

N. Sent. Cont.

N. 83126/2004 + 39743/2005 R.G.

SENT. N° 4483 /07
REP. N° 4369 /07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il **Tribunale di Milano, XIII Sezione civile**, in persona del Giudice monocratico
dott. Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. Atonia Cossa in forza di procura a margine del
ricorso in riassunzione

- RICORRENTE -

CONTRO

[REDACTED] in proprio e quale legale rappresentante dei minori

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in proprio e quale
rappresentante generale di [REDACTED]

[REDACTED]
rappresentati e difesi dagli avv. Claudio Maroncelli e Francesco Simone Crimaldi in
forza di procura a margine della memoria difensiva

- RESISTENTI -

Oggetto: risoluzione del contratto di locazione e risarcimento danni

GA

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso in riassunzione depositato il 17 dicembre 2004 la [REDACTED]
[REDACTED] (di seguito conduttrice), premesso di avere, con ricorso depositato in data 19 aprile 2004, evocato in giudizio davanti al Tribunale di Bergamo [REDACTED] in proprio e quale legale rappresentante dei minori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] premesso inoltre che, a seguito della costituzione della fraterna [REDACTED] della proposizione dell'eccezione di incompetenza territoriale del Tribunale adito - eccezione cui aveva aderito la conduttrice ricorrente-, il giudizio era stato riassunto avanti il Tribunale di Milano, esponeva: che con contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato nel luglio del 2001 e con durata di anni sei tacitamente rinnovabili, aveva preso in locazione l'unità immobiliare sita in Milano, via Fiori Oscuri n. 9, di proprietà della fraterna [REDACTED] per aprire una gastronomia e rosticceria da asporto con denominazione [REDACTED] che, ultimato l'allestimento del locale, l'attività aveva iniziato ad operare in data 4 febbraio 2002; che, subito dopo l'apertura del locale al pubblico, il signor [REDACTED] occupante l'appartamento sovrastante l'immobile locato e da poco ivi trasferitosi, aveva denunciato all'esponente immissioni di odore provenienti dalla cucina della gastronomia che si propagavano nella propria abitazione, e segnatamente nella stanza del figlio appena nato; che, nonostante le rassicurazioni del conduttore - gestore della [REDACTED] circa l'idoneità del sistema di eliminazione dei fumi dalla cucina attraverso la canna fumaria e circa la recente sottoposizione di quest'ultima ad interventi di adeguamento a norma da parte del precedente conduttore, il [REDACTED] aveva promosso un procedimento cautelare d'urgenza ex art. 700 c.p.c. onde far cessare le immissioni nocive provenienti dal locale sottostante condotto dall'odierna ricorrente; che, espletata in tale procedimento d'urgenza una consulenza tecnica d'ufficio, inopinatamente la conduttrice aveva scoperto che sia i lavori di ripristino della canna fumaria svolti su incarico del precedente conduttore, sia il successivo intervento da lei disposto a seguito delle doglianze del [REDACTED] non erano stati correttamente progettati, eseguiti e collaudati; che, in seguito a tale scoperta, la conduttrice aveva tempestivamente denunciato l'accaduto alle due società incaricate dei lavori di adeguamento onde porvi

adeguato rimedio; che, a seguito di denuncia del [redacted] ai competenti uffici dell'A.S.L., quest'ultima aveva disposto, in data 4 giugno 2003, la sospensione della licenza sino all'eliminazione dell'inconveniente causato dall'esalazione dei fumi, con la conseguente chiusura al pubblico del locale; che, instaurato dalla conduttrice accertamento tecnico preventivo nei confronti della società che aveva provveduto a rendere a norma la canna fumaria, tale [redacted] era emerso a seguito della consulenza tecnica d'ufficio non solo la pessima esecuzione dei lavori da parte della [redacted], ma anche la circostanza che il condotto fumario utilizzato al fine dell'evacuazione dei fumi non era quello di pertinenza dell'immobile locato, ma quello pertinente all'appartamento sito al piano soprastante la ghireria di proprietà [redacted] che, non essendo, pertanto, stato dotato l'immobile locato, da parte della fraterna [redacted] locatrice, di idoneo impianto di evacuazione dei fumi, esso doveva ritenersi inidoneo all'uso cui era stato destinato dalle parti; che tale condotta aveva cagionato ingenti danni alla conduttrice – consistenti nel costo dell'allestimento dei locali nonché nel mancato guadagno – che le dovevano essere risarciti dalla controparte negoziale. Tanto premesso, la società conduttrice chiedeva la risoluzione del contratto di locazione per la sussistenza di vizi della cosa locata, e la condanna della fraterna [redacted] al risarcimento del danno nella misura di Euro 1.600.000,00 ed alla restituzione dei canoni corrisposti e non goduti a far data dal 4 giugno 2003.

