

SENT. N° 15166/02
REP. N° 12 113/02

N. Sent.
N. 19049/2003 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona della dr.ssa Caterina Macchi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

da

[redacted] [redacted]

rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Crosta in virtù di procura generale alle liti in data 19 settembre 1995 notaio [redacted] rep. 21514

Attrice

CONTRO

[redacted] [redacted]

rappresentata e difesa dagli avv. Antonella Alfonsi e Massimo Zamorani per delega a margine della comparsa di costituzione di nuovo difensore depositata all'udienza del 21 ottobre 2004

Convenuta

E CONTRO

[redacted]

rappresentata e difesa dagli avv. Salvatore Trifirò e Bonaventura Minutolo per delega in calce alla copia notificata dell'atto di chiamata di terzo

Terza chiamata

Oggetto : azione inerente a contratto di locazione

Conclusioni: come da fogli allegati

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La [redacted] premessa la propria qualità di proprietaria di un complesso immobiliare sito in Milano, [redacted] oggetto di due contratti di locazione stipulati tra la sua dante causa [redacted] (in qualità di locatore) e [redacted] (in qualità di conduttrice) rispettivamente in data 1/12/1998 e 10/11/1999, aventi ad oggetto il primo due aree a spazio aperto site al secondo sotterraneo dello stabile e il secondo due posti auto al coperto, ha convenuto in giudizio la conduttrice chiedendo pronunciarsi la risoluzione di entrambi i contratti per grave inadempimento della medesima [redacted] la quale aveva omesso il pagamento dei corrispettivi contrattuali sin dal luglio 2001; ha chiesto altresì la condanna della convenuta al pagamento dei canoni e degli oneri già scaduti, pari a € 406.922,17 e di quelli che sarebbero maturati nel corso del giudizio.

Regolarmente costituitasi, la convenuta ha illustrato che sin dal momento della consegna la porzione immobiliare destinata ad uffici aveva presentato fenomeni gravi e reiterati di infiltrazioni di acqua, allagandosi più volte; alle puntuali denunce dell'esponente avevano fatto riscontro sopralluoghi e riconoscimento della situazione di fatto da parte di [redacted], prima e di [redacted] [redacted] successivamente all'acquisto della proprietà dell'immobile; nessun rimedio era stato tuttavia posto in essere, mentre i fenomeni descritti si erano ripresentati. La convenuta, precisando di aver provveduto all'estinzione di ogni debito relativamente al contratto di locazione dei box, ha affermato il proprio diritto alla sospensione integrale del versamento dei corrispettivi quanto al contratto avente ad oggetto gli uffici, in quanto del tutto inutilizzabili; ha concluso per il rigetto delle domande della locatrice; in via riconvenzionale subordinata ha domandato al tribunale la riduzione del canone in commisurazione alla compromissione del godimento del bene nonché la condanna della locatrice all'eliminazione dei vizi; oltre al risarcimento dei danni subiti a causa dei ripetuti allagamenti.

La società ricorrente, contestate tutte le avverse conclusioni, ha chiesto ed ottenuto di chiamare in causa la [redacted] già [redacted] invocando la garanzia prestata da quest'ultima con lettera dell'8 luglio 2003. La terza chiamata si è costituita in giudizio contestando la sussistenza di qualsiasi propria obbligazione verso [redacted] soggetto estraneo alla transazione stipulata con [redacted] con il documento in data 8 luglio 2003 prodotto ex adverso; ha dunque concluso per il rigetto di ogni avversa domanda.

Con successiva memoria autorizzata la convenuta [redacted] illustrato che si erano verificati tra il luglio e il novembre 2003 ulteriori gravi fenomeni di allagamento, ha modificato le proprie

47

domande riconvenzionali chiedendo emettersi pronuncia di risoluzione del contratto per inadempimento della locatrice, confermando le ulteriori conclusioni in via subordinata.

