

N. Sent. Cont.

SENT. N° 2601/08  
PER N° 3598/08

N. 28995/2004 + 48482/2004 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**

[REDACTED]  
[REDACTED] **IN QUALITA' DI TITOLARE DELLA DITTA**  
[REDACTED]

rappresentato e difeso dagli avv. Fabio Venturini e Ruggiero Ricatti in forza di procura a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in Milano, via Solferino n. 32

- ATTORE -

**CONTRO**

[REDACTED] **IN**  
**QUALITA' DI MANDATARIA DELL'I.N.P.S.** [REDACTED]

rappresentata e difesa dall'avv. Mario Ielpo in forza di procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, viale Vittorio Veneto n. 22

- CONVENUTA -

Oggetto: risoluzione del contratto di locazione e pagamento somme

*a*

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato Roberto Angotti, in qualità di titolare della ditta individuale [REDACTED] esponeva: che, in data 27 febbraio 2001, l'[REDACTED] aveva concesso in locazione alla ditta individuale [REDACTED] un immobile ad uso magazzino sito in [REDACTED] che il predetto immobile era stato adibito a sede operativa della ditta - avente ad oggetto la prestazione di servizi di ristrutturazione di ambienti, di tinteggiatura, pulizia e disinfestazioni, e di lavori di facchinaggio in genere-, al deposito di attrezzi ed allo stoccaggio di materiale di vario genere per conto terzi; che sin dai primi mesi di efficacia del contratto l'immobile locato era risultato privo di rubinetti per l'acqua, nonostante l'addebito dei relativi costi per l'erogazione dell'acqua effettuati dalla proprietà nei suoi confronti; che nel mese di marzo del 2001 si era verificata una copiosa fuoriuscita d'acqua dai tubi del riscaldamento che gli aveva procurato forti disagi oltre che comportato il mancato funzionamento del servizio di riscaldamento; che, nonostante i continui solleciti indirizzati alla proprietà, l'esecuzione delle opere di ristrutturazione si era prolungata ingiustificatamente per oltre un anno senza aver posto rimedio all'inconveniente; che, a causa delle circostanze prima evidenziate, aveva subito notevoli danni consistenti nel danneggiamento del materiale depositato all'interno dei locali nonché del fax, delle stampanti e del computer in uso a causa dell'umidità e del mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento, e nel danno alla salute dei dipendenti costretti a lavorare in un ambiente malsano; che il cattivo stato del bene locato aveva inoltre comportato la perdita di importanti clienti, costringendolo a disdire diversi contratti già conclusi con terzi per l'espletamento di attività di stoccaggio del materiale presso il magazzino locato con danni documentati per non meno di Euro 9.640,00, oltre che compromesso l'immagine commerciale della sua impresa; che l'assoluta inutilizzabilità dell'immobile locato lo aveva costretto a reperire altri locali idonei all'espletamento della propria attività con costi aggiuntivi pari ad Euro 6.720,00; che vani erano stati i solleciti inviati alla proprietà al fine del ripristino dell'impianto di riscaldamento dei locali, che risultava ancora non funzionante; che, alla luce dei fatti di cui sopra, il locatore si era reso inadempiente sia all'art. 1575 c.c. sia alle disposizioni contrattuali che avevano previsto in capo alla proprietà l'obbligo della fornitura del servizio di riscaldamento, con ogni conseguente statuizione di condanna al risarcimento del danno subito dalla parte conduttrice consistente negli esborsi corrisposti da quest'ultima per la riparazione e sostituzione dei materiali danneggiati

dall'umidità e per l'affitto dei locali sostitutivi, e nei danni patiti per il mancato godimento del bene, per il mancato guadagno consistente nella perdita dei contratti stipulati con terzi e per la perdita della clientela, oltre che per il danno alla salute dei dipendenti; che al locatore [redacted] era succeduto in tutti i rapporti giuridici soggettivi sostanziali attivi e passivi l'I.N.P.S. giusta legge n. 289 del 2002.

