



### Motivi in fatto e in diritto

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c., depositato in data 7.2.2006 la [REDACTED] nella sua qualità di locatrice dell'immobile, sito in [REDACTED] ha agito in giudizio nei confronti della parte conduttrice, [REDACTED] chiedendo dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento di parte conduttrice e la condanna di quest'ultima al pagamento dei canoni di locazione, relativi al periodo 1.4.2005- 12.10.2005, pari all'importo di euro 12.058,75, nonché dell'ulteriore somma di euro 11.378,12 a titolo di risarcimento dei danni, subiti per il rilascio dell'immobile, effettuato senza il rispetto del termine semestrale di preavviso.

Parte convenuta si è costituita in giudizio eccependo di aver sospeso il pagamento dei canoni di locazione a causa del pregresso inadempimento di parte locatrice, che non aveva provveduto, nonostante le reiterate richieste di parte conduttrice, al rifacimento del manto di copertura, inadempimento che aveva determinato ripetute infiltrazioni d'acqua dal tetto e che aveva indotto la conduttrice a rilasciare repentinamente l'immobile locato.

Pertanto ha chiesto il rigetto delle domande svolte da parte ricorrente e ha formulato, in via riconvenzionale, domanda di risoluzione del contratto e di risarcimento dei danni subiti, conseguenti all'inadempimento di parte locatrice.

Ciò premesso, nel merito si osserva quanto segue.

Preliminarmente debbono dichiararsi inammissibili le domande, svolte in via riconvenzionale da parte resistente, in quanto non è stata formulata istanza di differimento di udienza, da proporsi, a pena di decadenza, nella memoria costitutiva, tempestivamente depositata (così ex art. 418 c.p.c.).

Circa le eccezioni di inadempimento, sollevate da parte resistente, si osserva quanto segue.

Lamenta parte resistente che la locatrice non ha mai provveduto a risolvere definitivamente il problema delle infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto, in quanto all'uopo era necessario provvedere alla sostituzione del manto di copertura, di natura condominiale, spesa che parte locatrice mai aveva inteso anticipare o far approvare in sede assembleare.

Peraltro in senso contrario occorre considerare che secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità "al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, infatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede" (così Cass. 26.1.2008 n. 261).

Più specificatamente, si legge nella pronuncia della Suprema Corte del 13.7.2005 n. 14739 che "La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, d'altronde, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima soltanto se è conforme a lealtà e buona fede, con la conseguenza che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse vizi sopravvenuti (nella specie, asserita interclusione dell'immobile protratta per due anni a causa di opere stradali), non può sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del canone di locazione, perché così mancherebbe la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, potendo giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, in applicazione analogica del disposto dell'art. 1584 cod. civ., ovvero la richiesta di risoluzione del contratto per sopravvenuta carenza di interesse".

Orbene nel caso di specie è pacifico tra le parti che i fenomeni infiltrativi lamentati da parte resistente non erano di gravità tale da pregiudicare o impedire, in concreto, il godimento dell'immobile locato, tanto è vero che risulta dalla stessa narrativa di parte convenuta che la conduttrice ha goduto ed utilizzato il suddetto immobile fino al 12.10.2005.

Pertanto le stesse modalità di svolgimento del rapporto contrattuale evidenziano come la sospensione del pagamento del canone di locazione non fosse in alcun modo giustificata dal preteso inadempimento di parte locatrice, atteso che parte ricorrente aveva comunque garantito la sua prestazione principale, rappresentata dal godimento dell'immobile locato.

Né del resto parte conduttrice ha inteso dedurre che le infiltrazioni d'acqua avessero provocato una riduzione nel godimento dell'immobile locato, tale da determinare una proporzionale riduzione del corrispettivo convenuto, in quanto nessuna eccezione o domanda è stata formulata in tal senso. X

In ogni caso occorre considerare che dalle prove testimoniali espletate (cfr. le deposizioni dei testi [REDACTED]) è emerso che la proprietà fece eseguire diversi interventi per verificare l'entità e la natura delle infiltrazioni lamentate da parte conduttrice, ma gli stessi tecnici incaricati dalla proprietà e dal condominio non avevano riscontrato infiltrazioni d'acqua dal tetto.

E del resto la stessa parte resistente non ha specificato, né provato, in quali limiti le dedotte infiltrazioni d'acqua avessero pregiudicato il godimento della cosa locata, di tal che anche tale circostanza evidenzia come non sussista proporzionalità con l'asserito inadempimento di parte locatrice.

Per tali motivi le eccezioni svolte da parte convenuta debbono essere respinte.

Conseguentemente quest'ultima deve essere condannata al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori, maturati per il periodo 1.4.2005/12.120.2005, pari all'importo (non contestato) di euro 12.058,75, oltre agli interessi legali dalle scadenze al saldo.

Considerato che parte convenuta ha rilasciato l'immobile in data 12.10.2005, senza rispettare il termine semestrale di preavviso, merita accoglimento anche la domanda di risarcimento dei danni, all'uopo formulata da parte ricorrente.

A questo proposito, tenuto conto che risulta dalle stesse deduzioni svolte da parte  
ricorrente che l'immobile è stato rilocato in data 1.2.2006 (così doc. 27) il risarcimento  
del danno per lucro cessante deve essere ridotto al periodo 12.10.2005/31.1.2006, pari  
ad euro 6.851,50, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e  
deduzione disattesa:

Dichiara la risoluzione del contratto di locazione inter partes per inadempimento di parte  
resistente e per l'effetto

Condanna [redacted] al pagamento in favore di parte  
ricorrente della somma di euro 12.058,75 oltre agli interessi legali dalle singole scadenze  
al saldo;

Condanna parte resistente al risarcimento dei danni subiti da parte ricorrente, pari  
all'importo di euro 6.851,50 oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;

Condanna parte resistente al pagamento delle spese processuali avversarie, che liquida in  
euro 1.572,00 per diritti, euro 2.062,00 per onorari, euro 20,00 spese imp., euro 154,08  
spese es., euro 454,31 rimborso forf. 12,5%, oltre iva, c.p.a. e le successive occorrente.

Sentenza resa ex articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti  
ed allegazione al verbale.

Milano, 12 gennaio 2010

Il Giudice

dott. CESIRA D'ANELLA

