

SENT. N° 3658/12
REP. N° 3086/12

REPUBBLICA ITALIANA

- * * *

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

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. 26822/2009

promossa da:

Carla M

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

Contro

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

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, per la parte ricorrente, come da memoria integrativa depositata il 17.9.2009 e, per la parte resistente, come da memoria integrativa depositata il 20.11.2009

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [redacted], che conduce in locazione finanziaria un immobile in Milano, [redacted], di proprietà della società [redacted], e che ha concesso in locazione la predetta unità immobiliare, ad uso esclusivo di ufficio commerciale, alla società [redacted], con decorrenza 1.9.1998 - 31.8.2004, ha intimato sfratto per morosità, manifestando la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa contenuta nell'art. 8 del contratto di locazione, in relazione al mancato pagamento dei canoni di locazione e delle spese accessorie riferite all'ultimo trimestre del 2008 ed al primo trimestre del 2009, per l'ammontare complessivo di euro [redacted].

CAF

La società conduttrice si è opposta alla convalida, sollevando eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., in ragione della riduzione di godimento dell'unità locata causata dai lavori di ristrutturazione dell'intero edificio, iniziati nel settembre 2008, ed eccependo di avere subito un danno importante, per essersi dovuta trasferire in altro immobile, sopportando un canone di locazione maggiore, avendo offerto in diverse occasioni alla locatrice la restituzione delle chiavi dell'immobile locato.

Concessa dal giudice l'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c., in data 10.6.2009 la società conduttrice ha provveduto alla riconsegna formale dell'immobile.

Depositata da entrambe le parti le memorie ex art. 426 c.p.c. ed assunte le prove orali, all'udienza del 27.3.2012 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo.

La causa viene in decisione per la statuizione sulle seguenti domande.

La società locatrice ha chiesto l'accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di locazione, in forza di clausola risolutiva espressa o, in subordine, a norma del combinato disposto di cui agli artt. 1453 e 1455 c.c. e

la condanna della società conduttrice al pagamento della somma di euro [REDACTED] a titolo di canoni di locazione/indennità di occupazione e spese accessorie per il periodo intercorrente tra l'ultimo trimestre 2008 ed il giugno 2009.

La società conduttrice ha chiesto il rigetto delle domande proposte dalla società locatrice e, con riferimento alla domanda volta al pagamento dei canoni, ne ha chiesto la rideterminazione, in relazione al periodo coperto dall'intimazione di sfratto per morosità, ed il rigetto della domanda relativamente al trimestre successivo; in via riconvenzionale, ha chiesto la condanna della società locatrice al risarcimento dei danni, rappresentati dal maggiore onere sopportato per la nuova locazione, nella misura di euro [REDACTED], oltre interessi dalla domanda, e dagli ulteriori danni conseguenti ai disagi subiti, da quantificarsi in via equitativa, a norma dell'art. 1226 c.c.

cam

1 - E' fondata la domanda della locatrice di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento.

E' incontestato che la società conduttrice ha sospeso il pagamento dei canoni di locazione e delle spese accessorie con decorrenza dall'ultimo trimestre 2008 e che, alla data di notificazione dell'intimazione di sfratto (13 marzo 2009), era morosa dell'importo complessivo di euro [REDACTED].

La società conduttrice ha eccepito di non avere potuto godere in modo pieno e pacifico dell'unità locata a causa dei lavori di ristrutturazione delle parti comuni dello stabile realizzati dalla locatrice, proprietaria dell'edificio, con decorrenza dal settembre 2008, di conseguenza ha sollevato eccezione di inadempimento (1460 c.c.), per non avere la locatrice adempiuto agli obblighi derivanti dall'art. 1575 c.c. e, segnatamente, a quello di garantire il pacifico godimento della cosa locata.

Tra le obbligazioni principali del locatore vi sono quelle di consegnare al conduttore la cosa in buono stato di manutenzione, di mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto e di garantirne il pacifico godimento (art.

1575 c.c.); la principale obbligazione del conduttore è quella di versare il canone.

I lavori hanno interessato le parti comuni dello stabile e, successivamente al 19 marzo 2009, anche l'unità locata. E' indubbio che l'obbligo di manutenzione a carico della parte locatrice, così come quello di garantire il pacifico godimento dell'unità locata, si estende alle parti comuni, il cui uso è strumentale al godimento dell'immobile locato (cfr Cass. n.6108/1981; Cass. 5855/1987; Cass. 19181/2003).