Sono stati accordati alcuni rinvii di udienza in forza del profilarsi di possibilità conciliative; sfumate infine le prospettive di accordo, nel corso dell'udienza del 21 luglio 2005 la ricorrente e la convenuta hanno dato atto dell'avvenuta riconsegna dell'immobile, della quale è stato prodotto verbale. Svolta istruttoria orale, disposta la conversione del rito da locatizio in ordinario, la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe, dopo il deposito delle memorie finali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Caduta ogni conclusione relativa al ripristino dei luoghi e acquisito il pacifico dato dell'intervenuta restituzione degli immobili alla locatrice, la ricostruzione dei fatti è finalizzata all'individuazione del contraente inadempiente in vista, in un caso, della condanna del conduttore al pagamento dei corrispettivi relativi al contratto di locazione degli uffici maturati sino alla data del rilascio e nel caso opposto dell'accertamento dell'insussistenza di tale obbligazione attesa l'impossibilità di fruire del bene secondo la sua destinazione contrattuale, oltre l'eventuale risarcimento dei danni.

Il materiale probatorio acquisito è costituito da una serie di elementi documentali e dal contenuto di tre deposizioni testimoniali, il cui contenuto essenziale è opportuno ripercorrere.

La teste [REDACTED] (responsabile acquisti di [REDACTED], [REDACTED]) è società facente parte del gruppo [REDACTED], dal 1999 e fino al luglio 2003 office manager con competenza sugli uffici condotti da [REDACTED] ha confermato che in occasione di piogge anche di modesta entità gli uffici venivano interessati da frequentissimi episodi di infiltrazioni di acqua e che detti fenomeni hanno talvolta presentato i caratteri dell'allagamento; ha precisato che in talune circostanze era stato necessario intervenire con urgenza per rimuovere i pannelli della controsoffittatura, piegati dal peso dell'acqua, che cadeva poi a cascata e veniva raccolta in bidoni di plastica. La teste ha esaminato e confermato il contenuto di una serie di missive, a sua stessa firma, inviate a [REDACTED] dapprima e a [REDACTED] poi, con le quali tra il maggio 2001 e il maggio 2003 sono stati denunciati e specificamente descritti nelle loro conseguenze dannose non meno di otto eventi di infiltrazione/allagamento. La teste, che ha dimostrato una puntuale conoscenza di circostanze delle quali ha quotidianamente seguito l'evoluzione in forza delle sue mansioni lavorative, ha aggiunto che nel 2003 i tecnici incaricati dalla locatrice per rimediare al problema intervenivano ogni due-tre mesi.

E' stato quindi escusso il teste [REDACTED] dirigente di [REDACTED] a partire dall'ottobre 2003. Il teste ha riferito di aver personalmente constatato negli uffici oggetto di locazione la presenza di porzioni di controsoffitto sciolte a causa delle infiltrazioni di acqua, così

47

come l'esistenza di macchie sulla moquette e la presenza nei locali di bidoni collocati nei punti di caduta dell'acqua dal soffitto. Ha inoltre dichiarato di aver personalmente constatato il verificarsi di un episodio di grave allagamento il 16 novembre 2003, dal quale è derivato il distacco di una porzione di controsoffitto caduta su una scrivania. Il teste ha infine dichiarato di aver avuto accesso ai locali sino al febbraio 2005, quando ormai le operazioni di trasloco erano concluse, constatando che le perdite di acqua continuavano e che erano sempre presenti i bidoni in cui favorirne la raccolta.

E' infine stato sentito il teste [redacted] dipendente di [redacted] sino alla fine del 2004. Il teste si è occupato della realizzazione delle opere che la terza chiamata ha eseguito per intervenire sulle cause dei reiterati fenomeni di infiltrazione; ha dichiarato di aver constatato nei locali la presenza di macchie di umidità sui pavimenti, non sulle pareti; ha collocato nel luglio del 2003 l'epoca di avvio dei lavori predetti, precisando che durante l'estate la pavimentazione di copertura del piazzale da cui provenivano le infiltrazioni era stata rimossa, al fine di rifare l'impermeabilizzazione; con conseguente possibile verificarsi del passaggio dell'acqua piovana verso i locali oggetto di causa. Ha infine dichiarato di aver assistito personalmente all'effettuazione di una prova di allagamento a fine lavori, con esito inizialmente positivo, ma con ricomparsa di alcuni fenomeni di infiltrazione il giorno successivo.