Si costituiva la fraterna [redacted] che, contestando il merito delle pretese azionate dalla società conduttrice ricorrente, esponeva: che nessun addebito le poteva essere mosso, essendosi parte conduttrice obbligata espressamente, in seno al contratto di locazione stipulato tra le parti, a dotare il locale di efficienti sistemi filtranti idonei ad impedire immissioni maleodoranti; che la conduttrice, in sede di verifica dell'immobile, lo aveva trovato idoneo all'uso destinato e dotato di idoneo condotto fumario, obbligandosi in ogni caso ad effettuare qualunque tipo di intervento si fosse reso necessario allo svolgimento dell'attività ivi esercitata; che, conseguentemente, non poteva essere invocata, nella presente fattispecie, l'operatività a carico del locatore della garanzia per i vizi della cosa locata, avendo il conduttore assunto *ab origine* su di sé l'obbligazione relativa alla funzionalità del sistema di tiraggio ed espulsione dei fumi; che, proprio a tal fine, la società ricorrente aveva incaricato prima la [redacted] e poi la [redacted] allo scopo di provvedere al risanamento della canna fumaria, intervento che era stato effettuato e certificato; che la pessima esecuzione dei lavori da parte delle società incaricate dalla conduttrice, oltre a

comprovare l'assunto di parte locatrice circa la spettanza dell'esecuzione degli interventi *de quibus* in capo alla controparte, escludeva ogni responsabilità della fraterna [redacted] in merito alle contestazioni sollevate ed ai danni lamentati dalla ricorrente; che ad ogni buon conto era da ritenersi inveritiera la circostanza secondo cui il condotto fumario utilizzato ai fini dell'espulsione dei fumi nell'immobile in esame fosse di pertinenza di terzi; che giammai poteva ritenersi sussistente la malafede di parte locatrice circa la conoscenza del vizio anteriormente alla stipula del contratto, attese le varie perizie che ne avevano certificato la conformità a legge nonché la destinazione d'uso a cui era adibito il locale dal precedente conduttore; che i danni asseritamente patiti dalla società conduttrice non potevano essere imputati alla responsabilità della locatrice in quanto non provati né nell'an né nel *quantum*.

Tanto premesso, la fraterna [redacted] chiedeva in via principale il rigetto delle domande formulate dalla conduttrice ricorrente, ed in via riconvenzionale, atteso il mancato pagamento dei canoni di locazione e delle spese accessorie a far data dal febbraio 2004, la risoluzione del contratto di locazione per fatto e colpa del conduttore con la condanna al pagamento dei canoni maturati e maturandi sino alla data di effettivo rilascio dell'immobile, oltre spese accessorie, interessi legali e rivalutazione monetaria.

Instaurato il contraddittorio, all'udienza del 24 gennaio 2006 veniva disposta ed effettuata consulenza tecnica d'ufficio.

Con separato atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida la fraterna [redacted] chiedeva la risoluzione del contratto di locazione, stipulato in data 3 luglio 2001 con la [redacted] (di seguito conduttrice), a causa del mancato pagamento, da parte della conduttrice, dei canoni di locazione afferenti il periodo che va dal primo gennaio 2004 al 31 marzo 2005 per complessivi Euro 31.633,00 oltre interessi e rivalutazione, e la condanna della società conduttrice al rilascio dell'immobile locato.

