

R.G. n. 10267/2003+1464/2005

Reg. Dep. Sent.

SENT. N° 7536/06

DATA N° 6120/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione tredicesima civile

[REDACTED]

nella persona del Giudice Unico dott.ssa Valentina Boroni, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

[REDACTED]

nella causa civile promossa da

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] come da procura a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in [REDACTED]

RICORRENTE/intimato

Contro

[REDACTED]

Rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] come da procura a margine della comparsa di costituzione ed elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in [REDACTED]

[REDACTED]

RESISTENTE/intimante

Oggetto: ricorso per la riduzione del canone e opposizione a convalida per morosità

Conclusioni delle parti: si vedano gli atti introduttivi

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 12.2.2003 [REDACTED] conveniva in giudizio la società [REDACTED] per sentire dichiarare che l'immobile locato dalla medesima alla attrice con contratto 24.7.2001 presentava vizi e difetti che ne diminuivano il godimento e l'idoneità all'uso da parte dell'attrice e, conseguentemente, per ottenere la declaratoria di riduzione del canone di locazione pattuito in misura proporzionale alla diminuita idoneità dell'immobile locato con condanna della convenuta alla restituzione della maggior somma trattenuta rispetto ai canoni percepiti sin dalla stipulazione del contratto di locazione. Chiedeva altresì la condanna al risarcimento del danno patito per lucro cessante in ragione della mancata possibilità di utilizzare i locali locati per l'attività commerciale posta in essere dall'attrice.

Si costituiva la [REDACTED] contestando la domanda attorea evidenziando come alcuni vizi (ed in particolare le infiltrazioni di umidità lamentate) dovessero riferirsi ad un cattivo uso dei locali da parte della stessa società attrice che non avrebbe ben ventilato e riscaldato gli ambienti de qua posti

a livello seminterrato e che, in ogni caso, per espressa previsione contrattuale parte conduttrice aveva esonerato il locatore per eventuali danni da umidità e/o infiltrazioni. Contestava quindi al sussistenza di alcun danno e chiedeva il rigetto della domanda attorea.

Il Giudice, disposto il mutamento del rito, esperito vanamente il tentativo di conciliazione, disponeva CTU al fine di accertare lo stato dell'immobile e le cause delle eventuali infiltrazioni lamentate nell'atto di citazione.

All'esito del deposito della CTU (avvenuto in data 20.10.2004) il Giudice, ritenuta superflua la convocazione del CTU a chiarimenti e ritenuta altresì la causa connessa con quella introdotta da [REDACTED] con atto di intimazione di convalida di sfratto per morosità notificata in data 22.12.2004, successivamente opposta dalla [REDACTED] all'udienza di convalida tenutasi in data 20.1.2005/28.9.2005 (opposizione con la quale [REDACTED] chiedeva la risoluzione del contratto per inadempimento del locatore) disponeva la riunione dei due giudizi e fissava udienza per la discussione di entrambi i giudizi così riuniti per l'udienza del 13.6.2006, autorizzando le parti al deposito di note difensive.

In tale sede il Giudice, sentite le parti che precisavano le rispettive conclusioni ed in particolare parte attrice intimata coordinando in un unico contesto le due diverse domande svolte nei due giudizi riuniti, chiedeva in principalità la risoluzione del contratto per inadempimento del locatore, con richiesta di condanna di parte locatrice alla restituzione dei canoni pagati dall'attrice oltre al risarcimento del danno anche ex art. 96 c.p.c. e solo in via subordinata l'originaria domanda di riduzione del canone, rinviava all'udienza del 22.6.2006 per la lettura del dispositivo.

Motivi della decisione

La domanda di parte attrice/intimata così come precisata in sede di note difensive conclusive va interamente accolta.

E' infatti emerso in modo chiaro e dettagliato dalla relazione tecnica depositata in atti dal CTU che l'unità immobiliare per cui è causa è assolutamente inidonea alla permanenza di persone in ragione della umidità proveniente dal sottosuolo. Il CTU ha precisato che detta umidità viene "attratta" per capillarità dalla muratura in maniera tanto maggiore quanto maggiore è la profondità della muratura nel terreno e quanto minori sono i pori della muratura stessa (si rileva che, come desunto dalla descrizione dell'unità immobiliare contenuta in perizia, l'altezza dei locali è pari a mt. 3,00 di cui m. 2,00 interrati e m. 1,00 fuori terra). Il CTU ha pure accertato che tutti i muri sono controterra e che risultano privi di impermeabilizzazione oltre che in precarie condizioni d'uso; l'umidità riscontrata sulle pareti è stata descritta come "umidità di risalita" e cioè dal basso verso l'alto ed ha compromesso sia la tenuta dell'intonaco sia l'impianto elettrico ("si ritiene che l'umidità abbia

potuto provocare dei corti circuiti in virtù delle muffe rilevate in alcune prese” pag. 12 dell’elaborato peritale).

