

SENT. N° 3769/12  
REP. N° 3117/12

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. 66564/2009

promossa da:

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

Contro

[redacted], rappresentato e difeso dagli avv.ti  
[redacted] e [redacted] ed elettivamente domiciliato presso lo  
studio di quest'ultimo in Milano, [redacted], resistente

Sulle conclusioni delle parti, come da memorie integrative delle difese.

2012

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [redacted], che conduceva in locazione un immobile in Milano, [redacted], di proprietà del [redacted], ad uso " ufficio-magazzino-distribuzione e rappresentanza marchi vari ", ha convenuto in giudizio la locatrice e, sull'allegazione di vizi dell'unità locata, meglio indicati nell'atto introduttivo, ha chiesto la riduzione del canone di locazione nella misura del 40% di quello convenuto, con condanna della locatrice alla restituzione della somma di euro [redacted], pari alla differenza tra quanto corrisposto e quanto asseritamente dovuto, al risarcimento del maggior danno, ex art. 1224 c.c., consistente nel mancato impiego delle somme versate alla convenuta nella propria attività, pari alla somma di euro [redacted] o a quella diversa determinata dal giudice secondo equità ed ai danni da perdita di "chance" subiti a causa del ridotto godimento dell'immobile, quantificati nella somma di euro [redacted] o in quella diversa di giustizia.

La società convenuta si è costituita in giudizio resistendo alle domande avversarie e chiedendone il rigetto, con condanna della società attrice al risarcimento dei danni da lite temeraria.

Disposto il mutamento del rito ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 28.3.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo in udienza.

Le domande proposte dalla società attrice sono infondata e vanno respinte.

La società conduttrice ha proposto domanda di riduzione del canone e di risarcimento dei danni da ridotta utilizzabilità del bene locato, invocando il disposto di cui all'art. 1578 c.c. ed allegando la parziale inidoneità all'uso convenuto dell'immobile locato, per essere la destinazione catastale della porzione interrata dell'anzidetto immobile ( delle dimensioni di mq 106 ) C3 anziché C2, come indicato nel contratto di locazione, mancando l'immobile della certificazione urbanistica e della agibilità ed in ragione della presenza di

difetti inerenti parti strutturali ed impianti dell'unità locata, segnalando, in particolare, l'inidoneità dell'impianto elettrico, della scala di accesso al piano interrato e la mancanza di uscite di sicurezza.

1 - Non vi è prova della contestazione degli anzidetti vizi dell'immobile locato in data anteriore al recesso dal contratto di locazione operato dalla società conduttrice con lettera in data 20.4.2009 ( cfr doc. 5 di parte convenuta ).

Si legge nell'anzidetta missiva che la volontà di recedere dal contratto non è affatto motivata dalla parziale inidoneità dell'immobile locato all'uso convenuto, come si sostiene in giudizio, bensì dalla " brutta situazione economica in cui si trova l'azienda già da mesi, a causa della congiuntura economica internazionale.. peggiorata ancora di più all'inizio dell'anno mancando momentaneamente una liquidità che ci possa permettere di onorare i nostri debiti ." ; ancora la società conduttrice, lungi dal contestare la debenza del canone di locazione, in ragione della presenza di vizi dell'immobile o di pretese di natura risarcitoria, avanzate per la prima volta in questo giudizio, ha promesso il pagamento del dovuto, chiedendo, allo stesso tempo, una dilazione di pagamento ( cfr doc. 5 " Vi informiamo.. di non avere la possibilità di saldare la fattura relativa al primo trimestre 2009..vi chiediamo di pazientare.. è nostra intenzione saldare quanto dovuto al più presto possibile. " )

Quanto alle lettere versate in atti dalla società conduttrice, si osserva che, con riferimento alle lettere prodotte sub. doc. 6 e 7 ( lettera in data 18.9.2002 e lettera in data 11.6.2002 ), non risulta provato che le stesse siano mai state inviate alla società locatrice.

Infatti, come espressamente riconosciuto dal legale della società di ricorrente ( cfr verbale udienza del 8.6.2011 ), le cartoline postali prodotte si riferiscono all'invio di lettere diverse da quelle versate in atti e, segnatamente, a lettere contenenti assegni diretti alla società locatrice, come evidenziato da quest'ultima in comparsa di risposta. Più precisamente il legale della ricorrente, a fronte delle eccezioni sollevate dalla locatrice in comparsa di risposta, con la quale, nel contestare il carattere falso ed ingannevole della ricostruzione in fatto proposta dalla ricorrente , ha evidenziato come le cartoline postali prodotte da controporte si riferissero a lettere diverse da quelle versate in atti