All'udienza di convalida si costituiva la società conduttrice contestando il merito delle pretese azionate dalla locatrice ed opponendosi alla convalida dell'intimato sfratto.

Emessa ordinanza di rilascio, il Giudice disponeva mutamento del rito ex art. 426 c.p.c. e fissava udienza di comparizione parti e discussione della causa.

GA

All'udienza di comparizione parti dell'otto febbraio 2006 il Giudice, rilevata la sussistenza di profili di connessione tra la presente causa ed altra causa pendente avanti allo stesso Tribunale, trasmetteva gli atti al Presidente di Sezione per i provvedimenti di competenza.

Disposta riunione delle due cause connesse, il Giudice non ammetteva le prove orali dedotte dalle parti di causa, in quanto ritenute in parte irrilevanti, in parte documentalmente provate, ed in parte pacifiche.

Indi, dopo un'esauriente discussione, all'udienza del 13 aprile 2007, il Giudice pronunciava sentenza dando immediata lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che le domande formulate dalla società conduttrice ricorrente [redacted] [redacted] nei confronti della locatrice fraterna [redacted] meritino parziale accoglimento nei limiti che di seguito si passa ad evidenziare; vanno invece rigettate le domande, azionate dalla fraterna [redacted] di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice e di conseguente condanna di quest'ultima al pagamento dei canoni di locazione non corrisposti, per le ragioni che si va ad esporre.

E' pacifico tra le parti dell'odierno giudizio l'esistenza di un contratto di locazione, avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, via Fiori Oscuri n. 9, con cui la fraterna [redacted] locato alla [redacted] a far data dal primo luglio 2001 e per la durata di sei anni tacitamente rinnovabili, un immobile ad uso commerciale per l'espletamento di un'attività di gastronomia e rosticceria di cibi greci (vedi doc. n. 2 fascicolo parte resistente).

Risulta poi dai documenti di causa che, in data 20 maggio 2003, l'attività svolta dalla società conduttrice è stata oggetto di provvedimento di sospensione dell'autorizzazione sanitaria da parte della competente A.S.L. a causa del perdurante inconveniente igienico dato dall'emissione di odori molesti (vedi doc. n. 3 fascicolo parte ricorrente): tale circostanza, non contestata sul punto dalla fraterna [redacted] locatrice, ha comportato, a detta di parte conduttrice, la chiusura del locale al pubblico con rilevanti danni economici a proprio carico.

Ciò detto, nella fattispecie al vaglio del presente giudizio si contrappongono due reciproche domande di risoluzione del contratto di locazione in essere tra le parti, motivata quella proposta dalla conduttrice dalla presenza di vizi interessanti la cosa locata tali da renderla

inidonea all'uso pattuito, ai sensi dell'art. 1578 cod. civ., e quella azionata da parte locatrice dal mancato pagamento dei canoni di locazione a far data dal primo gennaio del 2004 sino alla data del rilascio dell'immobile.

Reputa il Tribunale che vada accolta la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento imputabile alla fraterna ██████████ resistente, essendo risultato l'immobile locato affetto da un vizio che ne ha diminuito in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, nel caso al vaglio della presente fattispecie essendo stato l'immobile di via Fiori Oscuri n. 9 locato non dotato di una canna fumaria idonea d espellere i fumi scaturenti dall'attività ivi posta in essere.

La consulenza esperita in fase istruttoria ha infatti accertato che l'immobile in esame è dotato di un condotto di esalazione che devia, appena dopo il solaio del primo piano, spostandosi in orizzontale per circa 2.20 metri, per inmettersi dal secondo piano in una canna fumaria in muratura...; dalla quota di -7.50 metri fino al comignolo il condotto è costituito da una vecchia canna fumaria in muratura (vedi elaborato peritale a pagina 4).

