

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 6487/12
REP. N° 5311/12

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. 52916/2010

promossa da:

[redacted] [redacted] s.p.a., rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [redacted], ricorrente

Contro

[redacted] s.p.a., rappresentata e difesa dagli avv.ti [redacted] e [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Milano, [redacted], resistente

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, per la parte ricorrente, come da memoria integrativa depositata il 2.5.2011 e, per la parte resistente, come da comparsa di risposta.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [REDACTED], proprietaria di due unità immobiliari in Milano, via [REDACTED], locate ad uso abitativo alla società [REDACTED], ha intimato sfratto per morosità, denunciando il mancato pagamento del canone di locazione riferito ai trimestri scaduti, rispettivamente, il 1.4.2009 ed il 1.7.2009 per complessivi euro [REDACTED].

La società conduttrice si è opposta alla convalida dello sfratto, contestando di dovere corrispondere i canoni indicati, avendo ottenuto la consegna dell'immobile locato solo in data 6.10.2009; in via riconvenzionale, ha chiesto la condanna della società intimante alla restituzione dei canoni di locazione corrisposti con riferimento al periodo intercorrente tra il 6 ottobre ed il 6 dicembre 2009 ed al rimborso di tutte le spese sostenute per le migliorie apportate all'immobile locato.

Disposto il mutamento del rito ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 30.5.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura in udienza del dispositivo e riserva del deposito della motivazione.

1 - E' fondata la domanda della società locatrice di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della società conduttrice e di condanna al pagamento dei canoni insoluti.

A - E' pacifico che la conduttrice [REDACTED] ha omesso di pagare i canoni di locazione con riferimento ai trimestri scaduti, rispettivamente, il 1.4.2009 ed il 1.7.2009 per l'ammontare di euro [REDACTED].

L'inadempimento contrattuale giustifica la risoluzione del contratto di locazione a norma del disposto di cui all'art. 1455 c.c., in considerazione della sua durata (mancato pagamento di sei mesi di canone) e all'ammontare dell'esposizione debitoria.

L'esecuzione del contratto di locazione, con regolare versamento dei canoni da parte della società conduttrice in data successiva alla morosità denunciata con l'intimazione di sfratto, non dimostra che l'inadempimento contrattuale non sia stato grave in relazione all'interesse della società locatrice, posto che, essendo stata la società conduttrice immessa nel possesso delle unità locate in data 6.10.2009, l'obbligo del conduttore di versare il corrispettivo per il godimento del bene locato ed il corrispondente diritto del locatore di percepire tale corrispettivo deriva dalla stessa

detenzione del bene e dal suo uso da parte del conduttore, essendo dovuto tale corrispettivo anche nel caso di ritardo nella restituzione del bene locato, a seguito del venire meno del rapporto contrattuale (art. 1591 c.c.). La parte locatrice, che non ha ottenuto la consegna dell'immobile in fase sommaria, essendosi la società conduttrice opposta alla convalida dello sfratto, e che non può sospendere unilateralmente la prestazione, dovendo attendere la pronuncia del giudice sulla domanda di risoluzione del contratto, ha correttamente percepito fino ad oggi i corrispettivi dovuti per la locazione dell'immobile nella misura stabilita nel contratto, senza che tale condotta dimostri una tolleranza al pregresso inadempimento contrattuale o il venire meno dell'interesse ad una pronuncia di risoluzione del contratto di locazione.

B - L'eccezione di inadempimento sollevata dalla conduttrice è infondata e va respinta.

In estrema sintesi, sostiene la conduttrice che, avendo ottenuto la riconsegna dell'immobile solo in data 6.10.2009, a causa del ritardo nel completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile locato, non è tenuta al pagamento del semestre di canone oggetto dell'intimazione di sfratto; non solo, avendo le parti previsto con scrittura in data 25.7.2008 che la decorrenza economica del contratto sarebbe slittata di mesi due dall'ultimazione dei lavori, non erano dovuti i canoni corrisposti con riferimento al bimestre 6.10 - 6.12 2009, oggetto di domanda di restituzione proposta in via riconvenzionale con la comparsa di risposta in fase sommaria.

