

REPUBBLICA ITALIANA  
- \* \* \*  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 3668/12  
REP. N° 3043/12

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. 25190/2011

promossa da:

[redacted] [redacted], rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] ed  
elettivamente domiciliato in Milano, [redacted] [redacted], ricorrente

Contro

[redacted] [redacted] [redacted] s.r.l., rappresentata e difesa dall'avv. [redacted]  
[redacted] Domenico Zema ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [redacted]  
[redacted] [redacted] n. 50, resistente

Sulle conclusioni delle parti come da atti introduttivi

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

██████████, sulla premessa di avere locato ad uso commerciale alla società ██████████ ██████████, l'immobile sito in Milano, via ██████████, con decorrenza dal 1.10.2009 e sull'allegazione di una morosità di euro ██████████ - di cui euro ██████████ per residui canoni dovuti riferiti al terzo trimestre 2010; euro ██████████ per canoni relativi al quarto trimestre 2010; euro ██████████ per canoni riferiti al primo trimestre 2011; euro ██████████ per la quota del 50% dell'imposta di registrazione del contratto ed euro ██████████ per spese accessorie - ha intimato sfratto per morosità.

La società conduttrice si è opposta alla convalida dello sfratto, chiedendo un termine per sanare la morosità ed eccependo l'inidoneità dei locali all'uso convenuto, essendo gli stessi carenti sotto il profilo sanitario e sotto quello statico; ha rassegnato le conclusioni esposte nella memoria di costituzione, qui da intendersi richiamate.

Concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c. e disposto il mutamento del rito, solo la parte ricorrente ha provveduto al deposito della memoria ex art. 426 c.p.c. . Omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 27.3.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo in udienza ex art. 429 c.p.c.

La domanda proposta dal locatore è fondata e va accolta.

Le carenze delle unità locate, tali, secondo la prospettazione della società conduttrice, da renderle inidonee all'uso convenuto, incidendo sull'adeguatezza dei locali dal punto di vista sia statico, che igienico sanitario, costituiscono vizi dell'immobile e degli impianti ad esso asserviti, evidenti e facilmente riconoscibili dalla parte conduttrice.

Ciò esclude l'operatività della garanzia per i vizi, a norma del disposto di cui all'art. 1578 c.c., avendo la società conduttrice accettato l'immobile nello stato in cui si trovava all'atto della conclusione del rapporto, ritenendolo "adatto

all'uso convenuto" "in buono stato di manutenzione " ed "esente da vizi che possano arrecare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza " ( cfr art. 7 del contratto di locazione ).

Le emergenze della consulenza di parte depositata dalla società conduttrice dimostrano che i vizi denunciati attengono a caratteristiche strutturali del bene locato o degli impianti ( cfr relazione del geometra ██████████ ██████████ ). Si tratta, più precisamente, di vizi che - incidendo sulle dimensioni dei locali, sull' assenza di locali di servizio, di sistemi di areazione, di un meccanismo di azionamento degli scarichi ( locale laboratorio ) e del sistema di salvavita sull'impianto elettrico; sulla presenza di una tubazione del gas passante sull'esterno cappa della cucina priva di aspirazione; sull'assenza nella doccia dell'allarme a cordicella ( locale abitazione ) e nel locale attiguo al deposito di pavimentazione; nella presenza di tubazioni in eternit esterne e di un soffitto caratterizzato da fenomeni di sfondellamento della pignatte ( locale deposito ) - hanno carattere evidente e sono stati accettate dalla società conduttrice con la sottoscrizione del contratto.

Sotto altro profilo, non vi è prova che i vizi denunciati dalla società conduttrice, ove sussistenti, abbiano inciso sulla salute del conduttore, dei suoi familiari o dipendenti, così abilitarlo comunque alla domanda di risoluzione del contratto, anche se evidenti ed accettati al momento della stipulazione del contratto di locazione ( art. 1580 c.c. ).

Esclusa, per quanto sopra esposto, la facoltà della società conduttrice di chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone - domande, peraltro, non spese con l'atto difensivo nella fase sommaria, con il quale la società conduttrice ha svolto impropriamente domanda volta ad ottenere la condanna del locatore all'eliminazione dei vizi denunciati, domanda non consentita dal disposto di cui agli artt. 1578 e 1580 c.c. - deve, parimenti, respingersi l'eccezione di inadempimento per inidoneità dell'unità locata, sia perchè tale inidoneità trova origine in vizi strutturali del bene locato e degli impianti accettati dal conduttore, sia perchè emerge dalle stesse allegazioni difensive di parte convenuta che tali vizi hanno comportato un ridotto godimento del bene locato e non la mancanza della controprestazione a carico

can

del locatore ( Cass. 261/2008: "In tema di locazione al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede.. "; Cass. 8425/2006 : "In tema di inadempimento contrattuale vale la regola che l'"exceptio non rite adimpleti contractus", di cui all'articolo 1460 cod. civ., si fonda su due presupposti: l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di tale principio, qualora un conduttore abbia continuato a godere dell' immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perchè tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore. ; Cass. 14736/2005 In tema di locazione, al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima soltanto se è conforme a lealtà e buona fede, con la conseguenza che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse vizi

sopravvenuti (nella specie, asserita interclusione dell'immobile protratta per due anni a causa di opere stradali), non può sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del canone di locazione, perchè così mancherebbe la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, potendo giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, in applicazione analogica del disposto dell'art. 1584 cod. civ., ovvero la richiesta di risoluzione del contratto per sopravvenuta carenza di interesse. ).

Esclusa per quanto esposto la fondatezza dell'eccezione di inadempimento, deve concludersi che la morosità della società conduttrice è di gravità, per la sua durata ed il suo ammontare, da giustificare la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione, a norma dell'art. 1455 c.c.

Non vi è luogo alla pronuncia della condanna al rilascio, avendo la società conduttrice riconsegnato l'immobile locato il 25.2.2012.

Deve respingersi la domanda di risarcimento dei danni proposta dalla società conduttrice, non essendo configurabile alcun inadempimento contrattuale imputabile al locatore ed essendo la pretesa risarcitoria priva di sostegno probatorio.

Le spese processuali vengono regolate secondo il principio della soccombenza, nella misura liquidata in dispositivo.

#### **P.Q.M.**

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

dichiara risolto per morosità il contratto di locazione intercorso tra [REDACTED] e la società [REDACTED] [REDACTED], relativo all'immobile sito in Milano, [REDACTED];

condanna la società conduttrice e rifondere al locatore le spese del giudizio, che liquida in [REDACTED] per spese, euro [REDACTED] per diritti ed euro [REDACTED] per

COM

onorari, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 27.3.2012

Il Giudice

*cen*

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
28 MAR. 2012  
IL CANCELLIERE  
Caterina *ORLANDI*

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE x *USS*  
MILANO, IL 28 MAR. 2012 *UFFICIO*  
IL CANCELLIERE  
*OR*

