

SENT. N° 3505/09
REP. N° 6063/09



Repubblica Italiana
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale di Milano
TREDICESIMA

nella persona del giudice unico Dott. CESIRA D'ANELLA
sulle conclusioni precisate ha pronunciato la seguente
Sentenza

nella causa civile iscritta al R.G. n. 34449 /2006 promossa da:

[REDACTED]
elettivamente domiciliato in C.SO DI PORTA VITTORIA, 28 20122 MILANO
presso l' Avvocato TORRESANI WANNI LUCA che la rappresenta e difende per
procura speciale alle liti in atti

opponente

contro

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliato in VIA
GARIBALDI, 8/B 20026 NOVATE MILANESE presso l'Avvocato CALVI
ANDREA

Convenuto

Conclusioni

h

cl

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 30 maggio 2005 [REDACTED]

[REDACTED] proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 23.2.2006, con cui era stato ingiunto ad essa opponente di pagare la somma di euro 4.980,77 oltre agli interessi legali ed alle spese processuali su ricorso monitorio di [REDACTED]

In particolare deduceva parte ricorrente che con contratto in data 1.4.1998 parte opposta aveva concesso in locazione alla [REDACTED] l'immobile composto da appartamento e magazzino al piano rialzato e sottostante cantina completa di 40 vasche in cemento con chiusini in acciaio e ghisa; che a decorrere dall'11.1.2005 la [REDACTED] era subentrata nel contratto di locazione per effetto di contratto di cessione d'azienda; che parte opponente era così succeduta alla [REDACTED] nell'obbligo di pagamento di una somma, non dichiarata nel contratto di locazione, pari ad euro 585,97; che inoltre parte opposta non aveva provveduto agli obblighi di manutenzione straordinaria dell'immobile e di adeguamento alla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza; che stante l'inerzia di parte opposta, più volte sollecitata ad intervenire, nel frattempo per motivi precauzionali parte opponente aveva dovuto trasferire la propria attività altrove; che con provvedimento in data 1.3.2006 l'ASL aveva revocato l'autorizzazione sanitaria rilasciata al dante causa di [REDACTED] che con missiva in data 7.3.2006 parte opponente era receduta dal contratto di locazione con effetto immediato e per giusta causa e in data 31.3.2006 parte opposta era stata reimpressa nel possesso dell'immobile; che in data 5.4.06 si



era verificato un grave incidente all'interno dell'unità immobiliare che evidenziava come le lamentele di essa opponente fossero fondate e circostanziate.

Ciò posto, chiedeva accertarsi che l'immobile locato era affetto da gravi vizi che ne impedivano il normale utilizzo, tali inoltre da porre a serio rischio la salute del conduttore e del personale della società e per l'effetto chiedeva dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del locatore ex artt. 1578 e 1580 c.c., dichiararsi la legittimità del recesso e l'infondatezza del credito, azionato in via monitoria; in subordine chiedeva dichiararsi la riduzione del canone pattuito in ragione della ridotta utilizzabilità dell'immobile; condannarsi inoltre parte opposta alla restituzione della somma di euro 1.757,91.

Parte opposta si costituiva in giudizio contestando la domanda in fatto e in diritto ed insisteva per il rigetto dell'opposizione e delle domande riconvenzionali svolte da parte opponente.

Il giudice, espletati gli incombeni di cui all'art. 420 c.p.c., non autorizzava la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto e ammetteva le prove orali articolate da parte opponente; infine all'udienza del 12.3.2009 pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di ripetizione d'indebito è infondata e pertanto deve essere respinta.

Invero, la dichiarazione del 30.9.2005 a firma [REDACTED] non ha natura confessoria circa il pagamento di somme ulteriori rispetto a quello dichiarato in contratto. In tale dichiarazione si richiede unicamente di effettuare il pagamento del canone di

locazione con assegno circolare o per contanti. Né appare significativa la circostanza che per il pagamento del canone relativo al trimestre “ottobre-dicembre 2005 siano stati emessi due distinti avvisi di pagamento, l’uno di euro 5.481,80 e l’altro di euro 585,97. Invero tale circostanza non è sintomatica della volontà di pagare una somma aggiuntiva “in nero”, in quanto non è pensabile che a tal fine il locatore abbia addirittura emesso un avviso di pagamento con l’indicazione del conto corrente sul quale effettuare il bonifico. Parte opposta dal canto suo ha fornito logica ed adeguata giustificazione circa l’emissione del secondo bollettino di pagamento, né per contro parte opponente ha addotto altri significativi elementi di prova di segno contrario.