Desam ha inoltre prodotto ampio materiale fotografico illustrativo dello stato dei luoghi nel corso di due distinti momenti del 2003. Sono ampiamente visibili segni di infiltrazioni diffuse, che interessano soffitti, pareti e arredi, ed è visivamente confermata anche la presenza di bidoni della raccolta differenziata della carta utilizzati per raccogliere l'acqua in caduta dal soffitto.

Le puntuali, specifiche e reiterate denunce di sinistro, la descrizione dei fatti e dello stato dei luoghi compiuta da soggetti a conoscenza diretta delle situazioni descritte, il riscontro fotografico offerto, confermano complessivamente l'effettiva esistenza, lungo un arco temporale che si estende dal 2001 al momento di restituzione dei locali, di una endemica esposizione dell'immobile locato a fenomeni frequentissimi di infiltrazione, e talvolta di vero allagamento. La fattispecie è indubbiamente caratterizzata da un profilo temporale assolutamente rilevante, nel quale si inscrivono episodi numericamente significativi e talvolta imponenti. Le difficoltà riscontrate nel tentativo di eliminare le cause dei fenomeni è palese, ove si consideri che sono stati effettuati plurimi interventi ed anche operato un rifacimento della impermeabilizzazione che tuttavia non ha dato risultati; non solo perché lo stesso teste [redacted] ha affermato che il giorno successivo alle prove di allagamento alcune infiltrazioni si sono nuovamente verificate, ma perché è conclamata l'esistenza di episodi gravi non solo fino al successivo 19 novembre 2003 (data di un evento particolarmente grave) ma anche oltre; l'affermazione del teste [redacted] che ha riscontrato nei

locali segni di umidità anche alla fine del 2004, non è contrastata da alcuna allegazione di prova da cui possa inferirsi che, finalmente, le cause dei fenomeni erano state effettivamente individuate e le infiltrazioni definitivamente impedito. La situazione di fatto in cui l'immobile ha versato per anni è obiettivamente incompatibile con il suo normale godimento. Né vale a smentire tale conclusione l'esistenza di intervalli temporali in cui le infiltrazioni non si verificavano (anche a causa della scarsità di precipitazioni atmosferiche in taluni periodi); una simile reiterazione di eventi, accompagnata dalla sempre più macroscopica evidenza della mancata individuazione del modo di impedirli è preclusiva di una fruizione effettiva dell'immobile locato, che postula una ragionevole sicurezza circa l'assenza di fattori impedienti il godimento del bene. Al contrario, nel caso di specie era del tutto ragionevole che il conduttore si rappresentasse l'imminenza di un danno in concomitanza di eventi atmosferici anche non rilevante entità, vale a dire in circostanze assolutamente ordinarie; situazione tale da precludere completamente anche una normale programmazione delle concrete modalità d'uso dei locali per lo svolgimento dell'attività tipica della società conduttrice.

In tale contesto, il Tribunale accerta la sussistenza di un integrale inadempimento della locatrice rispetto all'obbligo di mantenere l'immobile in condizione da servire all'uso convenuto. L'interferenza dei fenomeni sopra descritti è stata tale da giustificare l'integrale sospensione del versamento dei corrispettivi, che si giustifica ex art. 1460 c.c. in presenza di una impossibilità di godere dell'immobile di carattere non parziale, bensì totale.

Debbono dunque essere rigettate le domande proposte da [REDACTED] nei confronti della convenuta e dichiarata la risoluzione del contratto di locazione avente ad oggetto gli uffici per grave inadempimento della società locatrice. In ordine alla necessaria conseguente restituzione degli immobili è cessata la materia del contendere.

