

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 1568/12
REP. N° 1286/12

Il Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di R.G. 14332/2011

promossa da:

[redacted] , rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, [redacted] , ricorrente

Contro

[redacted] , rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, via [redacted] , resistente

Sulle conclusioni delle parti, come da atti introduttivi e da memorie ex art. 426 c.p.c. .

CLZ

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

[REDACTED], proprietario dell'immobile sito in Milano, via **[REDACTED]**, condotto in locazione ad uso non abitativo dalla società **[REDACTED]**, ha intimato sfratto per morosità per il mancato pagamento dei canoni di locazione e delle spese accessorie riferite al periodo intercorrente tra il 1.7.2009 ed il 1.1.2011, per un totale complessivo di euro **[REDACTED]** per canoni ed euro **[REDACTED]** per spese accessorie.

La società conduttrice si è opposto alla convalida dello sfratto, evidenziando, quanto alla morosità, di avere provveduto a pagare le mensilità relative ai trimestri 1.7.2009 – 31.1.2010 ed eccependo la presenza di vizi strutturali dell'unità locata, tali per cui, in data 12.4.2008, dei ladri erano entrati nell'immobile, praticando un semplice foro nel muro perimetrale, costituito da pannelli in cartongesso, e sottraendo tappeti persiani del valore di euro **[REDACTED]**.

Concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio, disposto il mutamento del rito ed assegnati i termini per il deposito delle memorie ex art. 426 c.p.c., sono state respinte le richieste istruttorie e all'udienza del 7.2.2012 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura del dispositivo in udienza e riserva di deposito della motivazione nei termini di legge.

1 – La domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità della società conduttrice è fondata e va accolta.

Per quanto la società conduttrice abbia dato prova di pagamenti per l'ammontare di complessivi euro **[REDACTED]**, riferiti al periodo intercorrente tra il 1.7.2009 ed il 31.1.2010 (cfr ricevute prodotte sub. doc. 2), che coprono parzialmente il credito del locatore per canoni di locazione e spese accessorie oggetto dell'intimazione di sfratto, la morosità residua è di gravità tale, in regione del suo ammontare e del lungo periodo di insolvenza, da giustificare la risoluzione del contratto di locazione, a norma del disposto dell'art. 1455 c.c.

Le contestazioni in ordine ad asseriti vizi strutturali dell'immobile locato che, in ipotesi, potrebbero fondare, a norma del disposto dell'art. 1578 c.c., una domanda di risoluzione del contratto o di riduzione del canone, oltre ad una pretesa risarcitoria – domande, le prime due, che non sono state spese in giudizio – non giustificano la sospensione nel pagamento dei canoni di locazione, a norma del disposto dell'art. 1460 c.c.. Infatti, secondo l'orientamento costante

can

espresso dalla giurisprudenza della Suprema Corte, costituendo il pagamento del canone l'obbligazione principale del conduttore, la sospensione totale o parziale della sua corresponsione può ritenersi giustificata solo a fronte di una effettiva compromissione totale del godimento del bene locato. (cfr Cass. cfr Cass. 14739/05 " ...la principale e fondamentale obbligazione del conduttore di immobili è il pagamento del canone di locazione, sì che non gli è consentito di astenersi dal corrisponderlo anche nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione di godimento del bene, nemmeno nel caso in cui egli assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. Infatti, la sospensione dell'adempimento di detta obbligazione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., è legittima soltanto quando sia giudizialmente accertata che è venuta completamente a mancare la prestazione della controparte, altrimenti costituisce un fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che altera il sinallagma contrattuale e determina uno squilibrio tra le prestazioni della parti per effetto di un'unilaterale ragion fattasi del conduttore, che perciò configura inadempimento colpevole all'obbligo di adempiere esattamente e puntualmente al contratto stipulato ed all'obbligazione principale per il conduttore.....la sospensione della prestazione sinallagmatica - secondo il principio "inadempienti non est adimplendum " - è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede, il che è da escludere se il conduttore continua a godere dell'immobile , e al momento in cui gli è chiesto il pagamento del canone, assume l'inutilizzabilità del bene all'uso convenuto, perché in tal modo fa venire meno la proporzionalità tra le rispettive prestazioni... " (in senso conforme Cass. 8425/06; Cass. 261/08).