Il consulente ha poi precisato che l'originario percorso del condotto è stato modificato, osservando che sulla verticale dell'imbocco a quota -13.25 metri è stata rilevata una canna fumaria che è occlusa a quota - 8.40 metri da macerie e che sembra abbandonata, e concludendo che probabilmente questo condotto era quello originario della canna fumaria al servizio del locale del piano terreno oggetto della locazione (vedi elaborato peritale a pagina 4). E' stato infine accertato che per quanto i fumi da espellere non derivino da combustione, le rotture riscontrate sia nel tubo corrugato installato, sia nel tratto di vecchia canna fumaria in muratura, non garantiscono la tenuta dei fumi di cucina da espellere e, di conseguenza, non garantiscono dalla immissione di odore negli appartamenti attraversati dal condotto di esalazione in esame (vedi elaborato peritale a pagina 5).

Dai riscontri che precedono consegue che l'immobile locato aveva in precedenza una propria canna fumaria verticale che, essendo stata occlusa ad una certa altezza a causa della presenza di macerie, non era più idonea ad espellere i fumi; successivamente il condotto fu deviato appena dopo il solaio del primo piano e collegato ad un'altra canna fumaria in muratura di pertinenza del piano superiore onde ovviare all'otturazione della canna di pertinenza dell'immobile locato e consentire l'evacuazione degli odori molesti.

Questi i fatti, reputa il Tribunale che la mancata funzionalità della canna di pertinenza di cui il bene locato alla conduttrice era dotato ne costituisca vizio rilevante ai fini dell'art. 1578

c.c. e tale da comportare la risoluzione del contratto, dal momento che tale vizio riduce grandemente le potenzialità d'uso cui il locale era preordinato: la giurisprudenza della Suprema Corte ha infatti precisato che "costituiscono vizi della cosa locata, ai sensi dell'art. 1578 cod. civ., quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se sono eliminabili e si manifestano successivamente alla conclusione del contratto di locazione" (vedi le sentenze del Supremo Collegio numero 2605 del 6 marzo 1995, rv. n. 490945, e numero 8942 del 18 aprile 2006, rv. n. 588728).

Si palesa pertanto infondato l'assunto difensivo della fraterna [REDACTED] secondo cui, nonostante l'occlusione della canna fumaria di pertinenza, l'immobile locato doveva ritenersi privo di alcun vizio che ne pregiudicasse la destinazione d'uso, per essere lo stesso immobile dotato di altro condotto atto ad espellere i fumi, e secondo cui eventuali responsabilità avrebbero dovuto essere imputate esclusivamente alle società che avevano provveduto ad eseguire gli interventi sui condotti fumari, atteso che la consulenza ha attestato l'irrelevanza, ai fini della idonea espulsione dei fumi, dell'uso del condotto oggetto di modifica piuttosto che di quello originario, essendo state riscontrate rotture sia nel tubo corrugato installato dalle società appaltatrici che nel tratto della vecchia canna fumaria in muratura di pertinenza del piano superiore che, di conseguenza era di per sé idonea a sopperire all'ostruzione della canna originariamente in dotazione all'immobile locato.

Dalle risultanze peritali emerge infatti che la tenuta dei fumi di cucina da espellere e l'immissione di odori negli ambienti limitrofi all'immobile oggetto di causa erano state compromesse dalle rotture riscontrate, oltre che nel tubo flessibile corrugato installato nella vecchia canna fumaria, anche nel tratto della vecchia canna fumaria in muratura preesistente ai lavori di intervento manutentivo effettuati per conto della società conduttrice. Tali rotture, presenti nel condotto fumario sin dalla stipula del contratto di locazione, non ne garantivano l'impermeabilità ai fumi e, di conseguenza, agli odori, di talché non vi è dubbio che l'immobile locato era affetto, al momento della stipula del contratto, da un vizio che ne comprometteva l'idoneità all'uso cui era destinato.