Tanto premesso, [redacted] chiedeva che l'I.N.P.S. fosse condannata alla riparazione dell'impianto di riscaldamento dell'immobile locatogli, al risarcimento di tutti i danni subiti, danni da quantificarsi nella misura di Euro 80.000,00 o di quanto ritenuto di giustizia, alla restituzione delle somme indebitamente percepite a titolo di spese di riscaldamento ed acqua fredda, nonché alla riduzione del canone di locazione.

si costituiva in giudizio [redacted] in qualità di mandataria dell'I.N.P.S. locatrice contestando in fatto e diritto il merito delle pretese azionate da parte attrice ed esponendo: che l'immobile locato era stato contrattualmente destinato ad uso esclusivo di magazzino ed in particolare a deposito materiale di pulizia non infiammabile, di talché del tutto pretestuose dovevano considerarsi le richieste risarcitorie *ex adverso* avanzate a titolo di lucro cessante; che, quanto alla richiesta di restituzione delle somme dovute per il consumo dell'acqua, il conduttore aveva usufruito, per tutta la durata della locazione, di due servizi igienici posti alla fine della rampa di accesso ed ubicati nelle prossimità del magazzino locato; che il servizio di riscaldamento aveva sempre funzionato ad eccezione di brevi periodi di interruzione necessari agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione dell'impianto; che la domanda di riduzione del canone era da disattendere atteso che il conduttore aveva da sempre continuato ad occupare l'immobile locato senza che potesse avere effetto alcuno il temporaneo mancato funzionamento del riscaldamento, visto per di più la specifica destinazione d'uso del bene locato adibito a deposito di materiali; che, ad ogni buon conto, alla eventuale causazione dei danni aveva concorso anche il comportamento colposo di parte attrice che aveva adibito l'immobile locato ad un uso diverso rispetto a quanto pattuito in contratto.

Tanto premesso, la [redacted] in qualità di mandataria dell'I.N.P.S. locatrice, chiedeva il rigetto delle avverse domande.

Instaurato il contraddittorio, all'udienza del 30 giugno 2004 il Giudice disponeva il mutamento del rito in quello locatizio assegnando i termini di cui all'art. 426 del codice di rito civile.

Successivamente, all'udienza del 18 gennaio 2005, il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione tra le parti che ciononostante non dava esito alcuno.

Con separato atto di citazione la [REDACTED] in qualità di mandataria dell' [REDACTED] locatrice – cui era succeduto l'I.N.P.S. - nonché della [REDACTED], premesso il fatto che l' [REDACTED] aveva concesso in locazione alla ditta individuale [REDACTED] di [REDACTED] un immobile ad uso magazzino sito in [REDACTED] [REDACTED] intimava sfratto per morosità nei confronti del conduttore [REDACTED] [REDACTED] a causa del mancato pagamento, da parte di quest'ultimo, della somma di Euro 7.805,48 a titolo di canoni di locazione ed oneri accessori per il periodo agosto 2001 – giugno 2004, chiedendo la condanna del conduttore al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori scaduti e a scadere sino all'effettivo rilascio dell'immobile locato, oltre interessi convenzionali dalle singole scadenze all'effettivo saldo.

Si costituiva in giudizio la ditta individuale [REDACTED] di [REDACTED] opponendosi alla convalida e contestando l'ammontare delle somme dovute oggetto della morosità azionata.

All'udienza del 21 dicembre 2004 il Giudice disponeva mutamento del rito previa ordinanza ex art. 666 c.p.c. e previo pagamento, da parte della ditta conduttrice, dell'importo non contestato di Euro 6.956,24.

Alla successiva udienza del 15 marzo 2005 le due cause venivano riunite sussistendo evidenti ragioni di connessione oggettiva e soggettiva.

Il Giudice ammetteva in parte le prove orali dedotte dalle parti del giudizio ritenendole rilevanti ai fini del decidere.

Indi, dopo un'esauriente discussione, all'udienza del 27 febbraio 2008 il Giudice pronunciava sentenza dando pubblicata lettura del dispositivo.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La controversia al vaglio del presente giudizio trae linfa da un contratto di locazione, ad uso diverso dall'abitativo, con cui L' [REDACTED] – cui è succeduto in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi l'I.N.P.S. giusta legge n. 289 del 2002 - ha concesso in locazione alla ditta individuale [REDACTED] di [REDACTED] un immobile sito in [REDACTED] [REDACTED] piano seminterrato, ad uso magazzino (vedi doc. n. 1 fascicolo parte [REDACTED]): entrambi i contraenti lamentano delle condotte inadempienti da imputare ad esclusiva responsabilità della controparte consistenti, quanto alle doglianze di parte locatrice, nel mancato pagamento dei canoni di locazione e delle spese accessorie afferenti il riscaldamento ed il

consumo dell'acqua, e quanto alle doglianze di parte conduttrice, nel mancato ripristino dell'impianto di riscaldamento servente l'immobile condotto in locazione che avrebbe le cagionato seri e svariati danni; soltanto parte locatrice ha chiesto la risoluzione del vincolo negoziale con la condanna della ditta conduttrice al rilascio dell'immobile locato ed al residuo dovuto, laddove al contrario il conduttore ha avanzato varie pretese, che presuppongono la manutenzione del rapporto contrattuale, da cui conviene iniziare la trattazione.