Il Tribunale osserva che il mutamento della domanda riconvenzionale effettuato dalla convenuta risulta pienamente ammissibile, atteso che alla originaria richiesta di condanna all'adempimento (rimessione in pristino dei locali affinché potessero essere normalmente fruiti) è stata sostituita una domanda di risoluzione per inadempimento, così esercitandosi una facoltà accordata dall'art. 1453 c.c., peraltro giustificata in fatto dall'ulteriore aggravamento della situazione; le richieste di tipo risarcitorio sono rimaste identiche, e sono del tutto compatibili sia con la domanda di adempimento che con quella di risoluzione del vincolo contrattuale.

Dette richieste non possono tuttavia trovare concreto accoglimento.

La ragione, ad avviso del Tribunale, non risiede nella preclusione pattizia contenuta nell'art. 14, che esclude la responsabilità per danni del locatore in caso di vizi dell'immobile idonei a giustificare l'immediata risoluzione del contratto, circoscrivendo le obbligazioni del locatore medesimo alla sola

restituzione, in proporzione al mancato godimento, dei corrispettivi anticipati dal conduttore. Detta clausola risulta effettivamente inefficace, in forza del disposto dell'art. 1579 c.c., laddove prevede una esclusione della responsabilità del locatore in ipotesi – quale è quella presente – di vizi che rendano impossibile il godimento della cosa.

La ragione del rigetto si colloca su un piano essenzialmente probatorio. [REDACTED] ha sollecitato la rifusione delle spese di trasloco, di quelle connesse al mancato utilizzo della sala riunioni – in quanto interessata dalle infiltrazioni – da parte di [REDACTED] e la conseguente necessità per quest'ultima di affittare spazi di terzi per svolgere incontri e meeting di lavoro, nonché dei canoni di locazione corrisposti per la fruizione della diversa soluzione locativa adottata quando i locali sono stati abbandonati, oltre al risarcimento del danno all'immagine. In fatto, non vi è dubbio che un trasloco si sia reso necessario, non è tuttavia stata introdotta alcuna prova della effettiva inerenza di tali esborsi alla odierna convenuta, essendo stati prodotti documenti di spesa riferiti a [REDACTED] né vi è prova che quest'ultima abbia chiesto la rifusione degli esborsi a [REDACTED]. Viene ulteriormente dedotta, a titolo di lucro cessante, l'impossibilità di utilizzare la sala riunioni per meeting di lavoro organizzati da [REDACTED]. Al riguardo sono state prodotte fatture emesse nei confronti di [REDACTED] in relazione all'affitto di sale presso svariate strutture milanesi di tipo alberghiero e non. Non può tuttavia ritenersi in tal modo offerta la prova del lucro cessante affermato da [REDACTED] non è stato infatti in alcun modo comprovato che la destinazione delle sale riunioni condotte da [REDACTED] ad attività di altra società del gruppo avvenisse ordinariamente a titolo oneroso, e per quale corrispettivo. Gli importi versati da [REDACTED] a terzi non costituiscono di per sé prova di un danno subito da [REDACTED] né, in ogni caso, viene allegato che [REDACTED] abbia preteso da [REDACTED] il ristoro anche solo parziale di tali spese. La medesima ragione può ripetersi anche con riferimento ai canoni di locazione relativi agli immobili che [REDACTED] ha utilizzato a partire alla fine del 2003, atteso che i relativi contratti di locazione non intercorrono direttamente con [REDACTED]. Invero, ed ancor prima, non sussiste ragione per configurare tali corrispettivi locatizi in sé come un danno risarcibile; la fruizione a titolo oneroso di tali immobili è del tutto doverosa da parte di [REDACTED], e al più la convenuta avrebbe potuto dedurre a titolo di danno l'eventuale maggiore onere rispetto al canone pattuito nel contratto con [REDACTED]. Ciò peraltro, come già detto, alla condizione di dimostrare che tale maggior onere sia effettivamente gravato su [REDACTED], e non su altra società del gruppo [REDACTED].