- quanto alla lettera del 11.6.2002 ( sub. doc. 7 ), è stato eccepito che la cartolina postale si riferiva a diversa missiva in pari data, con la quale la società conduttrice aveva inviato alla locatrice un assegno di pagamento ( cfr doc. 1 di parte convenuta ), che era stato incassato dalla locatrice e, quanto alla lettera del 18.9.2002 ( sub. doc. 6 ), è stato contestato che, anche in questo caso, la cartolina postale si riferiva alla diversa lettera del 18.9.2009 ( cfr doc. 2 di parte convenuta ), con la quale la conduttrice aveva inviato assegno bancario per il pagamento del canone, che era stato incassato dalla locatrice - ha riconosciuto, anche a fronte della richiesta della parte di trasmettere gli atti alla Procura della Repubblica, la fondatezza dell'assunto avversario.

Le lettere rispettivamente in data 28.7.2009 ( cfr doc. 2 ) e quella prodotta sub. doc. 3, sono prive di alcuna rilevanza, in quanto successive al recesso dal contratto di locazione. Tuttavia, deve evidenziarsi, anche in questo caso, il comportamento contrario a buona fede della società attrice, posto che la data portata sulla missiva del 28.7.2009 non è compatibile con la cartolina postale, risultando la spedizione avvenuta in data 18.7.2009 e la ricezione in data 24.7.2009, con la conseguenza che non vi è prova dell'invio della missiva in esame.

2 - Passando all'esame delle contestazioni sollevate da parte attrice in ordine ad asseriti vizi delle unità locate si osserva quanto segue.

A - La destinazione catastale della porzione di immobile ubicata al piano interrato, contrariamente a quanto eccepito da parte attrice, è conforme all'indicazione contenuta nel contratto di locazione.

In proposito deve evidenziarsi che la visura catastale prodotta dalla società attrice, che indica l'accatastamento nella categoria C/3 dell'anzidetta porzione immobiliare ( cfr doc. 8 di parte attrice ), si riferisce a porzione immobiliare diversa da quella locata, anch'essa di proprietà della società convenuta, proprietaria di tutto lo stabile ( cfr doc. 7 ), riguardando il sub. 4 di mq 106, mentre quello locato è il sub. 10 di mq 108.

Il certificato di abitabilità dell'immobile locato, la cui carenza è oggetto delle doglianze avanzata dalla conduttrice a sostegno dell'asserita parziale inidoneità dell'immobile, è stato prodotta da parte locatrice ( cfr doc. 8 ).

A ciò si aggiunge che la pretesa parziale inidoneità dell'immobile locato sotto l'aspetto giuridico amministrativo, peraltro non dimostrata nel caso che ci occupa, non costituisce vizio dell'immobile locato, che consente al conduttore di ottenere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone di locazione ( Cass. 13761/2008: " L'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale, per il quale è stato locato, non comporta per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni che non siano poste a suo carico né dalla legge né dal contratto; ed invero gli obblighi previsti a carico del locatore dagli artt. 1575 e 1576 cod. civ. non comprendono l'esecuzione di opere di modifica o trasformazione, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità, sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto. " ; Cass. 1735/2011: Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore. ")

B – I restanti vizi lamentati dalla società attrice attengono a caratteristiche della strutturali dell'unità locata – larghezza delle scale, assenza di maniglie antipanico all'uscita – o degli impianti – impianto elettrico privo della dichiarazione di conformità che, avendo carattere evidente, erano conosciuti dalla società conduttrice o comunque conoscibili con l'ordinaria diligenza. 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.

Sotto altro profilo, non risulta neppure allegato che i vizi denunciati dalla società conduttrice 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. ).

Per quanto sopra esposto, deve escludersi il diritto della società conduttrice alla riduzione del canone, a norma del disposto di cui all'art. 1578 c.c., ed al risarcimento dei danni.

Per completezza di motivazione deve aggiungersi che la sussistenza dei vizi in parola non risulta in alcun modo provato, così come non è stata dimostrata la riduzione di godimento dell'unità locata. La prova - articolata nella memoria autorizzata depositata il 30.11.2011, non affetta da nullità, nonostante l'attestazione di conformità dell'atto provenga da procuratore privo della procura alle liti, in violazione del disposto di cui all'art. 1 comma I L.183/1993, in assenza di formale disconoscimento della conformità all'originale da parte della società convenuta ( Cass. 21656/2011; Cass. 5883/2009; cass. 7521/2010 )- è affidate a capitoli di prova aventi ad oggetto circostanze generiche o inconferenti, ad una richiesta ex art. 210 c.p.c., priva di ogni rilevanza probatoria e ad un' istanza' di C.T.U., che risulta inammissibile, avendo un evidente carattere esplorativo, oltre che essere contraria alla documentazione scritta versata in atti ( doc. 6 e 8 di parte convenuta ).