I lavori hanno compromesso l'accesso all'immobile locato, avendo riguardato l'ingresso allo stabile, le scale e gli ascensori (cfr documentazione fotografica prodotta sub. doc. 6 di parte intimata e dep. testi ud. 20.1.2011).

Sotto il profilo temporale è incontestato che i lavori di ristrutturazione dello stabile hanno avuto inizio nel settembre 2008. Tuttavia, le prime contestazioni della società conduttrice in ordine a disagi causati dai lavori di manutenzione straordinaria dello stabile risalgono al mese di gennaio 2009 ed hanno ad oggetto la mancanza di luce naturale all'interno dell'unità locata causata dalla presenza delle impalcature sull'esterno dello stabile, il mancato funzionamento di uno dei due ascensori dello stabile e la grave limitazione di uso dell'altro, essendo lo stesso utilizzato come montacarichi per gli operai, la assenza di servizio di portierato, la carenza di pulizia, la presenza di fenomeni di infiltrazioni di acqua (cfr doc. 2 di parte intimata). Nel febbraio dello stesso anno i dipendenti della società intimata hanno lamentato le condizioni di sporcizia dello stabile, le numerose interruzioni della fornitura di acqua sanitaria ed i persistenti malfunzionamenti dell'impianto di riscaldamento (cfr doc. 3 di parte convenuta). I testimoni escussi, così come la documentazione fotografica prodotta dalla società conduttrice, che riproduce le condizioni dello stabile e dell'unità locata nel mese di marzo 2009, sostengono le doglianze della società conduttrice relative ai disagi causati dai lavori di ristrutturazione dello stabile.

Il problema che si pone è quello di verificare se detto comportamento della locatrice possa qualificarsi di inadempimento agli obblighi nascenti dal

cam

contratto di locazione e se possa essere fatto valere dalla conduttrice ai fini dell'eccezione di inadempimento (art. 1460 c.c.).

Si è trattato di lavori di ristrutturazione di parti comuni dello stabile, che, dopo il 19 marzo 2009, hanno interessato anche l'unità locata, in relazione ai quali, non risultando dimostrato da parte della locatrice il carattere della necessità e dell'urgenza, non vi era alcun obbligo per la conduttrice di tollerarli (art. 1583 c.c.); gli anzidetti lavori hanno certamente determinato una riduzione di godimento dell'unità locata.

Risulta pertanto configurabile un inadempimento della società locatrice agli obblighi derivanti dall'art. 1575 c.c.

Tuttavia, l'anzidetto inadempimento contrattuale, non avendo privato la società conduttrice del godimento dell'unità locata, quanto meno fino al marzo 2009, bensì prodotto una semplice riduzione di godimento, non giustifica la sospensione del pagamento del canone di locazione.

Si richiama sul punto l'orientamento costante espresso dalla giurisprudenza della Suprema Corte, per il quale, costituendo il pagamento del canone l'obbligazione principale del conduttore, la sospensione totale o parziale dell'adempimento di tale obbligazione è legittima solo qualora vi sia proporzione fra i rispettivi inadempimenti delle parti, da valutarsi non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva; in particolare, può ritenersi giustificata una sospensione integrale dell'adempimento dell'obbligo del conduttore di corrispondere il canone di locazione 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).

L'inadempimento della società conduttrice che, pur continuando a godere dell'unità locata (cfr prove orali), ha omesso di corrispondere il canone e le spese accessorie con decorrenza dall'ultimo trimestre 2008 fino a tutto il marzo 2009, giustifica la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione, a norma della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 8 del contratto, e, comunque, del più generale disposto dell'art. 1455 c.c.

Dunque deve trovare accoglimento la domanda della società locatrice di risoluzione del contratto per morosità della società conduttrice.

Essendo intervenuta la consegna dell'immobile in corso di causa, non vi è luogo alla pronuncia della condanna al rilascio dell'unità locata.