Circa la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del locatore si osserva quanto segue.

In base alle previsioni del contratto (cfr. specificatamente l’art. 6 del contratto) nel quale era subentrata parte conduttrice, il conduttore aveva l’obbligo di effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti (art. 6 del contratto). Conseguentemente non può addebitarsi al locatore alcun preteso inadempimento ad obblighi di manutenzione, in quanto essi gravavano pacificamente sulla parte conduttrice.

Circa la prospettazione della domanda in termini di “risoluzione del contratto per vizi o difetti della cosa locata, si osserva quanto segue.

Lamenta parte opponente l’inidoneità dell’immobile locato all’uso pattuito per i seguenti motivi: necessità di effettuare l’adeguamento dei bagni alla normativa vigente, di effettuare la bonifica dei serbatoi e di sistemare la rete fognaria.

Peraltro l'azione di risoluzione del contratto ex art. 1578 c.c. presuppone che si tratti di vizi occulti o non facilmente riconoscibili.

Nel caso di specie, poiché parte opponente era subentrata in un contratto di locazione già in corso da diversi anni, non appare verosimile che parte conduttrice, prima di acquisire l'azienda, non abbia verificato lo stato di manutenzione dell'immobile e l'idoneità dell'immobile allo svolgimento di attività confacente all'uso pattuito.

In ogni caso non è provato che i difetti lamentati da parte conduttrice potessero compromettere l'uso dell'immobile locato.

In particolare la circostanza che fosse stata revocata l'autorizzazione sanitaria "per l'attività di imbottigliamento vini" non consente di inferire che l'immobile fosse inidoneo all'uso, perché il predetto provvedimento di revoca emesso dalla ASL nulla dice in proposito. Invero il provvedimento di revoca dispone espressamente quanto segue: *"Preso atto della lettera trasmessa allo scrivente servizio dal legale dei signori [redacted] subentrati nel contratto di locazione ai [redacted].. Preso atto che la ditta [redacted] ha cessato la sua attività e che la ditta [redacted] non ha più praticato l'imbottigliamento dei vini nei suddetti locali; preso atto che la ditta [redacted] ha trasferito altrove la propria attività per motivi precauzionali e al fine di evitare qualunque ripercussione sull'attività lavorativa, come confermato da nostro personale tecnico di prevenzione in data 23.2.2006 .. revoca l'autorizzazione sanitaria"*.

Orbene la predetta revoca dell'autorizzazione sanitaria non risulta motivata da presunta inidoneità dell'immobile locato, ma dal fatto che la ditta [redacted] aveva



cessato la sua attività e la [REDACTED] aveva trasferito altrove la propria attività lavorativa.

Neppure le prove testimoniali hanno permesso di accertare la pretesa inidoneità dell'immobile all'uso pattuito, in quanto i testi escussi hanno fatto riferimento esclusivamente a carenze di manutenzione (i cui obblighi gravavano sulla parte conduttrice) e non già a vizi strutturali, di gravità tale da determinare la pronuncia di risoluzione del contratto o di riduzione del corrispettivo.

Per gli stessi motivi deve essere respinta anche la domanda di risoluzione del contratto ex art. 1580 c.c.

Infine appare irrilevante la pronuncia di legittimità del recesso per giusta causa, in quanto il pagamento dei canoni di locazione, relativi al trimestre ottobre – dicembre 2005 si riferisce ad un periodo anteriore alla comunicazione del recesso, effettuata in data 7 marzo 2006.

Per tali motivi l'opposizione e le domande riconvenzionali svolte da parte opponente debbono essere respinte, con conseguente conferma del decreto ingiuntivo opposto.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da nota spese, nell'importo di euro 2.948,25 oltre iva e cpa, segue la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

6

h

respinge l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 23.2.2006, n. rg. 83073/06 su ricorso monitorio di [REDACTED] che conferma;

respinge la domanda riconvenzionale di parte opponente;

condanna [REDACTED] alla rifusione delle spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro 2.948,25 oltre iva e cpa.

Milano 12.3.2009

Il giudice unico