Infine il CTU ha anche precisato che l’eccesso di umidità, che rende l’ambiente insalubre e non abitabile, risulta ampliato dalla mancata ventilazione dei locali. Tuttavia, a precisazione di tale aspetto (che ha formato oggetto di accesa discussione tra le parti) il CTU ha anche precisato nel corpo della relazione che “la chiusura dei locali non ha influito sullo stato dei luoghi” non concordandosi quindi con la valutazione del CTP in ordine alla contribuzione nella formazione dell’umidità alla mancata apertura delle finestre.

Sulla base delle suesposte considerazioni si reputa condivisibile la risposta tecnica offerta dal CTU il quale, nel corpo della relazione, ha anche dato conto di come le osservazioni di parte convenuta non potessero ritenersi idonee ad attribuire il sorgere ed il perdurare dell’umidità nelle dimensioni riscontrate ad un qualsiasi comportamento posto in essere da parte attrice conduttrice dei locali.

Deve quindi essere totalmente accolta la domanda svolta in principalità dall’attrice [redacted] e volta ad ottenere la declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento del locatore. Grava infatti sul locatore come obbligazione principale quella di consegnare la cosa locata in buono stato di manutenzione e a mantenerla in modo tale da garantirne l’uso convenuto ex artt. 1575 e 1576 c.c..

Nel caso di specie, tuttavia, il conduttore ha lamentato sin dall’inizio vizi della cosa locata rilevanti ex art. 1578 c.c. e cioè vizi che incidono sulla struttura materiale della stessa alterandone l’integrità in misura tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale. All’esito della espletata CTU può peraltro ritenersi che detti vizi, per gravità ed implicazioni attinenti alla salubrità dell’ambiente e quindi a ragioni di carattere anche sanitario, siano stati tali da impedire in modo assoluto il godimento dell’immobile locato.

Deve quindi ritenersi che in ragione della intensità di tali vizi sia del tutto legittima la richiesta di risoluzione del contratto di locazione per avere detta circostanza sbilanciato del tutto ed in modo irreparabile l’equilibrio delle prestazioni tra le parti .

Ne consegue che va pronunciata la risoluzione del contratto per inadempimento del locatore ; peraltro attesa la accertata mancata impermeabilizzazione dei muri di confine, deve considerarsi che il locatore fosse stato al corrente del difetto dell’immobile locato fin dalla stipulazione del contratto di locazione. Né risulta, viceversa, che detti vizi fossero noti alla parte conduttrice, salva comunque l’applicabilità al caso di specie dell’art. 1579 c.c che esonera il conduttore dalla prova di alcun onere in ordine alla prova della conoscenza di detti vizi che hanno , in buona sostanza, annullato la possibilità di godimento dell’immobile.

Dette considerazioni avvalorano ulteriormente la correttezza della tesi di parte attrice che – viceversa – risulta avere adempiuto con continuità all'obbligazione del pagamento dei canoni locatizi.

Per l'effetto parte locatrice va condannata alla restituzione dei canoni di locazione corrisposti dalla conduttrice a far tempo dalla stipulazione del contratto all'ultimo versamento e pari ad euro 20.916,45.

Refrattari va altresì condannata alla restituzione della somma di euro [REDACTED] maggiorata degli interessi al tasso legale dal versamento al saldo, versata a titolo di cauzione atteso che, in ragione della dichiarazione di risoluzione del contratto per inadempimento del locatore essa non risulta dovuta al pari del canone versato.

Deve anche ritenersi che, avendo parte conduttrice continuato a pagare il canone almeno fino al deposito della richiamata CTU, ed avendo la stessa interrotto il pagamento degli stessi solo a seguito del deposito della medesima, il comportamento di parte intimata sia stato del tutto improntato a buona fede e, il mancato pagamento dei canoni successivi al deposito della relazione peritale lamentato dall'intimante trova ampia giustificazione, tenuto conto della conseguente immediata disponibilità dell'intimata alla liberazione dell'immobile.

