

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 3835/12
REP. N° 3168/12

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. 25192/2011

promossa da:

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

Contro

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

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, per la parte ricorrente, come da memoria integrativa della difese ex art. 426 c.p.c. e, per la parte resistente, come da atto introduttivo

Causa r.g.n. 25192/2011

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [REDACTED], sulla premessa di avere locato alla ditta [REDACTED] di [REDACTED] - succeduta, a norma dell'art. 36 L. 392/78, all'originaria conduttrice società [REDACTED] - un immobile sito in Milano, [REDACTED] [REDACTED], posto al piano terra ed interrato, per uso negozio e centro estetico e sull'allegazione del mancato pagamento del canone di locazione con riferimento al periodo intercorrente tra il 1.11.2008 ed il 28.2.2011, per un totale complessivo di euro [REDACTED] oltre ad euro [REDACTED], per la rivalutazione Istat riferita al trimestre 1.1.2009 - 31.3.2009, ed all'imposta di registrazione del contratto, pari ad euro [REDACTED], ha intimato sfratto per morosità, chiedendo la contestuale pronuncia di decreto, ai sensi dell'art. 664 c.p.c., per la somma indicata per i canoni scaduti e per quelli a scadere fino al rilascio dell'immobile.

La conduttrice si è opposta alla convalida eccependo che l'immobile locato, a partire dall'anno 2007, era stato interessato da continui allagamenti ed infiltrazioni di acqua in concomitanza di temporali, con danni all'attività commerciale, danni alle apparecchiature, agli arredi ed ai prodotti cosmetici e con una riduzione di godimento dell'immobile locato fino alla chiusura, nei mesi di gennaio e febbraio 2009, del piano interrato. Ha rassegnato le conclusioni esposte nella memoria di costituzione e risposta, qui da intendersi richiamate per motivi di sinteticità, svolgendo anche domande dirette ad ottenere la riduzione del canone ed il risarcimento dei danni.

Concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio e disposto il mutamento del rito, solo la società locatrice ha depositato la memoria ex art. 426 c.p.c., non essendo la conduttrice neppure comparsa all'udienza fissata per gli incumbenti di cui all'art. 420 c.p.c.

All'udienza del 29.3.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo in udienza.

La domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità è fondata e va accolta.

La conduttrice si è opposta alla convalida dello sfratto per morosità sollevando, in principalità, eccezione di inadempimento (art. 1460 c.c.), in ragione della parziale inutilizzabilità dell'unità locata, provocata da ripetuti fenomeni di infiltrazioni di acqua imputabili ad un difetto di manutenzione da parte della locatrice (art. 1575 n.2 e 3 e art. 1576 c.c.) e, in subordine, chiedendo la riduzione del canone di locazione e, in ogni caso, il risarcimento dei danni, tutte somme da compensarsi con quanto dovuto a titolo di canoni di locazione.

A - E' incontestato che la conduttrice ha sospeso il pagamento dei canoni di locazione dal 1.11.2008 al 28.2.2011, maturando una morosità di euro

Tale morosità si è ulteriormente aggravata in corso di causa, avendo la conduttrice omesso di corrispondere anche i canoni successivi, maturando, alla data del 31.3.2012, una ulteriore morosità di euro

L'eccezione di inadempimento è all'evidenza infondata, emergendo dalle stesse allegazioni difensive di parte convenuta un ridotto godimento del bene locato e non la mancanza della controprestazione a carico della parte locatrice (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.)

La circostanza dell'utilizzo da parte della conduttrice dell'unità locata durante il periodo interessato dalle infiltrazioni di acqua emerge dalle produzioni documentali di parte convenuta. In proposito si richiama il doc. 5, che contiene un prospetto riassuntivo dei corrispettivi percepiti dalla conduttrice per l'attività commerciale svolta nell'unità locata nell'anno 2008 e 2009. Ulteriore indice

evidente dell'utilizzo dell'immobile locato è costituito dall'esecuzione dei lavori di rifacimento della pavimentazione al piano seminterrato tra il gennaio ed il febbraio 2009. Gli stessi capitoli di prova articolati da parte convenuta sono volti a dimostrare la ridotta utilizzabilità dell'immobile locato.

Per quanto sopra esposto ed attesa la gravità dell'inadempimento contrattuale, che si è protratto per un periodo superiore a tre anni, per un ammontare complessivo, alla data del [REDACTED], di euro [REDACTED], deve pronunciarsi la risoluzione del contratto di locazione, a norma del disposto di cui all'art. 1455 c.c.

Di conseguenza deve disporsi la condanna della società conduttrice al rilascio dell'unità locata.

Quanto alla data di inizio dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 56 L. 392/78, deve confermarsi quella del [REDACTED], fissata con l'ordinanza ex art. 665 c.p.c. , in considerazione della gravità della morosità.

B - La domanda di riduzione del canone deve respingersi per le ragioni di seguito esposte.