Ciò premesso, reputa questo Tribunale che le domande della ditta individuale [REDACTED] di [REDACTED] siano da accogliere nei ristretti limiti che qui di seguito si passa ad evidenziare.

Dalle risultanze di causa e dalle prove testimoniali assunte è emerso sia che l'immobile locato era privo sin dall'inizio della locazione di servizi igienici e dei rubinetti per l'erogazione dell'acqua (teste [REDACTED] e [REDACTED]), sia che nel corso del 2001 si verificò una rottura del tubo del riscaldamento che ha determinato la fuoriuscita dell'acqua calda nonché la definitiva interruzione del relativo servizio (teste [REDACTED] e [REDACTED] ne consegue che da una parte al conduttore andranno restituite le somme addebitate dall'Ente locatore - ed effettivamente pagate dalla ditta conduttrice - a titolo di consumo di acqua e a titolo di spese di riscaldamento, non avendo la ditta odierna attrice usufruito dei relativi servizi, e dall'altro che quest'ultima non dovrà corrispondere gli importi addebitati e richiesti da parte locatrice, per i medesimi titoli con riguardo alla intera durata di efficacia del rapporto.

Quanto all'effettivo ammontare delle somme non dovute richieste dalla ditta conduttrice per il periodo marzo 2001 - marzo 2004 all'Ente locatore a titolo di ripetizione di indebito, le stesse ammontano, tenuto conto del prospetto delle spese per il relativo periodo allegato dalla difesa della locatrice (vedi doc. n. 2 fascicolo dello sfratto [REDACTED] [REDACTED] ad Euro 1.147,63 per spese di riscaldamento non utilizzato (Euro 104,33 \* 11) ed a Euro 143,21 per addebito non dovuto per l'acqua, per complessivi Euro 1.290,84 che dovranno essere restituiti a cura dell'Ente locatore a parte conduttrice.

Da disattendere sono le altre domande di risarcimento danni.

Occorre subito chiarire come oggetto del contratto di locazione che la ditta conduttrice ha azionato con il presente giudizio sia un immobile ubicato al piano sotterraneo, avente una superficie netta di mq. 105,40, adibito ad uso magazzino per deposito materiali di pulizia non infiammabili ed il cui canone mensile concordato era pari a lire 474.000 (poco meno di

245,00 Euro) mensili: di queste circostanze, ed in particolare dell'uso concordato a cui l'immobile locato era stato destinato e della somma risibile di canone richiesto dalla proprietà, occorre tener conto nel vagliare le singole domande azionate da parte conduttrice. La domanda di riduzione del canone di locazione a causa del minore godimento del bene locato, stante l'assenza del riscaldamento e dei servizi igienici, non può essere accolta per il fatto che, come evidenziato dalla difesa della locatrice, i disservizi che pure si sono verificati non hanno inciso in misura apprezzabile sull'utilizzo quotidiano dell'immobile da parte della ditta conduttrice, che risulta abbia adibito lo stesso oltre che a deposito di materiali anche a sede operativa ed a stoccaggio materiali per conto terzi: occorre poi evidenziare come il conduttore abbia non solo accettato l'immobile *de quo* nello stato in cui si trovava al momento del contratto ritenendolo idoneo all'uso convenuto, ma anche esonerato il locatore dalla responsabilità ex artt. 1578 e 1581 c.c. (art. 1 del contratto di locazione), sobbarcandosi per di più tutte le riparazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione comprese quelle derivanti dal caso fortuito ad esclusione, per quanto qui possa interessare, delle riparazioni all'impianto di riscaldamento centrale rimaste a carico di parte locatrice (art. 13 del contratto di locazione).

Del pari non può essere accolta la domanda di risarcimento del danno per perdita dei contratti di stoccaggio e deposito materiali a favore di terzi soggetti che, a detta di parte conduttrice, avrebbero disdettato accordi con quest'ultima conclusi a causa del cattivo stato dell'immobile locato: i documenti allegati da parte conduttrice attestanti le proposte contrattuali e le disdette (vedi docc. nn. da 6 a 14 fascicolo parte [REDACTED]), oltre a non essere forniti di data certa, non hanno trovato ulteriore riscontro probatorio, di talché non è stata fornita idonea prova dell'evento di danno lamentato; occorre comunque aggiungere che il conduttore, per un ottimale espletamento della propria attività istituzionale, avrebbe dovuto dotarsi di un immobile confacente al tipo di attività prescelta, di talché per quanto riguarda il mancato perfezionamento dei contratti con terzi nessun addebito può essere mosso a parte locatrice.

