

SENT. N° 6896/04  
REP. N° 6318/04

N. Sent. Cont.

N. 10295/2004 R.G.

**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**

  
rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Volpi in forza di procura in atti

**- ATTRICE -**

**CONTRO**

  
rappresentato e difeso dall'avv. Nicola Del Core in forza di procura a margine della  
comparsa di costituzione e risposta

**-CONVENUTO-**

*GN*

**Oggetto: vizi della cosa locata**

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 6 febbraio 2004 la [REDACTED] premesso di essere una società operante nel settore del commercio all'ingrosso e al minuto di materiale di pulizia e prodotti per l'igiene personale, esponeva: che, per l'espletamento della propria attività di impresa, aveva stipulato con il signor [REDACTED] in data 17 dicembre 2001, un contratto di locazione, con decorrenza 01.01.2002, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Milano, via [REDACTED] ad uso magazzino e laboratorio per lo svolgimento di attività comportante contatti diretti con il pubblico; che, in sede di sottoscrizione del contratto, il locatore si era impegnato ad eseguire a proprie spese, entro la fine dell'anno, alcuni lavori all'interno del bene locato per adibire lo stesso all'uso convenuto in contratto, lavori aventi ad oggetto la sistemazione della canna fumaria, la messa a norma della caldaia e la realizzazione del servizio igienico; che ai primi del gennaio del 2002, non essendo i lavori stati iniziati da parte del locatore, era stata costretta a sollecitare [REDACTED] il quale per contro aveva disconosciuto gli impegni precedentemente assunti; che, stante la mancata esecuzione, da parte del locatore, di tali indispensabili lavori ai fini dell'effettivo utilizzo dell'immobile locato e rivestendo la realizzazione degli stessi carattere di urgenza, era stata costretta ad intraprendere presso il Tribunale di Milano un procedimento per accertamento tecnico preventivo per l'accertamento dello stato dei luoghi; che il consulente del Giudice aveva in quella sede accertato che la canna fumaria versava in pessime condizioni e non offriva alcuna garanzia di sicurezza con grave rischio per la salute del personale che operava all'interno del capannone, che l'impianto di riscaldamento non era a norma, e che il cortile non poteva essere adibito a parcheggio dei mezzi in quanto ostruito da una fioriera in cemento posizionata al centro oltre che da un deposito di materiale ferroso coperto da una tettoia in eternit, con difficoltà per il normale transito dei veicoli; che in data 18 ottobre 2002, durante serrate trattative, a causa di quanto accertato in sede di accertamento tecnico preventivo e nell'impossibilità di proseguire l'attività di impresa la società conduttrice aveva comunicato il recesso dal contratto ex art. 27

*CA*

della legge sull'Equo Canone; che il locatore, dando atto della dichiarazione di recesso, si era tardivamente offerto di eseguire i lavori in precedenza pattuiti, salvo non dar successivamente seguito neppure a tale promessa; che, a causa del mancato utilizzo del cortile, in data 30 giugno 2002, il furgone di proprietà della società conduttrice, ubicato nella pubblica via, era stato oggetto di furto; che, in ottemperanza alla dichiarazione di recesso, aveva lasciato l'immobile locato in data primo luglio 2003; che era interesse della conduttrice agire in giudizio nei confronti del locatore [REDACTED] affinché quest'ultimo venisse condannato al pagamento della somma di Euro 2.375,70 a titolo di rimborso delle migliorie apportate all'immobile locato, al risarcimento del danno subito, e, previa riduzione del canone pattuito in contratto a causa dei vizi del bene locato, alla restituzione della differenza da accertarsi in corso di causa.

