2012, conv. con modif. dalla l. n. 134 del 2012, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, senza che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, tenuto conto della permanente natura di "*revisio prioris instantiae*" del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata" (SS.UU. Cassazione civile sez. un., 21/03/2017, n.7155).

Nella specie, dalla lettura dell'atto introduttivo sono chiaramente

te individuati i capi della sentenza del Tribunale investiti da gravame e i passaggi argomentativi che li sorreggono; “le argomentazioni che vengono formulate devono esporre le ragioni di dissenso rispetto al percorso adottato dal primo giudice ed esplicitare in che senso tali ragioni siano idonee a determinare una differente decisione” (Cass. n. 2143/15).

1.2 Con il primo ed il secondo motivo di appello, trattati congiuntamente perché logicamente connessi, viene censurata la sentenza di primo grado per aver accolto la domanda di risoluzione del contratto di locazione *ex adverso* formulata ed aver ritenuto il conduttore gravemente inadempiente, omettendo di considerare: che lo stesso, nei periodi contestati, si trovasse all'estero e fosse pertanto del tutto estraneo alle vicende contestate; che nessuna responsabilità contrattuale poteva addebitarsi in capo allo stesso ai sensi dell'art 1587 c.c., avendo sempre pagato puntualmente i canoni di locazione; che non si era concretizzata nessuna lesione dell'interesse del locatore con riferimento al valore dell'immobile.

I motivi di appello sono rigettati.

Deve, in primo luogo, osservarsi che il fatto che il conduttore si trovasse all'estero nei periodi in cui furono eseguiti gli accertamenti da parte dell'autorità giudiziaria, circostanza questa allegata anche nel primo grado di giudizio, non esime lo stesso dalla responsabilità per inadempimento degli obblighi principali gravanti sul conduttore.

Ed invero l'art. 1587 c.c. ravvisa tra le principali obbligazioni in capo al conduttore, quella di “*prendere in consegna la cosa e osservare*

*la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto". E' pacifico che il conduttore, dal momento della consegna, diviene custode dell'immobile locato e, come tale, ne è direttamente responsabile anche per fatti eventualmente riconducibili ai propri dipendenti, rispondendo personalmente della condotta illecita dei soggetti sui quali lo stesso aveva l'obbligo di vigilare, indipendentemente dalla sua presenza.*

D'altra parte, ai fini che qui rilevano rispetto all'inadempimento degli obblighi di custodia sull'uso dell'immobile locato, seppur ancora il procedimento penale non sia stato definito con accertamento della responsabilità penale del [REDACTED] (si veda documento allegato alla comparsa di costituzione dell'appellato ed attestazione rilasciata dal PM in calce alla richiesta, in data 8.3.2023, da cui emerge l'attuale pendenza del procedimento penale), è sufficiente rilevare che nel decreto di sequestro si fa espresso riferimento alla sua consapevolezza circa l'attività illecita svolta nell'immobile (il decreto richiama l'annotazione di p.g. del 8.6.2021 da cui risulta che l'indagato affittasse le camere a diverse donne le quali, riconoscendolo e chiamandolo per nome, ammettevano che ivi svolgevano l'attività di prostituzione) e ciò fonda la sua responsabilità grave, da porsi a fondamento della risoluzione del contratto.

Del tutto irrilevanti ai fini del decidere, al di là della loro inammissibilità nel presente giudizio, sono tutti i documenti versati per la prima volta nel giudizio di secondo grado, non idonei ed elidere la predetta condotta inadempiente.

Parimenti irrilevante è l'allegazione circa il puntuale pagamento dei canoni, posto che il locatore non ha mai chiesto la risoluzione del contratto per morosità, ma per violazione della destinazione d'uso dell'immobile rispetto alla funzione economico-sociale prevista in contratto.

La condotta del conduttore che, omettendone la vigilanza, consenta l'esercizio del meretricio nella cosa locata costituisce un grave inadempimento dell'obbligo di usare la diligenza del buon padre di famiglia nel godimento della stessa, non solo in quanto contraria alla morale e al buon costume, ma anche perché lesiva in concreto degli interessi del locatore derivanti dalla violazione dell'obbligo della conservazione dell'uso lecito dell'immobile, ai sensi dell'art. 1587 c.c.

Sul punto è condivisibile l'indirizzo formatosi nella giurisprudenza di legittimità per il quale: " *il comportamento del conduttore che consenta l'esercizio del meretricio nell'immobile locato ad uso albergo, anche se riveste carattere di illecito penale, può assurgere a causa determinante della risoluzione del contratto se si concreti in una violazione dell'articolo 1587 c.c. e, cioè, in un abuso della res locata che in qualche modo la pregiudichi*" (Cassazione civile sez. III, 14 novembre 2006, n. 24206; Cass. civ. sez. III, 19.03.2015 n. 5473).

Dal complessivo compendio probatorio e anche dalla risonanza mediatica locale che ha avuto la vicenda (si vedano copie dei giornali prodotte in primo grado ritraenti le fotografie dell'ingresso dell'appartamento), non v'è dubbio che il locatore abbia subito un danno anche al decoro dell'immobile, che inevitabilmente incide nega-

tivamente sul suo valore locativo.

Il gravame è, pertanto, interamente rigettato.

### **Spese**

In ragione del principio della soccombenza, l'appellante deve essere condannato a rimborsare all'appellato le spese di lite di questo grado del giudizio che si liquidano come in dispositivo.

Poiché l'appello è stato rigettato, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, come inserito dall'art. 1 comma 17 l. 24 dicembre 2012 n. 228 per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti,

- a) rigetta l'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza 4588/2022 emessa dal Tribunale di Palermo in data 8.11.2022;
- b) condanna l'appellante a rimborsare all'appellato le spese del giudizio che si liquidano in complessivi € 3.670,00 oltre spese generali, CPA ed IVA come per legge;
- c) dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, come inserito dall'art. 1 comma 17 L. 24 dicembre 2012 n. 228 per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13;

d) indica in sessanta giorni il termine per il deposito della motivazione della sentenza.

*Così deciso nella camera di consiglio della seconda sezione della Corte d'Appello di Palermo, in data 20.6.2023.*

**Il Consigliere Estensore**  
*Dott.ssa Sebastiana Ciardo*

**Il Presidente**  
*Dott. Giuseppe Lupo*