Con scrittura in data 25.7.2008 le parti hanno stabilito le condizioni del contratto di locazione, prevedendo, tra l'altro, che il contratto, da stipularsi entro il 31.8.2008, avrebbe avuto decorrenza giuridica ed economica due mesi dopo l'ultimazione dei lavori e comunque non oltre il 1 aprile 2009; con la stessa scrittura la locatrice si è impegnata ad eseguire una serie di opere, il cui dettaglio sarebbe stato allegato al contratto di locazione, e la conduttrice a realizzare a propria cura e spese tutte le altre opere previa autorizzazione della locatrice (cfr doc 4 di parte ricorrente).

Con decorrenza dalla stipulazione della scrittura di cui sopra la locatrice ha perso la disponibilità dell'immobile, essendo lo stesso oggetto di interventi di ristrutturazione ad opera di entrambe le parti, allo scopo di rendere il bene adatto e conforme alle esigenze della società conduttrice.

In data 31.10.2008 la locatrice ha comunicato alla conduttrice il progetto dettagliato di ristrutturazione concordato tra le parti relativo sia agli interventi da realizzarsi a cura e spese della locatrice (cfr opere di cui al punto 1 della scrittura sub. doc. 7), che a quelli a carico della parte conduttrice (opere di cui al punto 2,3,e 4 della scrittura). Con la stessa comunicazione la locatrice ha riferito di avere appaltato, con assegnazione dei lavori in data 14.7.2008, le opere murarie e

di falegnameria alla ditta [redacted] e quelle elettriche e meccaniche alla [redacted], invitando la conduttrice al pronto riscontro della comunicazione ed al conferimento degli incarichi per le opere ulteriori alle ditte di sua scelta, allo scopo di consentire il rispetto delle scadenze convenute.

In data 1.4.2012, quando i lavori di ristrutturazione erano ancora in corso, le parti, su sollecitazione della locatrice (cfr lettera in data 10.2.2009), hanno sottoscritto il contratto di locazione con decorrenza 1.4.2009 (cfr doc. 1 e doc. 5 di parte convenuta), senza che la conduttrice sollevasse eccezione alcuna, e, al contempo, il sig. [redacted] ha rilasciato alla locatrice la garanzia fideiussoria in relazione allo stesso contratto (doc. 6 di parte ricorrente).

Dunque, nel rispetto degli accordi di cui alla scrittura del luglio 2008, che prevedevano che la decorrenza del contratto di locazione al più tardi a far data dal 1.4.2009, la società conduttrice, nonostante i lavori non fossero ancora ultimati e l'espressa previsione contrattuale dell'obbligo del locatore di realizzare le opere meglio indicate nell'allegato A del contratto (cfr doc. 1 di parte ricorrente), ha firmato il contratto di locazione impegnandosi a corrispondere il relativo canone con la decorrenza indicata.

Peraltro, la documentazione versata in atti dimostra come il ritardo nel completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile non fosse imputabile alla locatrice bensì alla conduttrice, che ha richiesto ripetute modifiche in corso d'opera e non ha assunto tempestivamente decisioni di sua esclusiva competenza, che, per quanto riferite ai lavori in capo alla stessa, di fatto hanno ritardato l'esecuzione dei lavori a carico della locatrice, in ragione dello stretto collegamento e dipendenza dei due tipi di interventi e ciò con riferimento sia al periodo anteriore alla stipulazione del contratto di locazione, che a quello successivo.

In proposito si richiama la comunicazione in data 3.12.2008 con la quale la [redacted] ha riferito delle richieste del conduttore di realizzare ulteriori opere, ivi meglio indicate, segnalando che la sospensione dei lavori da parte dell'impresa incaricata dalla proprietà dipendeva dalla mancanza di indicazioni progettuali da parte del conduttore [redacted] (cfr doc. 10 di parte ricorrente); ancora, con comunicazione del 5.12.2008 la [redacted], nel trasmettere l'elaborato grafico relativo all'impianto elettrico e alle modifiche richieste dal conduttore in occasione del sopralluogo del 2.12.2008, ha sollecitato la predisposizione degli impianti relativi al locale cucina ed office ed i disegni esecutivi dei bagni (doc. 11); seguivano ulteriori sollecitazioni alla conduttrice volte ad ottenere la conferma circa le modalità di esecuzione dei lavori e risposte da parte dell'arch. [redacted] [redacted] incaricato dalla conduttrice, talvolta non definitive, poichè condizionate all'approvazione

Can

del cliente (cfr doc. da 12 a 22, doc. 24, 27) e sopralluoghi congiunti delle parti, allo scopo di verificare la progressione dei lavori, dai quali emergono le continue nuove richieste da parte della conduttrice e le riserve espresse dalla stessa circa decisioni di sua competenza (cfr doc. 23, doc. 29, 30,31,32,33 di parte ricorrente). In sintesi, il complesso della documentazione richiamata dimostra le ripetute modifiche al piano dei lavori introdotte in corso d'opera dalla conduttrice, la condotta sollecita e diligente della locatrice e l'imputabilità del ritardo nel completamento dei lavori, dipendente dalla loro continua sospensione, alla società conduttrice .