2 - Quanto alla domanda di pagamento dei canoni e degli oneri accessori per il periodo intercorrente tra l'ultimo trimestre 2008 ed il primo trimestre 2009 per l'ammontare di euro ██████████, oltre interessi, e dell'indennità di occupazione, ex art. 1591 c.c., per il secondo trimestre 2009, si osserva quanto segue.

La società conduttrice ha contestato di dovere la somma richiesta in ragione del mancato godimento dell'unità locata e, in subordine, ne ha chiesto la riduzione.

Il periodo durante il quale la società conduttrice ha omesso di corrispondere i canoni di locazione coincide con quello durante il quale erano in corso i lavori di ristrutturazione delle parti comuni dello stabile.

Avendo la società conduttrice continuato a godere dell'unità locata fino al marzo 2009 (cfr prove orali), non è giustificata la sospensione del pagamento del corrispettivo locatizio.

Appare dovuta, invece, la riduzione del canone proporzionata con l'entità del minore godimento dell'immobile locato, in analogia con quanto previsto dall'art. 1584 c.c. (cfr Cass. 2855/2003 : " Se il conduttore ha, in ogni caso, continuato a godere dell'immobile... e quindi ha ricevuto la prestazione non può lo stesso sospendere l'intera sua prestazione, perché in questo caso mancherebbe la proporzionalità tra i due inadempimenti. Nell'individuazione di questa proporzionalità , da valutarsi nell'ambito dell'economia del contratto di locazione, possono tenersi in conto, per analogia i principi di cui all'art. 1584 c.c. , per cui se residua pur sempre un godimento dell'immobile da parte del conduttore ... non è giustificabile, a norma dell'art. 1460 comma 2° c.c., il rifiuto di prestazione dell'intero canone, potendo giustificarsi solo una riduzione dello stesso proporzionata all'entità del mancato godimento. ").

La determinazione della riduzione del canone tiene conto del fatto che, per quanto non sia contestato che i lavori abbiano avuto inizio nel settembre 2008, le prime doglianze risalgono al mese di gennaio 2009 e la documentazione fotografica in atti risale al mese di marzo 2009. Inoltre i lavori, fino al marzo 2009, non hanno interessato direttamente l'unità locata, bensì parti comuni dello stabile, per quanto funzionali al godimento delle prima. Stima il Tribunale, sulla base di quanto sopra espresso, che possa venire riconosciuta una riduzione del canone nella misura del 20%.

Pertanto, la domanda spesa dalla società locatrice, con riferimento al periodo intercorrente tra l'ultimo trimestre 2008 ed il primo 2009, va accolta per il minore importo di euro 42.099,69.

Con riferimento al trimestre successivo si osserva quanto segue.

Risulta provato che la società conduttrice ha effettuato il trasloco dai locali condotti in locazione nel marzo 2009, essendo rimaste in loco solo alcune

scrivanie e degli armadi, che sono stati asportati nel maggio dello stesso anno, essendo stati nel frattempo demoliti gli ascensori dello stabile, così da rendere difficoltosa l'ultimazione del trasloco (cfr dep. [redacted], [redacted] [redacted]).

Per quanto non vi sia stata la formale riconsegna dell'unità locata alla proprietà - consegna che, per quanto sollecitata dalla conduttrice ancora con lettera del 2.4.2009, è avvenuta solo in data 10.6.2009 - di fatto a partire dal marzo 2009 l'immobile in questione è stato liberato dalla società conduttrice e soprattutto è stato fatto oggetto di interventi di manutenzione straordinaria da parte della locatrice, così da renderlo inidoneo all'uso convenuto (cfr doc. fotografica in atti e prove orali).

Dunque, anche in assenza di formale riconsegna dell'unità locata nel marzo 2009 e pur essendo rimasti in loco alcuni beni di proprietà della conduttrice, deve respingersi la domanda di pagamento dei corrispettivi locatizi, con riferimento al secondo trimestre 2009, in ragione dell'oggettiva inutilizzabilità dell'immobile locato.

3 - Va respinta la domanda risarcitoria proposta dalla società conduttrice.

La conduttrice ha denunciato i seguenti danni: 1) danno rappresentato dal maggiore onere sopportato per la locazione di altro immobile, pari alla somma di euro [redacted]; 2) danno da disagi subiti in conseguenza dei lavori di ristrutturazione dello stabile, da liquidarsi in via equitativa.