Si costituiva in giudizio il signor [REDACTED] contestando in fatto e in diritto il merito delle pretese fatte valere dalla società attrice ed esponendo: che l'uso del bene locato effettivamente previsto in contratto era a titolo di deposito merci e non a titolo di negozio, in coerenza con la qualità dell'immobile locato consistente in un capannone; che la società conduttrice aveva esaminato l'immobile prima di prenderlo in locazione e lo aveva trovato adatto al proprio uso, come si evinceva dal contenuto della clausola numero 9 del testo negoziale; che il locatore non si era mai impegnato ad eseguire i lavori indicati dalla conduttrice, non rientrando tale obbligo nell'oggetto del contratto, anche se, davanti alle lagnanze di controparte, si era mostrato disponibile ad effettuare le riparazioni necessarie per la sicurezza dell'immobile; che la clausola contrattuale relativa all'uso del cortile per gli automezzi era stata apposta arbitrariamente dalla conduttrice, non figurando la stessa nella bozza originale del contratto; che, ad ogni buon conto, la conformazione del cortile non impediva il transito dei veicoli; che tutte le domande avanzate dalla [REDACTED] conduttrice si palesavano del tutto destituite di fondamento; che, piuttosto, ad essere creditrice di somme di danaro si palesava parte convenuta, non avendo la [REDACTED] provveduto al pagamento della indennità di occupazione senza titolo dell'immobile

locato per il mese di giugno 2003, per un importo di euro 421,53, e non avendo provveduto al saldo della spesa per il consumo di acqua potabile per complessivi Euro 34,33; che alcuni lavori eseguiti all'interno del capannone avevano recato danni alla struttura dell'immobile locato.

Tanto premesso, il locatore [redacted] chiedeva il rigetto delle domande *ex adverso* formulate ed, in via riconvenzionale, la condanna della [redacted] al pagamento della somma di Euro 455,86 oltre che al risarcimento dei danni, con interessi legali dalla domanda al saldo.

Essendo la controversia di natura locatizia, all'udienza del 17 giugno 2004 il Giudice disponeva mutamento del rito ai sensi degli artt. 426 e 420 del codice di rito civile.

All'udienza del 14 dicembre 2004 il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione che però non sortiva esito alcuno.

Disposta l'acquisizione del fascicolo del procedimento per accertamento tecnico preventivo, il Giudice ammetteva in parte le prove orali dedotte dalle parti di causa.

All'udienza del 9 maggio 2007 il nuovo difensore di parte conduttrice chiedeva di poter depositare note difensive ex art. 429, secondo comma, del codice di rito civile per meglio articolare le difese.

Indi, all'udienza odierna, dopo un'esauriente discussione, il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che le domande avanzate dalla conduttrice [redacted] avverso parte locatrice, nonché la domanda riconvenzionale dispiegata da quest'ultima, debbano trovare accoglimento nei limiti che si passa di seguito ad evidenziare.

La vicenda al vaglio del presente giudizio trae origine dal rapporto locativo in essere tra le parti che si è instaurato a seguito del contratto 17 dicembre 2001 avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Milano, [redacted] ad uso magazzino e laboratorio (vedi doc. n. 2 fascicolo parte A. S. Italia s.r.l.).



Il rapporto negoziale, nonostante la originaria previsione della durata di vigenza del contratto per anni sei + sei, si è interrotto in data 1 luglio 2003 allorché parte conduttrice consegnò le chiavi alla proprietà in ottemperanza alla dichiarazione di recesso del 18 ottobre 2002 (vedi doc. n. 9 fascicolo parte [redacted])

Ciò premesso, se si passa a vagliare la domanda di riduzione della misura del canone per la presenza di vizi della cosa locata ex art. 1578, primo comma, codice civile, reputa questo Giudice che la convenuta abbia dato prova che il capannone locato presentasse vizi che ne diminuivano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito in contratto, dal momento che la consulenza tecnica espletata nel procedimento per accertamento tecnico preventivo volto all'accertamento dello stato dei luoghi ha accertato che la canna fumaria versava in pessime condizioni e non offriva alcuna garanzia sulla sicurezza all'interno del magazzino, con grave rischio per la salute del personale che operava all'interno del capannone, che l'impianto di riscaldamento non era a norma, e che il cortile non poteva essere adibito a parcheggio dei mezzi in quanto intralciato da una fioriera in cemento posizionata al centro oltre che da un deposito di materiale ferroso coperto da una tettoia in eternit, rendendo pertanto difficoltoso il normale transito dei veicoli (vedi la relazione peritale del dott. Arch. Tropea, pagine 3, 4 e 5).

