

SENT. N° 2520/04  
REP. N° 4432/04

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. Rg.38297/03 + 76235/05

Promossa da:

[redacted] elettivamente domiciliata in Sesto  
San Giovanni, via Rovani 6 presso lo studio dell'avv. Giampiero  
Cambiaghi, che la rappresenta e difende per procura speciale alle liti in  
atti

Attrice nella prima causa

Contro

[redacted] elettivamente domiciliata in Milano via Spartaco 24  
presso lo studio dell'avv. Fabrizia Foglia che la rappresenta e difende per  
procura speciale alle liti in atti

Convenuta nella prima causa

Nonché

[redacted] con l'avv. Fabrizia Foglia

Opponente nella seconda causa

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 14.5.2003 [redacted]  
[redacted] intimava a [redacted] lo sfratto per morosità in  
relazione ad un immobile, sito in Milano, [redacted] concesso in  
locazione alla convenuta ad uso ambulatorio veterinario con contratto in  
data 1.7.1996.

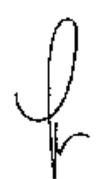
Parte convenuta si costituiva in giudizio, assumendo di aver  
integralmente sanato la morosità con assegno in data 30.5.2003; nel  
merito eccepiva che l'ambulatorio era rimasto inutilizzabile nel periodo  
2002/2003 per fatto e colpa della proprietaria; che quest'ultima non aveva  
effettuato le riparazioni del muro esterno deterioratosi, né aveva eliminato  
infiltrazioni d'acqua piovana, provenienti dal soffitto.

Per tali motivi chiedeva respingersi la domanda e, in via riconvenzionale,  
disporsi la riduzione del canone e condannarsi la locatrice alla  
restituzione delle maggiori somme versate.

Il giudice disponeva il mutamento del rito ed assegnava alle parti termini  
perentori per l'integrazione degli atti difensivi.

Effettuati gli incumbenti di cui all'art. 420 c.p.c., espletava le prove orali  
articolate dalle parti.

Nelle more del giudizio, con ricorso depositato in data 18.11.2005  
[redacted] proponeva opposizione avverso il decreto  
ingiuntivo n. 25195/05, emesso dal Tribunale di Milano, per l'importo di



euro 4.304,63 dovuto a titolo di mancato pagamento di successivi quattro trimestri di canone.

Parte opposta si costituiva in giudizio eccependo la prescrizione del diritto al risarcimento del danno e contestando l'opposizione nel merito.

La predetta causa, iscritta al n. Rg. 76235/05 veniva riunita a quella n. Rg. 38297/03 per ragioni di connessione.

Infine, al termine della discussione orale, il giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione di nullità della procura alle liti, conferita dall'amministratore unico, [REDACTED] è infondata e pertanto deve essere respinta.

Invero, dallo statuto [REDACTED] (prodotto da parte opposta quale doc. 16) risulta che l'amministratore unico ha la rappresentanza legale della società di fronte ai terzi ed ha ampi poteri di gestione, di guisa che può compiere tutti gli atti che ritenga utili per il raggiungimento dei fini sociali, ad eccezione di alcuni atti, specificamente indicati, per i quali è necessario il preventivo consenso dell'assemblea.

Secondo le disposizioni statutarie la gestione e la locazione di beni immobili non costituisce un atto, che richieda il preventivo consenso dell'assemblea dei soci; conseguentemente l'amministratore, che ha la rappresentanza legale della società nei confronti dei terzi, ha altresì il

potere di stare in giudizio per le attività che rientrano nella gestione ordinaria (tra i quali è compresa anche la locazione di beni immobili) senza necessità di preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Ciò premesso, sulle domande riconvenzionali formulate da parte convenuta nella causa iscritta al n. Rg. 38297/03, si osserva quanto segue.

██████████ ha formulato domanda di riduzione del canone di locazione e di restituzione delle maggiori somme versate richiamando, sostanzialmente, la disciplina di cui all'art. 1578 c.c., relativa ai vizi della cosa locata e, nel contempo, ha formulato domanda di risarcimento dei danni subiti.

Tuttavia - in punto di diritto - occorre osservare che l'azione di riduzione del corrispettivo, disciplinata dall'art. 1578 c.c., presuppone che l'immobile sia affetto da vizi occulti, preesistenti o sopravvenuti, che diminuiscano in modo apprezzabile il godimento della cosa locata.

Invece nel caso di specie parte convenuta ha contestato il deterioramento del muro esterno e infiltrazioni d'acqua dal soffitto, lamentando che la proprietà non aveva provveduto ad eseguire le riparazioni occorrenti.

Peraltro le circostanze contestate da parte conduttrice non assumono significato di "vizi della cosa locata", in quanto non attengono a difetti che incidono sulla struttura materiale dell'immobile; trattasi piuttosto di deterioramenti dovuti ad usura, rispetto ai quali il locatore è tenuto ad

adempire agli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria, previsti dall'art. 1577 c.c.

Tuttavia nel caso in cui si deduca che l'immobile abbia bisogno di riparazioni, l'azione conferita al conduttore è soltanto quella di manutenzione del contratto e non già di riduzione del corrispettivo, prevista unicamente per le ipotesi di "vizi della cosa locata".

Per tali motivi deve essere respinta la domanda di riduzione del canone, al pari di quella di risarcimento dei danni, connessa alla precedente.

Infine deve essere respinta la domanda di accertamento del diritto all'indennità di avviamento, in quanto il pacifico stato di morosità della conduttrice impedisce il riconoscimento della relativa indennità (così art. 34 legge 392/78).

Passando all'esame delle domande di cui al giudizio iscritto al n. Rg.76235/05, si osserva quanto segue.

Il credito relativo ai canoni di locazione maturati nel periodo 1.7.2004/6.5.05 non è contestato.

Pertanto, tenuto conto che l'immobile è stato rilasciato in data 6.5.2005, il decreto ingiuntivo deve essere revocato, in quanto è comprensivo del canone relativo al mese di giugno 2005, successivo al rilascio.

Pertanto in accoglimento della domanda di parte opposta, [REDACTED]

[REDACTED] deve essere condannata al pagamento della somma di euro

forf. 12,5% e - per la seconda causa - in euro 3.024,63 oltre iva, cpa e  
rimborso forf. 12,5%.

Milano 26.2.2007

Il giudice unico

*Carlo...*