Del tutto genericamente dedotto risulta infine l'affermato danno all'immagine sofferto dalla società odierna convenuta.

Le spese seguono la soccombenza e, tenuto conto del non integrale accoglimento delle domande riconvenzionali, si liquidano in € 5,24 per spese, € 3.104,00 per diritti, € 12.000,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La regolamentazione delle spese di lite con riferimento alla posizione della terza chiamata rende necessaria una breve analisi delle ragioni in forza delle quali quest'ultima è stata invocata in giudizio. E' definitivamente acquisito che [redacted] abbia individuato il titolo fonderebbe la responsabilità di [redacted] in un contratto di transazione intercorso con la medesima [redacted] (all'epoca [redacted]) con [redacted], originaria proprietaria dell'immobile e committente della sua realizzazione. Detta pattuizione (doc. 10 attrice) contiene una articolata disciplina intesa a risolvere un ampio contenzioso insorto tra le parti, nonché con subappaltatrice impresa [redacted] concernente la presenza dei ben noti fenomeni di massicce infiltrazioni di acqua; nessuna previsione di tale contratto può tuttavia essere intesa come formulata al fine di costituire diritti in capo ad un soggetto terzo, quale deve considerarsi [redacted]. Non è sufficiente, al riguardo, obiettare che la cessione dell'immobile a [redacted] fosse già intervenuta e fosse menzionata nelle premesse della transazione: si tratta della semplice indicazione di dati fattuali, ma tutte le obbligazioni rispettivamente assunte nella transazione riguardano esclusivamente i contraenti: si detta una disciplina volta alla risoluzione delle controversie insorte tra [redacted] si prevede in capo a quest'ultima l'assunzione di ogni responsabilità per danni all'immobile che derivino alle opere da realizzarsi per porre rimedio alle infiltrazioni; non sempre in relazione a pretese risarcitorie che abbiano ad essere avanzate da [redacted] non del soggetto resosi acquirente del complesso immobiliare di [redacted], come sottolineato dalla terza chiamata, viene contemplata nella scrittura in esame - oltre che nelle premesse - solo come destinatario (art. 10) di informazioni, non come titolare di diritti; [redacted] risultò essersi meramente obbligata a fornire all'odierna attrice una illustrazione delle modalità di realizzazione delle opere da effettuarsi sull'immobile, al fine di dare evidenza alla titolare del diritto di proprietà delle obbligazioni assunte da [redacted] nei confronti della [redacted] stessa: (così testualmente l'ultima parte del menzionato art. 10).

In forza di tali elementi, l'attrice deve ritenersi virtualmente soccombente in relazione alla chiamata in garanzia e deve conseguentemente essere condannata alla refusione delle spese di lite sopportate dalla terza chiamata, che si liquidano in € 10,00 per spese, € 3.893,00 per diritti, € 6.500,00 per onorari; oltre rimborso spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

h

- 1) Rietta le domande proposte dall'attrice nei confronti della convenuta;
- 2) In parziale accoglimento delle domande riconvenzionali proposte dalla convenuta, dichiara risolto il contratto di locazione avente ad oggetto gli uffici siti in Milano, [REDACTED] per grave inadempimento della parte locatrice;
- 3) Dichiara cessata la materia del contendere in ordine alla restituzione dell'immobile;
- 4) Rietta ogni altra domanda;
- 5) condanna l'attrice alla rifusione delle spese processuali sostenute dalla convenuta, liquidate in € 5,24 per spese, € 3.104,00 per diritti, € 12.000,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;
- 6) condanna l'attrice alla rifusione delle spese di lite sostenute dalla terza chiamata, liquidate in € 10,00 per spese, € 3.893,00 per diritti, € 6.500,00 per onorari; oltre rimborso spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

Così deciso in Milano, il 19 dicembre 2008.

Il Giudice 