A confutazione di quanto sopra non basta dire, come sostenuto dalla difesa del convenuto [redacted] che, secondo quanto previsto dal contratto alla clausola numero 9, il conduttore ha dichiarato di avere esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, dal momento che tale dichiarazione, lungi dal costituire una deroga al disposto normativo di cui all'art. 1575, numero 1, del codice civile, non ha esonerato il locatore dall'obbligo di consegna, a favore del conduttore, della cosa locata in buono stato di manutenzione e tale da consentire l'uso convenuto; nel caso di specie non vi è dubbio che il precario stato della canna fumaria e dell'impianto di riscaldamento, nonché il ridotto uso del cortile ai fini del transito degli autoveicoli, abbiano diminuito in modo apprezzabile l'idoneità del capannone locato all'uso

*GM*

pattuito di deposito/magazzino, di talché il conduttore ha diritto ad una riduzione del corrispettivo dovuto.

Se si considera che il conduttore ha dichiarato, nella memoria ex art. 429, secondo comma, c.p.c., che l'ammontare dei canoni corrisposti al [REDACTED] durante la complessiva vigenza del rapporto è pervenuto alla somma di Euro 7.000,93 e che la difesa del locatore non ha contestato in sede di discussione orale tale cifra, il Tribunale stima equo ridurre l'ammontare dei canoni corrisposti al locatore del 40 %: il locatore [REDACTED] pertanto dovrà essere condannato al pagamento, a favore della società conduttrice, della somma di Euro 2.800,00 per il minore uso del bene locato in applicazione del disposto di cui all'art. 1578, primo comma, del codice civile.

Essendo risultata parte conduttrice [REDACTED] vincitrice con riguardo alla prova dei vizi della cosa locata cui il procedimento per accertamento tecnico preventivo era preordinato, il convenuto [REDACTED] dovrà essere di conseguenza condannato a tenere indenne la conduttrice dalle spese sostenute in quella sede per l'accertamento dello stato del capannone locato, con il pagamento, a suo favore, delle spese sostenute in sede di accertamento tecnico preventivo per la consulenza tecnica d'ufficio, per la perizia del consulente di parte, e per le spese legali, oltre interessi legali dai singoli esborsi all'effettivo saldo.

Va poi accolta la domanda di rimborso della bolletta ENEL (vedi doc. n. 3 fascicolo parte [REDACTED].) formulata da parte conduttrice, dal momento che il locatore [REDACTED] non ne ha mai contestato l'avvenuto pagamento da parte della società [REDACTED]. [REDACTED] deve però ridurre il rimborso da Euro 153,90 ad Euro 29,83, in quanto nella suddetta bolletta, ad eccezione delle due voci relative ai consumi del dicembre 2001 di Euro 14,57 e 15,26 – antecedenti pertanto la data di decorrenza del periodo di vigenza contrattuale –, sono menzionate voci fisse cui parte conduttrice sarebbe comunque andata incontro al momento della stipula del nuovo contratto di fornitura di energia elettrica.



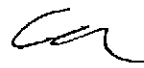
Il convenuto [redacted] dovrà pertanto essere condannato al pagamento, a favore della società [redacted] della somma di Euro 29,83, oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo.

Non possono invece trovare accoglimento le restanti domande della conduttrice per assenza della prova delle stesse.

Quanto al rimborso delle spese per l'imbiancatura dei locali sostenute dalla società conduttrice per l'importo complessivo di Euro 2.375,70, il Tribunale ritiene che non sia stata fornita prova alcuna dell'accordo, intercorso tra le parti, avente ad oggetto il successivo ristoro dell'esborso da parte del locatore al termine della locazione: in particolare non si ritiene attendibile il teste [redacted] convivente della legale rappresentante [redacted] conduttrice, avendo lo stesso dato delle dichiarazioni in parte contrastanti con quanto asserito dal teste [redacted] di talché si deve applicare il disposto di cui all'art. 1592 c.c. che esclude a favore del conduttore qualsivoglia indennità per i miglioramenti eventualmente apportati alla cosa locata.