La possibilità per il conduttore di ottenere una pronuncia di riduzione del canone di locazione è prevista dall'art. 1578 c.c. solo per l'ipotesi di vizi dell'immobile locato (cfr Cass. 24459/2011: " Costituiscono vizi della cosa locata agli effetti dell'art. 1578 cod. civ. - la cui presenza non configura un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 1575 cod. civ., ma altera l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sull'idoneità all'uso della cosa stessa e consentendo la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, ma non l'esperibilità dell'azione di esatto adempimento - quelli che investono la struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se eliminabili e manifestatisi successivamente alla conclusione del contratto di locazione. Pertanto va escluso che possano essere ricompresi tra i vizi predetti quei guasti o deterioramenti dovuti alla naturale usura o quegli accadimenti che determinino disagi limitati e transeunti nell'utilizzazione del bene, posto che in

questo caso diviene operante l'obbligo del locatore di provvedere alle necessarie riparazioni ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., la cui inosservanza determina inadempimento contrattuale. ; Cass. 11198/2007: " Costituiscono vizi della cosa locata, agli effetti dell'art. 1578 cod. civ. (la cui presenza non configura un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 1575 cod. civ., ma altera l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sulla idoneità all'uso della cosa stessa e consentendo la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del corrispettivo, ma non la esperibilità dell'azione di esatto adempimento) quelli che investono la struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se eliminabili e manifestansi successivamente alla conclusione del contratto di locazione. Pertanto, va escluso che possano essere ricompresi tra i vizi predetti quei guasti o deterioramenti dovuti alla naturale usura o quegli accadimenti che determinino una mera infiltrazione, nel qual caso diviene operante l'obbligo del locatore di provvedere alle necessarie riparazioni ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., la cui inosservanza determina inadempimento contrattuale." ; Cass. 19181/2007: " In relazione al contratto di locazione di immobili urbani, il conduttore, il cui godimento del bene nei termini di cui alle previsioni contrattuali risulti ridotto o escluso per fatti sopravvenuti, ha diritto al risarcimento dei danni a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dall'inadempimento dell'obbligo di mantenere la cosa locata - comprensiva, se si tratta di immobile sito in un condominio, delle parti e dei servizi comuni - in condizioni da servire all'uso convenuto, ove quei fatti gli producano pregiudizi ulteriori e diversi rispetto alla diminuzione o perdita del godimento del bene locato. ").

Nel caso che ci occupa il conduttore ha lamentato un ridotto godimento del bene locato non imputabile a vizi del bene, bensì alla presenza di ripetuti fenomeni di infiltrazioni di acqua, che ha imputato ad un difetto di manutenzione del bene locato, addebitando alla società locatrice un inadempimento contrattuale per violazione degli obblighi derivanti dal combinato disposto degli artt. 1575 c.c. e 1576 c.c.

La prova delle infiltrazioni di acqua e del ridotto godimento del bene locato è stata affidata ad istanze istruttorie - capitoli di prova orale e richiesta di C.T.U. - che il difensore della conduttrice non ha coltivato, non avendo depositato la memoria integrativa delle difese e non essendo più comparso in udienza dopo il provvedimento di conversione del rito.

Dunque, in applicazione dei principi di diritto sopra enunciati ed attesa l'assenza di prova dei fatti denunciati dalla conduttrice, deve respingersi la domanda della conduttrice di riduzione del canone e, in accoglimento della domanda proposta dalla società locatrice, deve disporsi la condanna della ditta individuale BigSur al pagamento della somma di euro [REDACTED], a titolo di canoni di locazioni riferiti al periodo intercorrente tra il 1.11.2008 ed il 31.3.2012, oltre interessi dalla mora al saldo.

C - La domanda di risarcimento dei danni deve essere respinta per assoluta carenza di prova.

A sostegno della domanda risarcitoria la conduttrice ha dedotto capitoli di prova orale, sulla cui ammissione il difensore della parte non ha insistito, con ciò implicitamente rinunciando alle prova, e che, per la loro genericità, non valgono a sostenere la pretesa risarcitoria.

Passando all'esame delle singole voci di danno si evidenzia quanto segue.

Il danno da lucro cessante, per l'ammontare euro [REDACTED], riferito alla perdita di guadagni per il periodo compreso tra gennaio e febbraio 2009, in ragione dell'assunta parziale chiusura dell'esercizio commerciale, non è sostenuto da prova alcuna, essendosi la parte limitata a produrre un conteggio redatto dalla stessa conduttrice, privo di ogni documento di riscontro esterno (fatture o scrittura contabili della ditta individuale). Le stesse considerazioni valgono per la pretesa risarcitoria riferita al danno da lucro cessante per il mese di marzo 2009.

Il danneggiamento di prodotti cosmetici, per l'ammontare di euro [REDACTED] non è stato in alcun modo provato, avendo la parte addirittura omesso di fornire al giudicante un elenco analitico della merce danneggiata.

COM

La richiesta di rimborso della somma di euro [redacted] riferita alla spesa sostenuta per sistemazione di una doccia solare, è affidata ad un mero preventivo, che non vale a dimostrare il relativo esborso (cfr doc. 6).

Il danno alle scaffalature ed ai componenti dell'arredo, esposto nella somma di euro [redacted] non è stato in alcun modo provato e manca ogni indicazione circa la tipologia e gli arredi danneggiati.

Deve, infine, respingersi la richiesta risarcitoria esposta nella somma di euro [redacted], in assenza di prova dell'esborso sostenuto dalla ditta conduttrice per le retribuzioni corrisposte ai dipendenti.

D - Le spese di lite 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 della conduttrice [redacted] di [redacted] il contratto di locazione intercorso con la società [redacted] relativo all'immobile sito in Milano, via [redacted];

condanna la conduttrice al rilascio dell'unità locata alla società locatrice;

visto l'art. 56 L. 392/78, fissa per l'esecuzione del rilascio la data del 30.5.2011;

condanna la conduttrice a corrispondere alla locatrice la somma di euro [redacted] a titolo di canoni di locazione insoluti dal 1.11.2008 al 31.3.2012 oltre interessi dalla mora al saldo;

respinge tutte le domande proposte dalla conduttrice [redacted] di [redacted] [redacted];

condanna la 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.

Milano, il 29.3.2012

Il Giudice

[Handwritten signature]