Dunque, ~~X~~ per quanto sia certo che i lavori di ristrutturazione dell'unità locata sono stati completati con notevole ritardo rispetto alla scadenza pattuita e che la società conduttrice è stata immessa nel godimento dell'immobile solo in data 6.10.2009 (cfr doc. 21 di parte resistente), deve ritenersi dovuto il canone relativo al semestre 1.4.2012 - 30.9.2012 e ciò in ragione sia dell'impegno assunto dalla conduttrice, con la stipulazione del contratto di locazione ed a lavori ancora di corso, di corrispondere il canone a decorrere dal 1.4.2012, che della non imputabilità alla parte locatrice del ritardo nel completamento dei lavori di ristrutturazione dell'unità locata anche con riferimento alla quota di essi di competenza del locatore.

Per quanto sopra esposto, deve trovare accoglimento sia la domanda di risoluzione del contratto di locazione, con la conseguente condanna della conduttrice al rilascio dell'immobile locato, che quella di pagamento dei canoni insoluti per l'ammontare di complessivi euro ~~██████████~~, oltre interessi moratori nella misura convenzionale (art. 10 del contratto di locazione). ~~X~~

Il termine per l'inizio dell'esecuzione viene fissato, a norma dell'art. 56 della L. 392/78, al 30.7.2012, tenuto del regolare pagamento dei corrispettivi locatizi a partire dal 1.10.2009.

2 - Le domande riconvenzionali proposte dalla conduttrice vanno respinte.

La domanda di ripetizione dei canoni corrisposti con riferimento al bimestre 6.10.2009 - 6.12.2009 va disattesa, avendo la società conduttrice assunto l'obbligo di corrispondere i canoni di locazione con decorrenza dall'aprile 2009 con la sottoscrizione del contratto di locazione, che ha superato la scrittura del 25.7.2008.

La domanda diretta al rimborso delle spese sostenute per le migliorie apportate all'unità locata va respinta, in quanto con la scrittura in data 25.7.2008 le parti hanno convenuto che le migliorie apportate dalla conduttrice agli immobili locati sarebbero state " acquisite dalla proprietà senza corresponsione di alcun indennizzo "; analoga pattuizione è contenuta nella clausola n. 12 del contratto di locazione. Infine l'intervenuta pronuncia di risoluzione del contratto di locazione per

inadempimento della conduttrice esclude il diritto alla ripetizione delle spese sostenute anche a titolo risarcitorio.

3 - 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:

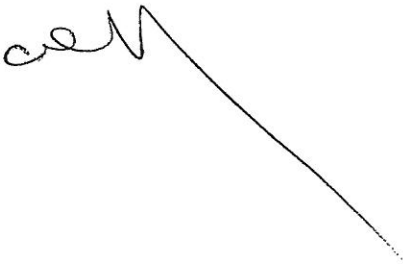
respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara risolto per morosità della società conduttrice [redacted] il contratto di locazione intercorso con la società [redacted] immobiliare S.p.A. relativo agli immobili siti in Milano, [redacted] condanna la società conduttrice [redacted] al rilascio in favore della locatrice [redacted] immobiliare S.p.A. delle unità locate, fissando per l'esecuzione del rilascio, ex art. 56 L. 392/78, il giorno 30.7.2012;

condanna la conduttrice resistente a pagare alla locatrice ricorrente la somma di euro [redacted] oltre agli interessi convenzionali dalla mora al saldo, a titolo di canoni di locazione riferiti al semestre 1.4.2009 - 30.9.2009;

condanna la resistente a rifondere alla ricorrente 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 30.5.2012.

Il Giudice



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE *USO UFFICIO*
Milano, li 1 GIU. 2012



IL CANCELLIERE