Deve essere disattesa del pari la domanda di risarcimento dei danni, per l'importo complessivo di Euro 4.119,17, avente ad oggetto il materiale cartaceo - la cui consegna è avvenuta nel mese di maggio 2002 (vedi la bolla di consegna sub doc. n. 18 fascicolo parte ricorrente) - che, a detta di parte conduttrice, si sarebbe definitivamente danneggiato a causa dell'umidità dei locali provocata da infiltrazioni cui non si è mai ovviato da parte del locatore [redacted] reputa questo Giudice che difetti non solo la prova dell'esistenza di infiltrazioni che abbiano cagionato l'umidità dei locali oggetto di locazione, ma anche il nesso eziologico tra l'asserito fatto illecito e il danno da marcescenza del materiale cartaceo, potendo tale stato di marcescenza essere stato determinato anche da incuria del conduttore nella conservazione dello stesso in assenza di idonei accorgimenti volti ad impedirne il danneggiamento.

Infine non vi è prova del danno da lucro cessante - quantificato dal conduttore in Euro 20.000,00-, che l'[redacted] avrebbe subito a causa del ridotto utilizzo del bene locato: la tesi risulta parzialmente smentita dal teste [redacted], fornitore



della conduttrice, il quale, dopo aver confermato le difficoltà nelle operazioni di carico e scarico della merce per le ridotte dimensioni del cortile di accesso, ha affermato che nel corso del 2002 ha effettuato 4 o 5 consegne, segno che l'attività aziendale, sia pur con le difficoltà precedentemente evidenziate – e che giustificano la riduzione del canone nei limiti di cui sopra – è continuata ed è proseguita.

Se si passa infine ad esaminare la domanda riconvenzionale azionata dal locatore [redacted] nei confronti della conduttrice ed avente ad oggetto l'occupazione dell'immobile *de quo* da parte della società conduttrice per il mese di giugno 2003 nonché il rimborso delle spese per il consumo di acqua potabile per primo quadrimestre 2003, la circostanza dell'occupazione del capannone per il predetto periodo non è stata contestata dalla [redacted] determinato l'ammontare mensile del canone in Euro 421,53 e ridotto del 40 % (Euro 168,61) per il ridotto utilizzo del bene locato, il Tribunale determina in Euro 252,92 (Euro 421,53 - 168,61) la somma che la società conduttrice deve pagare al locatore [redacted] a titolo di occupazione del capannone locato per il mese di giugno 2003, oltre gli interessi legali a decorrere dal 1 luglio 2003 sino all'effettivo saldo. Nulla deve invece essere corrisposto a titolo di spese per il consumo dell'acqua potabile, non avendo parte locatrice documentato tale voce di spesa.

Quanto al regime delle spese di lite, considerate le numerose questioni affrontate e la soccombenza reciproca delle parti dell'odierno giudizio, il Tribunale reputa di doverle compensare interamente tra le stesse.

#### 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) accerta l'esistenza di vizi sulla cosa locata, e, per l'effetto, condanna il convenuto [redacted] al pagamento, a favore della ricorrente [redacted], della somma di Euro 2.800,00;
- 2) condanna il convenuto [redacted] al pagamento, a favore della ricorrente [redacted], delle spese sostenute da quest'ultima in sede di



accertamento tecnico preventivo per la consulenza tecnica d'ufficio, per la relazione di parte, e per le spese legali, oltre interessi legali dai singoli esborsi al saldo;

- 3) condanna il convenuto [redacted] al pagamento, a favore della ricorrente [redacted], della somma di Euro 29,83, oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo;
- 4) condanna la ricorrente [redacted] al pagamento, a favore di [redacted], della somma di Euro 252,92 oltre interessi legali dal 1 luglio 2003 sino all'effettivo saldo;
- 5) rigetta ogni altra domanda;
- 6) compensa interamente le spese del presente giudizio tra le parti.

Così deciso in Milano, il 31 maggio 2007.

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