Nel caso di specie, essendosi il furto verificato in data 12.4.2008, la permanenza della società conduttrice nel godimento dell'immobile locato, nonostante la denunciata presenza di vizi strutturali dell'immobile, dimostra come il bene locato fosse sostanzialmente idoneo all'uso pattuito; di conseguenza, non essendo venuta meno la prestazione in capo alla parte locatrice, nè risultando provata una sostanziale riduzione di godimento del bene locato, non appare in alcun modo giustificata la sospensione del pagamento del canoni di locazione.

Per quanto sopra esposto, in accoglimento della domanda proposta dal locatore, deve pronunciarsi la risoluzione per inadempimento del contratto di locazione intercorso tra le parti.

Avendo la società conduttrice provveduto al rilascio spontaneo dell'unità locata in corso di causa e, precisamente, alla data del 14.7.2011 (cfr memoria integrativa depositata dalla parte

locatrice), è cessata la materia del contendere con riferimento alla domanda di condanna alla riconsegna del bene locato.

2 – Il credito per canoni di locazione e spese accessorie risulta fondato su prova scritta, costituita dal contratto di locazione intercorso tra le parti (cfr doc. 1 di parte ricorrente).

Il conduttore ha dato prova di pagamenti per l'ammontare di euro **3.688,00** (cfr ricevute di pagamento quietenzate sub. doc. 2).

La denuncia presentata dal locatore **[redacted]** nei confronti del legale rappresentante della società locatrice per il reato di truffa (640 c.p.), in relazione alla firma apposta sulle ricevute di pagamento in atti (cfr doc. A prodotto con la memoria di cui all'art. 426 c.p.c.), non vale ad infirmare l'efficacia probatoria degli anzidetti documenti. La denuncia è stata presentata solo in data 4.3.2011, a fronte di ricevute di pagamento che risalgono all'anno 2009; inoltre l'assunto per il quale il locatore avrebbe sottoscritto le anzidette ricevute per una "cortesia " (cfr verbale ud. 28.2.2011), avendo il conduttore, approfittando dello suo stato di forte alterazione emotiva, richiesto tale firma per meri fini di natura fiscale (cfr denuncia querela in atti), non è sostenuto da prova alcuna. Sotto altro profilo, il locatore non ha disconosciuto la propria firma sulla ricevute di pagamento, né ne ha contestato la falsità materiale, anzi ne ha implicitamente riconosciuto la paternità con la presentazione della denuncia querela in atti.

Pertanto, dal credito complessivo del locatore per canoni di locazione e spese accessorie, pari alla somma complessiva di euro **25.250,00** (euro **20.700,00** per canoni ed euro **6.150,00** per spese accessorie), deve essere dedotto quanto già versato dalla società conduttrice, pari alla somma di euro **3.688,00**, per cui il saldo dovuto in favore del locatore è pari ad euro **3.161,50**, oltre interessi al tasso legale dalla mora al saldo.

E' infondata l'eccezione formulata dalla società convenuta, che contesta che le spese di accessorie possano formare oggetto del decreto ingiuntivo ex art. 664 c.p.c. Infatti, essendosi concluso il procedimento di sfratto con la conversione del rito, nella presente fase del giudizio non è ammissibile la pronuncia di ingiunzione pagamento a norma della menzionata disposizione normativa, presupponendo l'anzidetta pronuncia la convalida dello sfratto. La richiesta di ingiunzione di pagamento deve intendersi come una domanda di condanna ordinaria, che non incontra alcun limite quanto al suo contenuto.

Deve dichiararsi inammissibile la domanda del locatore volta ad ottenere il pagamento dei canoni e delle spese accessorie fino al rilascio dell'immobile locato.

Infatti, con l'intimazione di sfratto il locatore non ha chiesto la condanna della società conduttrice al pagamento dei canoni fino al rilascio dell'immobile locato, essendosi limitato a chiedere l'emissione del decreto ex art. 664 c.p.c. per la somma di euro [REDACTED] per canoni scaduti e per quella di euro [REDACTED] per spese di gestione.