Inconferenti si palesano poi le argomentazioni difensive della fraterna Fumagalli secondo cui, essendosi la conduttrice assunta, con le clausole numero sette e otto del contratto di locazione, l'obbligazione di dotare l'immobile locato di tutti gli accorgimenti atti a consentire una ottimale espulsione dei fumi ed avendo dichiarato di avere trovato il locale

7/6/11

adatto all'uso convenuto e di avere verificato il condotto fumario, non opererebbe la garanzia per i vizi della cosa locata in capo ad essa locatrice, poiché da una parte la conduttrice si era obbligata per contratto esclusivamente a dotare il locale e le apparecchiature predisposte alla cottura e alla friggitura dei cibi di efficienti sistemi filtranti in modo da limitare il più possibile la espulsione di odori generati dalla cottura, ed a controllare costantemente il buon funzionamento dei sistemi di depurazione adottando tempestivamente gli interventi correttivi del caso, ma non ovviamente a sollevare la controparte dalla garanzia afferente alla effettiva funzionalità del condotto fumario, e dall'altra la dichiarazione dell'accertamento dell'esistenza di idoneo condotto fumario era scaturita dalle risultanze delle perizie redatte dalle società incaricate di mettere a norma il condotto fumario che poi si sono rivelate inveritiere (vedi la lettera datata 15 giugno 2001 della [redacted] sub doc. n. 2 fascicolo parte ricorrente).

Deve essere pertanto accolta la domanda di risoluzione formulata dalla società conduttrice ai sensi dell'art. 1578, primo comma, del codice civile nei confronti della fraterna [redacted] per la sussistenza di un vizio redibitorio afferente il bene oggetto di locazione.

Non può invece trovare accoglimento la domanda risarcitoria proposta dalla ricorrente [redacted], nei confronti della locatrice fraterna Fumagalli dal momento che, come emerge dai fatti di causa, parte locatrice era totalmente all'oscuro del vizio afferente il bene oggetto di locazione.

Ed invero, come si è visto in precedenza, fu erroneamente accertato dalla società incaricata dei lavori di recupero del condotto fumario l'idoneità dello stesso, di talché è emerso dagli atti di causa - con prova che, ai fini dell'effetto liberatorio in capo al locatore, può essere raggiunta con ogni mezzo idoneo allo scopo (vedi la sentenza del Supremo Collegio numero 1458 del 16 marzo 1981, rv. n. 412119) - che il locatore ha ignorato al momento della conclusione del contratto l'esistenza dei vizi del bene locato: ciò comporta che la fraterna [redacted] non può essere condannata, giusta il disposto di cui all'art. 1578, secondo comma, del codice civile, al risarcimento del danno a favore di parte conduttrice.

Per quanto riguarda le restanti domande delle parti in causa, occorre far leva sulla disciplina giuridica della risoluzione del contratto per inadempimento di cui all'art. 1458, primo comma, del codice civile, a mente del quale la risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti ad esecuzione continuata o

periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite.

Se si applica tale disposizione di legge, essendo il contratto intercorrente tra le parti stato risolto ex art. 1578 c.c. e retroagendo lo scioglimento del vincolo sin dalla sua nascita, va di conseguenza rigettata sia la contrapposta domanda di risoluzione avanzata dalla fraterna Fumagalli nei confronti della conduttrice per mancato pagamento dei canoni di locazione a far data dal primo gennaio del 2004 sino alla data del rilascio dell'immobile, sia la relativa domanda di pagamento canoni ed oneri accessori, non dispiegando più effetti giuridici il contratto per effetto della intervenuta declaratoria di risoluzione.

Va del pari respinta la domanda di restituzione dei canoni a far data dal 4 giugno 2003, avanzata dalla conduttrice nei confronti della fraterna [redacted] al momento che nei contratti ad esecuzione continuata o periodica, quale la locazione, l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite, come la corresponsione dei canoni maturati per effetto della disponibilità dell'immobile.

Quanto infine al regime delle spese di lite, sia la reciproca soccombenza, sia l'opinabilità nonché la complessità delle questioni trattate, inducono questo Giudice a compensarle integralmente tra le parti.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) dichiara la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento imputabile a parte resistente;
- 2) rigetta la domanda di risarcimento danni proposta da [redacted] avverso parte resistente;
- 3) rigetta la domanda di restituzione canoni proposta da [redacted] avverso parte resistente;
- 4) rigetta le domande formulate da parte resistente avverso la conduttrice [redacted];
- 5) compensa interamente le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Milano, il 13 aprile 2007.



Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota