

REPUBBLICA ITALIANA

\*\*\*

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 2080 / 12  
REP. N° 1664 / 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. 78311/2008

promossa da:

[redacted], rappresentata e difesa dagli avv.ti [redacted] e [redacted]  
[redacted] ed elettivamente domiciliata in Milano, corso di [redacted] n. 5,  
opponente

Contro

[redacted], rappresentata e difesa dagli avv.ti [redacted] e [redacted]  
ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, via [redacted], opposta

Sulle conclusioni delle parti come da atti introduttivi

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [REDACTED] ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 27400/2008, con il quale il Tribunale di Milano, adito dalla società locatrice [REDACTED], aveva ingiunto il pagamento della somma di euro [REDACTED] – di cui euro [REDACTED] a saldo spese accessorie relative all'anno 2007, euro [REDACTED] quale acconto prime due rate delle spese accessorie relative all'anno 2008 ed euro [REDACTED] a titolo di interessi sulle spese accessorie dell'anno 2007 – in relazione al contratto di affitto di ramo di azienda relativo all'esercizio sito nel centro commerciale denominato [REDACTED] di [REDACTED].

Ha chiesto la revoca del decreto ingiuntivo opposto sull'allegazione dei seguenti motivi di opposizione: 1) carenza di legittimazione attiva della società [REDACTED]. 2) insussistenza dei presupposti per l'emissione del decreto in relazione alla natura delle spese, ai criteri di calcolo, alle modalità di approvazione del consuntivo, alla mancanza di prova scritta ed all'erroneità delle somme ingiunte. In via riconvenzionale, ha chiesto accertarsi l'eccessiva onerosità del canone, l'inesistenza ed inesigibilità della pretesa creditoria della società opposta, in ragione dell'inadempimento alle obbligazioni contrattuali e della parziale inutilizzabilità dell'immobile in cui è ubicato l'esercizio commerciale oggetto di contratto, a cause di ripetute infiltrazioni di acqua. Ha svolto quindi domande dirette ad ottenere il risarcimento dei danni sofferti sia per l'ammoloramento della merce, che per il danno all'immagine, danni che ha quantificato nella somma complessiva di euro [REDACTED], la ripetizione dei canoni già corrisposti per la somma di euro [REDACTED] a titolo di indennizzo per il parziale godimento dell'immobile, e la riduzione del canone di affitto in ragione del 50%.

La società opposta ha resistito all'opposizione ed alle domande riconvenzionali proposte dall'opponente, rassegnando le conclusioni esposte in comparsa di risposta.

Negata dal giudice la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo ed assunte le prove orali richieste dalle parti, all'udienza del 30.11.2011, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo in udienza.

1 – L'opposizione è infondata e va respinta.

A – Quanto all'eccezione di difetto di legittimazione passiva valgono le seguenti osservazioni.

Il decreto ingiuntivo opposto ha ad oggetto un credito per oneri accessori.

Sostiene la società opponente che unico soggetto legittimato a chiedere il rimborso delle spese accessorie sarebbe il centro commerciale ██████████, soggetto che eroga i servizi oggetto della pretesa creditoria.

La contestazione va disattesa in quanto, a norma dell'art. 5.2. del contratto di affitto di azienda, "l'affittuario potrà fatturare al conduttore anticipi trimestrali di spese condominiali per l'anno in corso, calcolati sulla base dei rendiconti di spesa predisposti dal centro commerciale nell'anno precedente, detti acconti saranno compensati in sede di conguaglio annuale ". Lo stesso articolo prevede che il conduttore " assume interamente a proprio carico le spese condominiali relative agli spazi di cui al precedente articolo 2.1, lett. b e comunque le spese per tutti i servizi di cui beneficiassero i suddetti spazi nell'ambito del Complesso anche se forniti direttamente dall'Affittuario o da altro soggetto diverso.."

Dunque il conduttore è tenuto a corrispondere le spese accessorie per i servizi accessori forniti dal Centro Commerciale direttamente all'affittuario, a titolo di rimborso - in rate trimestrali anticipate e con conguaglio annuale, sulla base dei "rendiconti di spesa predisposti in base alle norme generali operative del Centro Commerciale ██████████ o per i servizi forniti direttamente dall'Affittuario o da altro soggetto diverso .." ( art. 5.1. contratto di affitto di azienda ) – secondo il meccanismo previsto per i contratti di locazione di beni immobili dall'art. 9 della L. 392/78.

Conferma la correttezza dell'interpretazione della norma contrattuale di cui si è detto sopra, la condotta della società opponente ( 1362 comma 2 ° c.c. ), che , con riferimento al periodo intercorso tra il 2006 – anno di decorrenza del contratto di affitto di azienda – ed il 2009, ha sempre corrisposto, seppure non interamente, le spese accessorie direttamente alla società opposta, omettendo ogni contestazione in ordine alla sua legittimazione attiva a ricevere i pagamenti fino all'introduzione del presente giudizio.

B – La società opposta ha compiutamente assolto all'onere probatorio, offrendo prova scritta del proprio credito ( cfr contratto di affitto di azienda, lettera in data 5.4.2007; consuntivi di gestione relativi all'anno 2007 e 2008 ).

Le contestazioni dell'opponente in ordine alle modalità di calcolo delle spese accessorie e alla qualità e tipologia dei servizi resi sono generiche e non valgono a paralizzare la pretesa creditoria avanzata dalla società opposta.

Quanto ai millesimi di competenza della società opponente si evidenzia che dopo la stipulazione del contratto di affitto di ramo di azienda venne concordata una riduzione della superficie

utilizzata dall'azienda dagli originari 3.673 mq agli attuali 2.748 mq, con conseguente riduzione del canone di locazione per i primi tre anni, riduzione a 261,90 dei millesimi di addebito delle spese accessorie ed accordo relativo alle spese accessorie dovute a tutto il 31.12.2006 ( cfr lettera in data 5.4.2007 e dep. teste ██████████ ).

Pertanto, essendo stati i millesimi sulla base dei quali calcolare l'ammontare delle spese accessorie oggetto di specifico accordo tra le parti, devono intendersi superate le contestazione in ordine all'ingiusta ripartizione delle spese relative ad alcuni servizi, che, secondo l'assunto della società opponente, non avrebbe tenuto conto del fatto che la società ██████████, titolare del 50% delle attività commerciali presenti nel centro e del cinema multisala, avrebbe usufruito in misura molto maggiore degli anzidetti servizi.

Le spese accessorie relative all'esercizio 2007 e 2008 sono state calcolate secondo i millesimi concordati tra le parti.

Le spese accessorie relative all'anno 2007 sono state oggetto di verifica nel contraddittorio delle parti e sulla base delle pezze giustificative messe a disposizione dalla società opposta.

Infatti, a seguito della richiesta della società opposta di pagamento delle spese accessorie relative all'anno 2007 ed all'acconto sull'anno 2008 ( cfr lettera opposta sub. doc. 5 e 6 ) e di quella della società opponente di verifica della contabilità e delle pezze giustificative ( cfr doc. 5, 6 e 7 di parte opponente ), è stato fissato un incontro per verificare i conteggi in data 28.5.2008 ( cfr lettere prodotte sub. doc. 7 e 8 ). In occasione dell'anzidetto incontro, al quale ha partecipato il teste ██████████, incaricato dell'amministrazione della società opposta, l'avvocato ██████████ ed il commercialista ██████████ per la società ██████████, sono state esaminate le pezze giustificative e la loro corrispondenza alle somme esposte nel consuntivo 2007 ed ai millesimi attribuiti alla società opponente e, all'esito di tale verifica, non ci sono state ulteriori richieste di documentazione da parte della società opponente. Dunque l'affermazione di quest'ultima per la quale non sarebbe stato ultimato il controllo sulla contabilità, per non avere la società opposta messo a disposizione la ulteriore documentazione richiesta con lettera in data 1.7.2008 ( cfr doc. 9 di parte opponente ), contrasta con i risultati raggiunti nell'incontro del 28.5.2008 di cui ha riferito il teste ██████████; non solo, la richiesta di cui alla missiva in parola è estremamente generica, mancando ogni indicazione circa i documenti mancanti e specifica contestazione in ordine alle carenze emerse in occasione dell'anzidetto incontro, e non vale mettere in mora la società opposta ed a contrastare la pretesa creditoria di quest'ultima.

Da ultimo si osserva che l'incremento delle spese accessorie l'esercizio 2006 ed il 2007, non dimostra affatto il carattere pretestuoso ed esorbitante delle spese riferite a quest'ultimo esercizio, bensì trova ragionevole spiegazione nel fatto che l'esercizio 2006 era limitato a 9 mesi, in ragione della decorrenza contrattuale dal marzo 2006, e che non era sostanzialmente gravato delle spese di riscaldamento, limitate a circa un mese.

Le spese accessorie relative all'esercizio 2008 non sono state oggetto di alcuna specifica contestazione.

C - Quanto all'asserita erroneità delle somme ingiunte si osserva quanto segue.

Assume la società opponente di avere corrisposto la maggiore somma di euro [REDACTED] anziché quella minore di euro [REDACTED] riconosciuta dalla parte opposta.

In proposito si osserva che, essendo stato depositato il ricorso in data 1.7.2008, correttamente non si è tenuto conto del pagamento della somma di euro [REDACTED], avvenuto il 2.10.2008; si tratta, peraltro, di pagamento non riguarda il credito azionato, essendo relativo al canone di affitto.

La documentazione prodotta da parte opponente ( doc. da 10 a 17 ) non consente di riferire i pagamenti al debito azionato con il decreto ingiuntivo opposto, essendo parte dei pagamenti relativi ai canoni di affitto ed altri privi di causale.

Appaiono dunque corretti i conteggi esposti dalla società opposta ed il credito portato dal decreto ingiuntivo.

2 – Quanto alle domande riconvenzionali si osserva quanto segue.

A – La società opponente ha chiesto la riduzione del canone di affitto del 50% ed ha svolto domanda di ripetizione dei canoni già corrisposti per l'ammontare di euro [REDACTED] per non essere l'azienda dotata degli impianti e delle attrezzature indicate nell'allegato A del contratto, per non avere la società opposta provveduto al trasferimento all'opponente dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività commerciale e per essere l'immobile parzialmente inutilizzabile in ragione della presenza di infiltrazioni di acqua.

L'istituto della eccessiva onerosità del canone, invocato dalla società opponente, richiama la fattispecie disciplinata dall'art. 1467 c.c., non pertinente alle circostanze di fatto esposte in atti, che attengono piuttosto a profili di inadempimento contrattuale o a vizi del bene locato. Peraltro, la norma richiamata non consente di ottenere una riduzione del corrispettivo convenuto, bensì la risoluzione del contratto, essendo facoltà della controparte, investita dalla domanda di

risoluzione del contratto per eccessiva onerosità, quella di offrire una modificazione delle condizioni contrattuali, così da ricondurre il contratto ad equità.

Con riferimento agli impianti ed alle attrezzature, così come alla licenza commerciale la società opponente deduce inadempimenti contrattuali della società opposta, che, ove sussistenti e di gravità tale da giustificare la risoluzione del contratto di affitto di azienda ( art. 1455 c.c. ), potrebbero giustificare l'anzidetta pronuncia - non richiesta dalla parte opponente - ma non quella di riduzione del canone di locazione.

Gli inadempimenti denunciati non sussistono.

A norma dell'inventario dei beni aziendali sub. allegato A del contratto , gli impianti e le attrezzature consistevano esclusivamente: a ) negli impianti – allaccio all'impianto di produzione acqua calda e refrigerata – impianto elettrico, impianto antincendio; b ) nei servizi igienici; 3 ) negli infissi vetrati e porte Rei; 4 ) nei pavimenti rifiniti a piastrelle o materiali equivalenti; 5 ) nelle contropareti interne perimetrali.

La società opponente con la sottoscrizione del contratto ha accettato le attrezzature e gli impianti di cui all'inventario sopra richiamato nello stato in cui si trovavano, trovandoli idonei all'uso ed assumendo a proprio carico l'onere di qualsivoglia intervento di adeguamento degli stessi alle proprie esigenze ( art. 1 lett. A del contratto ).

Dunque, fatta salva la dimostrazione dell'esistenza di vizi occulti degli anzidetti impianti ed attrezzature, doglianze non dedotte dalla società affittuaria, che ha lamentato il fatto che l'azienda fosse priva di attrezzature e servizi propri, deve escludersi il diritto dell'affittuario ad una riduzione di canone di affitto con riferimento alla consistenza ed alle caratteristiche delle attrezzature e degli impianti aziendali ed in relazione ai costi sostenuti per adeguare l'azienda allo svolgimento dell'attività commerciale cui era destinata.

Quanto alla licenza commerciale, risulta provato che l'unica titolare della licenza per tutte le attività svolte all'interno del centro commerciale era la società opposta. Una volta stipulati i contratti di affitto di azienda, il Comune di ██████████, su comunicazione di ██████████ ██████████, prendeva atto dell'esistenza del contratto di affitto e del tipo di attività esercitata e rilasciava, per il periodo di durata dell'affitto, a nome dell'affittuaria l'autorizzazione a svolgere l'attività aziendale ( cfr teste ██████████ e doc. 19 di parte opponente ).

A diverse conclusioni deve pervenirsi con riferimento alle infiltrazioni di acqua, costituendo queste ultime vizi dell'immobile nel quale è ubicata l'azienda affittata, tali da giustificare, in quanto

successive alla stipulazione del contratto e, come tali, non conosciute nè conoscibili dalla società opponente, la domanda di riduzione del canone ( art 1578 c.c. ).

Risulta provato che l'immobile ha subito plurimi episodi infiltrativi a partire dall'inizio del contratto di affitto di azienda nel marzo 2006 ( cfr denunce di infiltrazioni prodotte sub. doc. da 21 a 40 e dep. testimoni [redacted], [redacted], [redacted], interpello legale rappresentante società opposta ).

Le anzidette infiltrazioni sono proseguite nel 2007 ( cfr denunce del 5.10.2007, del 14.11.2007, del 22.11.2007 e del 26.11.2007 ) e negli anni successivi ( cfr de. teste [redacted], [redacted] Maria Maria ). Al giugno 2010 il problema delle infiltrazioni non era stato ancora risolto ( cfr dep. [redacted] ) e persisteva a tutto l'ottobre 2010 ( cfr denuncia sinistro del 28.10.2010 )

Tali infiltrazioni, che provenivano dal tetto del centro commerciale e, quando erano in atto, comportavano un vero e proprio gocciolamento di acqua, talvolta provocando anche il distacco di pannelli del controsoffitto, hanno determinato una parziale inutilizzabilità dell'immobile. Trattandosi di problematiche strettamente collegate con il fenomeno delle piogge, le infiltrazioni si verificavano solo in concomitanza di forti precipitazioni e comportavano la necessità di transennare la porzione di immobile interessata dal fenomeno e di porre secchi sul pavimento per raccogliere l'acqua; a ciò si aggiungeva il disagio conseguente agli interventi che dovevano venire predisposti per evitare danni agli utenti ( cfr dep. [redacted] ) e per preservare la merce in vendita, e le cattive condizioni di manutenzione della controsoffittatura dell'esercizio commerciale, che presentava in diversi punti macchie evidenti e pannelli scattati ( cfr doc. fotografica in atti ).

Il ridotto godimento di parte dell'immobile nel quale era ubicata l'azienda, le condizioni di cattiva manutenzione della controsoffittatura dell'esercizio commerciale ed i disagi subiti dalla società affittuaria a causa del ripetuto verificarsi di infiltrazioni di acqua, giustificano la riduzione del canone. Il Tribunale, tenuto conto del complesso delle risultanze istruttorie, della documentazione fotografica versata in atti, del carattere episodico delle infiltrazioni ma dello loro persistenza nel tempo, nonostante le plurime denunce della società opponente, ritiene equo operare una riduzione del canone di affitto nella misura del 10%, con riferimento al periodo intercorrente tra il marzo 2006 e l'ottobre 2010, per la somma complessiva di euro 118.758,00, che dovrà venire restituita alla società opponente, maggiorata degli interessi dalla mora al saldo.

Tale riduzione di canone non si giustifica per il periodo successivo, non risultando provato che le infiltrazioni di acqua siano ancora in atto.

B - I danni alla merce, esposti nella somma di euro [REDACTED], non risultano in alcun modo provati. Non è in atti alcun elenco specifico dei capi danneggiati, né il sinistro è stata denunciato alla compagnia di assicurazioni ( cfr interpello legale rappresentante società opposta ).

A sostegno della pretesa risarcitoria la società opponente ha prodotto documenti fotografici che rappresentano degli scatoloni di cartone contenenti vestiti bagnati e scatole di scarpe anch'esse bagnate. Si tratta di documenti che non consentono in alcun modo di determinare, neppure in via equitativa, il danno sofferto, non potendosi valutare sulla base di fotografie il numero di capi danneggiati e non essendovi documentazione in atti attestante i costi sostenuti per l'acquisto della merce ed il suo smaltimento; le fotografie non valgono comunque a dimostrare la sussistenza del nesso di causa tra il danno subito dalla merce e le infiltrazioni di acqua che si sono prodotte nell'immobile nel quale è ubicata l'azienda, così da non consentire di riferire il danno alla società opposta; il capitolo di prova orale dedotto dalla società opponente ( cfr cap. 6 ) è estremamente generico nella formulazione e, come tale, in assenza di ogni supporto documentale, ha contenuto valutativo e non vale a dimostrare il danno sofferto.

La mancanza di prova del danno rende inammissibile la C.T.U. . che avrebbe carattere esplorativo, con l'effetto di esonerare la parte richiedente dall'onere su essa gravante. Oltre tutto, il tempo trascorso rende di fatto non realizzabile la C.T.U. sui capi di vestiario danneggiati dall'acqua.

C - Allo stesso modo deve disattendersi la richiesta di risarcimento del danno all'immagine, quantificato nella somma di euro [REDACTED].

La pretesa risarcitoria risulta carente sotto il profilo della stessa allegazione del danno, non essendo chiaro se il riferimento sia ad un danno patrimoniale – in termini di perdita di fatturato della società collegato alla presenza di infiltrazioni di acqua all'interno dell'immobile ove è ubicato l'esercizio commerciale oggetto del contratto di affitto di azienda - oppure ad un danno non patrimoniale in senso stretto.

Nella prima ipotesi, la richiesta risarcitoria deve respingersi per non avere la società opponente, onerata della prova del danno, dimostrato che vi sia stata una flessione del fatturato nel periodo di tempo nel quale l'unità locata è stata interessata da fenomeni di infiltrazioni di acqua.

Nella seconda ipotesi, deve precisarsi che la configurabilità del danno non patrimoniale per lesione del diritto all'immagine nei confronti della persona giuridica ed in genere dell'ente collettivo presuppone che il fatto lesivo incida su una situazione giuridica della persona giuridica o dell'ente che sia equivalente ai diritti fondamentali della persona umana garantiti dalla Costituzione, e fra tali diritti rientra l'immagine della persona giuridica o dell'ente. E' dunque



necessario che il fatto lesivo – nella specie costituito da infiltrazioni di acqua - abbia provocato “ un danno non patrimoniale costituito - come danno c.d. conseguenza - dalla diminuzione della considerazione della persona giuridica o dell'ente nel che si esprime la sua immagine, sia sotto il profilo della incidenza negativa che tale diminuzione comporta nell'agire delle persone fisiche che ricoprono gli organi della persona giuridica o dell'ente e, quindi, nell'agire dell'ente, sia sotto il profilo della diminuzione della considerazione da parte dei consociati in genere o di settori o categorie di essi con le quali la persona giuridica o l'ente di norma interagisca. “ ( Cass. 12929/2007 con riferimento ad un'ipotesi di indebita segnalazione di una società alla [redacted] [redacted] ).

Appare evidente che il fatto lesivo allegato dalla società opponente – infiltrazioni di acqua – non è di per sé idoneo a provocare un danno all'immagine della società nei termini sopra espressi..

3 – L'esito del giudizio e, segnatamente, il rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo e l'accoglimento parziale delle domande riconvenzionali proposte dalla società opponente, giustificano la compensazione per la metà della spese di lite e la condanna di [redacted] al pagamento della frazione restante di spese.

#### P.Q.M.

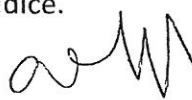
Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

respinta ogni altra domanda ed eccezione, respinge l'opposizione proposta dalla società [redacted] [redacted]. avverso il decreto ingiuntivo n. 27400/2008, emesso dal Tribunale di Milano il 18.9.2008, che conferma;

condanna la società opposta [redacted] a pagare alla società opponente [redacted] la somma complessiva di euro [redacted], oltre interessi dalla mora al saldo sentenza al saldo; compensate per metà le spese processuali tra le parti, condanna la società opponente e rifondere all'opposta la restante metà di spese di lite, determinata la frazione in euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari ed euro [redacted] per spese, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 16.2.2012.

Il Giudice.



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFERMA ALL'ORIGINALE  
MILANO IL 22 FEB. 2012  
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
17 FEB. 2012  
IL FUNZIONARIO CANCELLIERE  
Caterina DALVISA

com