Allo stesso modo la richiesta risarcitoria, ulteriore alla riduzione del canone di locazione, è priva di ogni sostegno probatorio.

La domanda si articola sulle seguenti poste di danno: 1 ) euro [REDACTED] consistente nella perdita economica derivante dal mancato impiego delle somme che parte attrice assume di avere indebitamente corrisposto alla società convenuta ; 2 ) [REDACTED], a titolo di mancato guadagno da perdita di *chance* derivante dall'impossibilità di utilizzare il c.d. "pronto vendita".

Il diritto al risarcimento dei danni per il caso di inabitabilità o di inidoneità totale o parziale dell'immobile locato è espressamente escluso dal contratto di locazione ( art.15 del contratto ).

A prescindere dal disposto contrattuale e dalla carenza dei presupposti di legge per la pretesa risarcitoria, in ragione della mancata dimostrazione della sussistenza di vizi del bene locato e della loro rilevanza a norma del disposto di cui all'art. 1578 c.c., la richiesta risarcitoria di cui al punto 1) va disattesa, in quanto non compete alla conduttrice alcuna riduzione del canone per le ragioni sopra esposte. La domanda di cui al punto 2 ) presuppone l'utilizzo dell'unità locata per un uso diverso da quello previsto in contratto, vale a dire per la vendita diretta al pubblico; a ciò si aggiunge l'assenza di ogni supporto probatorio a sostegno della richiesta in esame

Per tutte le ragioni esposte devono venire respinte tutte le domande proposte dalla società attrice.

3 - Ricorrono i presupposti di legge per la condanna della società attrice per lite temeraria, a norma dell'art. 96 c.p.c.

I presupposti soggettivi della mala fede e della colpa grave nel promuovere la presente azione giudiziaria risultano integrati dalla condotta del difensore della parte, che ha fondato le proprie pretese prospettando una situazione di fatto palesemente contraria a quella reale, sostenuta su produzioni documentali che lo stesso difensore ha smentito in udienza ( cfr punto 1 della sentenza ) o che erano contrarie a risultanze documentali ( cfr categoria catastale dell'immobile locato ).

Il danno patrimoniale subito dalla società convenuta, ulteriore rispetto al carico costituito dalle spese di lite, che vengono poste a carico della parte attrice, in applicazione del principio della soccombenza, viene liquidato, in via equitativa, nella somma di euro [REDACTED] che tiene conto dello scarto tra le

spese determinate dal giudice secondo le tariffe e quanto dovuto dal cliente in base al rapporto di mandato professionale ( Cass. 20995/2011: In tema di responsabilità aggravata per lite temeraria, l'art. 96 cod. proc. civ. prevede, nel caso di accoglimento della domanda, il risarcimento dei danni, da intendersi, quindi, come ampia formulazione letterale comprensiva sia del danno patrimoniale, che del danno non patrimoniale, quest'ultimo trovando giustificazione anche in ragione della qualificazione del diritto di azione e difesa in giudizio in termini di diritto fondamentale. Ne consegue che, sotto il profilo del danno patrimoniale, in assenza di dimostrazione di specifici e concreti pregiudizi derivati dallo svolgimento della lite, è legittima una liquidazione equitativa che abbia riguardo allo scarto tra le spese determinate dal giudice secondo le tariffe e quanto dovuto dal cliente in base al rapporto di mandato professionale; mentre, sotto il profilo del danno non patrimoniale, la liquidazione equitativa deve avere riguardo alla lesione dell'equilibrio psico-fisico che, secondo nozioni di comune esperienza (anche in forza del principio della ragionevole durata del processo, di cui all'art. 111 Cost. ed alla legge 24 marzo 2001, n. 89), si verifichi a causa di ingiustificate condotte processuali. "). Non risulta neppure allegato un pregiudizio di natura non patrimoniale.

4 - Le spese di lite vengono regolate sulla base del principio della soccombenza, nella misura liquidata in dispositivo.

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

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

respinge tutte le domande proposte dalla società attrice [REDACTED];

condanna la società attrice a pagare alla società convenuta [REDACTED], a titolo di risarcimento dei danni da lite temeraria, a norma del disposto di cui all'art. 96 c.p.c., la somma di euro [REDACTED];

condanna la società attrice a pagare alla convenuta 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 28.3.2012.

Il Giudice.



TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
29 MAR. 2012  
IL CANCELLIERE  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Caterina DALLARA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE x US  
Milano, li 30 MAR. 2012 UFFICIO  
IL CANCELLIERE