Per lo stesso motivo deve essere disattesa la richiesta di risarcimento danni avente ad oggetto i costi dovuti per la locazione di diversi locali ad opera della ditta conduttrice per il periodo novembre 2003 - febbraio 2004 e per il complessivo importo di Euro 6.720,00: a parte il fatto che le fatture allegate da parte conduttrice non dimostrano né la stipula del nuovo contratto di locazione né l'avvenuto pagamento dei relativi importi (vedi docc. nn. 15

e 16 fascicolo parte [REDACTED]), occorre ribadire che il magazzino oggetto della locazione stipulata con l'Ente convenuto, contrattualmente adibito ad uso di deposito materiali di pulizia non infiammabili, non era confacente all'attività istituzionale della ditta conduttrice che comunque avrebbe dovuto dotarsi di ulteriori locali idonei ai fini del soddisfacimento delle prestazioni richieste dai terzi.

Da rigettare infine è la domanda di risarcimento del danno per lesione del diritto alla salute dei dipendenti e del diritto all'immagine commerciale della ditta conduttrice per assenza di alcuna prova del danno.

Se si passa ad analizzare le domande di parte locatrice, iniziando con la richiesta di risoluzione del contratto, ritiene questo Giudice che la stessa sia meritevole di accoglimento atteso che i ritardi nella corresponsione dei canoni, considerata la natura e l'ubicazione del bene locato, l'esiguo ammontare del canone mensile pattuito con riguardo alla superficie complessiva netta di oltre 105 mq. e l'uso convenuto, hanno integrato quell'inadempimento del contratto di non scarsa importanza al verificarsi del quale la legge (art. 1455 c.c.) subordina la domanda di risoluzione e il definitivo scioglimento del vincolo negoziale: il ritardo nei pagamenti, non contestato per la verità dalla difesa di parte conduttrice, si evince non solo dal fatto che il conduttore abbia riconosciuto come non contestata una parte assai rilevante della morosità azionata provvedendo al pagamento della somma di Euro 6.956,24 nel termine stabilito dal Giudice ex art. 666 del codice di rito civile, ma anche dal residuo dovuto, al netto degli oneri accessori per acqua e riscaldamento non dovuti da parte conduttrice per i motivi prima illustrati, nella misura che si passa ad evidenziare.

Tenendo conto del prospetto dei conteggi allegati in sede di udienza di discussione dalla difesa di parte locatrice attestante la mora alla data del 29 febbraio 2008 per complessivi Euro 8.983,44, se si decurta l'ammontare di Euro 4.262,83 – che si ottiene dalla somma dei consuntivi per il riscaldamento 2002 (Euro 2.800,85) 2003 (Euro 982,66) e 2004 (Euro 479,32)-, l'ammontare di Euro 536,50 – pari ai canoni pagati da parte conduttrice ed afferenti i mesi di dicembre 2007 e gennaio 2008 per Euro 268,25 ciascuno-, nonché l'ammontare di Euro 1.678,90 per oneri accessori non dovuti, si ottiene la complessiva somma di Euro 2.505,21 (Euro 8.983,44 – 4.262,83 – 534,50 – 1.678,90 = 2.505,21) che dovrà essere corrisposta dalla ditta conduttrice a parte locatrice con gli interessi di mora nella misura stabilita in contratto dalle singole scadenze all'effettivo saldo.

Quanto infine al regime delle spese di lite tra le parti, considerata la natura soggettiva delle parti e la prevalente soccombenza della ditta conduttrice, reputa questo Giudice di compensare le stesse tra le parti per la metà, addossando la rimanente metà a parte conduttrice ditta individuale [REDACTED], di [REDACTED]

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) condanna [REDACTED] quale mandataria di I.N.P.S., al pagamento, a favore di [REDACTED] della somma di Euro 1.290,84;
- 2) rigetta ogni altra domanda di [REDACTED]
- 3) dichiara la risoluzione del contratto intercorrente tra le parti del giudizio per inadempimento imputabile al conduttore [REDACTED]
- 4) condanna [REDACTED] al rilascio dell'immobile locato sito in [REDACTED] come individuato in contratto;
- 5) fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 27 marzo 2008;
- 6) condanna [REDACTED] al pagamento, a favore di [REDACTED], quale mandataria di I.N.P.S., della somma di Euro 2.505,21 oltre interessi moratori nella misura indicata in contratto dalle singole scadenze al saldo;
- 7) compensa per metà le spese di lite tra le parti, e condanna [REDACTED] al pagamento, a favore di [REDACTED] quale mandataria di I.N.P.S., della rimanente metà liquidate in complessivi Euro 2.500,00 oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, il 27 febbraio 2008

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