In diritto si osserva che "Nel caso in cui il conduttore rimanga privo del godimento del bene locato a causa dell'esecuzione in esso di riparazioni da parte del locatore, quest'ultimo non solo è esposto a subire la riduzione del canone o la risoluzione del rapporto, ma è inoltre tenuto a risarcire il danno a titolo di responsabilità contrattuale, salva la responsabilità risarcitoria del terzo appaltatore dei lavori, per illecito aquiliano, sempreché che il conduttore dimostri che dalle riparazioni gli è derivato un pregiudizio ulteriore e diverso rispetto alla diminuzione o alla perdita dell'utilizzabilità del bene, atteso che in tale caso è configurabile una autonoma violazione dell'obbligo del locatore di

garantire il pacifico godimento del bene locato." (cfr Cass. 7695/1997 ; in senso conforme cfr Cass. 3590/1992: Il mancato godimento del bene locato durante l'esecuzione di riparazioni da parte del locatore, che di per sè non implica il diritto del conduttore al risarcimento del danno, bensì, ai sensi dell'art. 1584 cod. civ., la facoltà di chiedere una riduzione del corrispettivo ovvero la risoluzione del rapporto, può determinare l'insorgenza di detto diritto, a titolo di responsabilità contrattuale del locatore, (nonché a prescindere dall'attribuibilità del fatto al terzo appaltatore dei lavori e dall'autonoma responsabilità risarcitoria dello stesso per illecito aquiliano) ove si deduca e dimostri il verificarsi, in derivazione causale rispetto a quelle riparazioni, di un pregiudizio ulteriore e diverso riguardo alla diminuzione o perdita dell'utilizzabilità del bene locato (quale, in caso di locazione ad uso commerciale, la perdita di clientela per effetto delle modalità di esecuzione dei lavori), atteso che, nell'indicata situazione, è configurabile una autonoma inadempienza del locatore all'obbligo di garantire il pacifico godimento della cosa locata. ").

Nel caso in esame non risulta assolutamente dimostrato che il trasferimento della società conduttrice in altro immobile sia stato causato dai lavori di ristrutturazione dello stabile. Al contrario, il contratto di locazione relativo ai nuovi locale è stato stipulato in data 5 novembre 2008, in data anteriore alle contestazioni della conduttrice in ordine a disservizi e disagi patiti a causa dei lavori di ristrutturazione e poco dopo l'inizio dei lavori di ristrutturazione. Inoltre non è contestato che la società conduttrice, che era titolare di due contratti di locazione nello stesso stabile, aventi scadenze differenziate di circa un anno (31.8.2010, con riferimento a quello del terzo piano di cui è causa e 31.10.2009, con riferimento a quello ubicato al settimo piano), avesse interesse a riaccorpere i propri uffici in un'unica sede; allo stesso tempo, non è stato provato che i lavori di ristrutturazione dello stabile, alla data della stipulazione del nuovo contratto di locazione, avessero comportato disagi tali alla società conduttrice, in termini di ridotto godimento dell'immobile locato, da giustificare il suo trasferimento in altro immobile.

Infine , la richiesta di risarcimento del danno è preclusa dal disposto di cui all'art. 14 del contratto di locazione, che esonera la parte locatrice da ogni " compenso " o "risarcimento" per il caso di " sopravvenuta inabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali ".

Per le ragioni espresse deve respingersi la richiesta risarcitoria di cui al numero 1.

Alla stesse conclusioni deve pervenirsi per quella sub.2, non essendovi prova della sussistenza di un danno ulteriore rispetto a quello costituito dalla riduzione di godimento dell'immobile, compensato con la riduzione del canone di locazione.

4 - Le spese del giudizio vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

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

respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara risolto di diritto per morosità della conduttrice [redacted], il contratto di locazione relativo all'immobile sito in Milano, [redacted];

condanna la società conduttrice a pagare alla locatrice, a titolo di canoni di locazione e spese relative al quarto trimestre 2008 ed il primo trimestre 2009, la somma complessiva di euro [redacted], oltre interessi dalla mora al saldo;

condanna la società conduttrice a rifondere alla locatrice le spese del giudizio, che liquida in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per onorari, oltre al rimborso spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 27.3.2012

Il Giudice.



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DALLARA