Neppure con la memoria ex art. 426 c.p.c. ha formulato l'anzidetta domanda. La memoria non contiene domanda alcuna e la mera indicazione della data di rilascio, così come quella relativa all'aggravamento della morosità, non può intendersi alla stregua di una domanda giudiziale.

3 - Quanto alla domanda riconvenzionale proposta dalla società convenuta si osserva quanto segue.

Circa la destinazione dei locali deve evidenziarsi che l'immobile locato è destinato ad uso deposito di tappeti ed articoli tessili (art. 1 e 5 del contratto di locazione).

Il contratto espressamente escludeva la responsabilità del locatore per furti (art. 10 del contratto di locazione).

L'assunto per il quale l'immobile presentasse vizi strutturali, tali da renderlo inidoneo alla destinazione contrattuale non risulta in alcun modo dimostrato.

Invero, vista la destinazione dell'immobile – deposito – e l' assenza di ogni garanzia da parte del locatore in ordine a specifiche condizioni di sicurezza dello stesso, in relazione all'uso cui era destinato, deve ritenersi che, se anche la parete che divideva l'unità locata da quella confinante fosse stata in cartongesso, ciò non costituirebbe vizio strutturale dell'immobile, tale da fondare la richiesta risarcitoria spesa in giudizio e ciò, a maggior ragione, a fronte del chiaro disposto dell'art. 10 del contratto di locazione, che escludeva ogni responsabilità del locatore per furti.

Avrebbe dovuto invece essere il conduttore a preoccuparsi di metterlo in sicurezza , in relazione al tipo particolare di merce che custodiva nell'immobile.

Tanto meno può imputarsi al locatore la responsabilità per il furto per il fatto che i ladri sono entrati dall'immobile adiacente di proprietà dello stesso [REDACTED], non essendo quest'ultimo tenuto alla custodia ed al controllo delle unità locate, avendone perso il possesso e la disponibilità per effetto appunto della stipulazione dei contratti di locazione. Le stesse considerazioni valgono per quanto riguarda l'asserito difettoso funzionamento del cancello di accesso al cortile dello stabile, dovendosi aggiungere sul punto che, non conoscendosi, né essendovi prova delle esatte modalità con le quali è stato commesso il furto, non può in alcun modo affermarsi che il

malfunzionamento del menzionato cancello sia stata la condizione che ha consentito ai ladri di introdursi nell'immobile.

Quanto sopra esposto dimostra l'assenza di ogni responsabilità del locatore per il furto perpetrato nell'unità oggetto di locazione.

Di conseguenza, deve venire respinta tanto la domanda di risarcimento dei danni conseguenti alla perdita dei tappeti rubati, quanto quella volta al rimborso delle spese sostenute dalla società conduttrice per le opere di ripristino e messa in sicurezza dell'unità locata conseguenti al furto.

Tanto più che, trattandosi di interventi effettuati per adattare l'immobile alle specifiche esigenze di sicurezza della società conduttrice, in relazione all'attività in esso esercitata, gli stessi necessitavano la previa autorizzazione scritta da parte del locatore, a norma dell'art. 8 del contratto di locazione.

4 – Le spese di lite, come liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:
respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara risolto per morosità della società conduttrice **[redacted]** il contratto di locazione intercorso con **Giancarlo Cavallini** ed avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, **[redacted]**;
condanna la società conduttrice a pagare al locatore, a titolo di canoni di locazione e di spese accessorie, la somma di euro **[redacted]**, oltre agli interessi con decorrenza dalla mora al saldo;
condanna la società conduttrice a rifondere al locatore le spese del giudizio, che liquida in euro **[redacted]** per spese, euro **[redacted]** per diritti ed euro **[redacted]** per onorari, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 7.2.2012.

Il Giudice

celm

TRIBUNALE DISTRICTUALE DI MILANO
E' COPIA SCOPERTA ALL'ORIGINALE & USO
Milano, il 10 FEB. 2012 UFFICIO



IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 8 FEB. 2012
IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina L. MILARA