Per questo motivo va respinta la domanda di parte intimante [REDACTED] volta ad ottenere la declaratoria di risoluzione del contratto per morosità di parte conduttrice.

Anzi, il comportamento di parte intimante – che ha notificato la citazione di convalida di sfratto per morosità alla conduttrice in data successiva al deposito della richiamata CTU al fine di ottenere il pagamento dei residui canoni – si palesa comportamento improntato a grave mala fede contrattuale, tenuto conto del particolare dettaglio e precisione con cui il CTU aveva evidenziato la situazione di inabilità relativo all'immobile locato e del pagamento di parte conduttrice di tutti i canoni fino a quel momento, ravvisandosi la temerarietà della lite (per quanto attiene alla intimazione della convalida per sfratto nella consapevolezza della infondatezza della domanda). Quanto poi al lamentato danno per tale aspetto esso può ritenersi sussistente sulla base delle nozioni di comune esperienza, tenuto conto del pregiudizio sopportato da parte intimata per essere stata costretta a reagire alla iniziativa del tutto ingiustificata dell'avversario senza che vi possa essere un adeguato compenso dal rimborso delle spese giudiziali (così Cass civ. sez. 1 sent. n. 1592/94).

Sussistono quindi tutti gli elementi per accogliere la domanda di condanna per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. svolta da parte attrice intimata nei confronti di parte intimante e ciò tenuto anche conto della disponibilità immediata di parte intimata alla riconsegna dell'immobile, non più né forse mai del tutto occupato, alla locatrice (come risulta dallo steso verbale dell'udienza di convalida).

A tale titolo di stima equo condannare parte Refrattari al pagamento della somma di euro [REDACTED]

Va altresì accolta la domanda di risarcimento del danno svolta da parte attrice in relazione alla impossibilità di utilizzare i locali per lo svolgimento dell'attività commerciale della società.

Risulta infatti dal contratto di locazione che i locali oggetto di causa erano stati dati in locazione ad uso commerciale ciò evidentemente corrispondendo all'intento della società conduttrice di utilizzare detti ambienti per l'attività sociale con presenza di persone. L'impossibilità di godere quindi dell'immobile per lo svolgimento di detta attività di impresa in mancanza di altra idonea sede per un tempo assai prolungato rende sussistente nell'an il danno, la cui quantificazione, tuttavia, può essere determinata in via equitativa nella misura richiesta dall'attrice, tenuto conto del periodo di tempo in cui i locali sono rimasti inagibili benché la attrice abbia dimostrato di avere comunque svolto una serie di attività nella riparazione di telefoni per conto di altre ditte (si vedano fatture docc. 30 ss del fascicolo di parte attrice.

Va invece respinta la domanda riconvenzionale svolta da [REDACTED] al fine di ottenere il risarcimento dei danni cagionati per cattivo uso da parte di [REDACTED]. La descrizione degli asseriti danni, infatti, è del tutto aderente, per tipologie di situazioni evidenziate, con la descrizione dello stato dei locali operata dal CTU atteso che si tratta di danni riconducibili ad infiltrazioni e/umidità. Ne consegue che, stante i rilievi di cui alla perizia, può essere ragionevolmente escluso che gli stessi siano stati determinati da comportamento colpevole di parte conduttrice.

In ragione della totale soccombenza di parte convenuta / intimante quest'ultima va condannata alla rifusione delle spese di lite sostenute da parte attrice/intimata che si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente sul ricorso, così decide

Visto l'art. 429 c.p.c.

Dichiara

la risoluzione del contratto di locazione inter partes stipulato in data 24.7.2001 e relativo al locale seminterrato sito in [REDACTED] per inadempimento del locatore;

condanna, per l'effetto, parte locatrice [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di euro [REDACTED] a titolo di restituzione dei canoni dalla conduttrice versati a far tempo dalla stipulazione del contratto;

condanna parte locatrice [REDACTED] alla restituzione della cauzione versata dalla conduttrice e pari ad euro 1.936,71 oltre interessi al tasso legale dal versamento al saldo;

condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di euro [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno;

condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di euro [REDACTED] ex art. 96 c.p.c.;

Tribunale di Milano – Sezione tredicesima civile

condanna [redacted] alla rifusione delle spese processuali sostenute da [redacted]
[redacted] per entrambi i giudizi riuniti spese che si liquidano in euro [redacted] (di cui euro [redacted] per
onorari) oltre accessori di legge;
respinge ogni altra domanda.

Milano, 22 giugno 2006

Il Giudice

Baroni

