

REPUBLICA ITALIANA

\*\*\*

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 11371/12  
REP. N° 9135/12

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 r.g.n. 71/2010

promossa da:

[redacted] e [redacted], rappresentati e difesi dall'avv. [redacted] ed  
[redacted]  
elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [redacted], ricorrenti

Contro

[redacted], titolare della ditta individuale [redacted], rappresentato e difeso dall'avv. [redacted]  
[redacted] ed elettivamente domiciliato presso lo studio in [redacted], via [redacted], resistente

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

**MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

**Mauro Paolo R.** e **Alessandra R.**, proprietari di un immobile in Magenta, via **V. Clugno**, locato ad uso non abitativo a **Luca Colombo**, titolare di **Vie en Rosa**, hanno intimato sfratto per morosità, denunciando il mancato pagamento del canone di locazione relativo al terzo e quarto trimestre 2009, per l'ammontare della somma di euro **309,57**, oltre interessi.

Il conduttore si è opposto alla convalida, sollevando eccezione di difetto di legittimazione passiva ed attiva e contestando la presenza di vizi dell'immobile e l'inadempimento della parte locatrice agli obblighi di manutenzione della cosa locata.

Concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio e disposta la conversione del rito, i procuratori delle parti hanno proposto le domande e le difese di cui alle memorie integrative delle difese in atti, qui da intendersi richiamate per motivi di sinteticità.

Assunte le prove orali, all'udienza del **13/10/2010**, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo in udienza e riserva della motivazione.

1 – E' fondata la domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità.

A – In via preliminare deve disattendersi l'eccezione pregiudiziale di difetto di legittimazione passiva del conduttore intimato.

Assume **Colombo Luca** di non essere conduttore dell'immobile locato per essere stato il contratto di locazione stipulato con la ditta individuale **Vie en Rosa** di **Colombo Luca**.

L'eccezione è infondata in quanto l'impresa individuale non possiede una propria specifica personalità giuridica e si identifica sotto l'aspetto sia sostanziale che processuale con quella del suo titolare ( cfr Cass. 3052/2006 ).

Peraltro lo sfratto è stato intimato a **Colombo Luca**, quale titolare della **Vie en Rosa** e quest'ultima si è costituita in giudizio unitamente al suo titolare.

B – Quanto alla legittimazione attiva, ha eccepito la parte convenuta la mancata conoscenza del subentro nel contratto di locazione stipulato con la signora **Maria Maddalena Bonfio** dei signori **Alessandra R.** e **Mauro Paolo R.**

A prescindere dall'irrelevanza della circostanza ai fini dell'eccepito difetto di legittimazione attiva, deve precisarsi che non vi è stato alcun subentro nel contratto di locazione, in quanto gli odierni

ricorrenti erano già parti del contratto di locazione, unitamente con la madre ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ ( cfr doc. 2 ) e, alla morte di quest'ultima, sono succeduti nella quota di proprietà della stessa ( cfr doc. 4 e 5 ).

C – E' incontestata la morosità del conduttore intimato, che, al momento della notificazione dell'intimazione di sfratto, copriva sei mesi di canone.

Ha contestato il conduttore l'esistenza di gravi vizi della cosa locata e degli impianti alla stessa asserviti e l'inadempimento dei locatori agli obblighi di manutenzione della cosa locata, tali da avere comportato importanti esborsi a carico della ditta conduttrice per spese di manutenzione, una riduzione di godimento del bene locato e danni anche in termini di perdita del fatturato.

A prescindere dalla fondatezza delle contestazioni sollevate dal conduttore, di cui si dirà in seguito, le stesse non valgono comunque a fondare l'eccezione di inadempimento ( art. 1460 c.c. ).

Infatti, la Corte di Cassazione, con orientamento consolidato, ha negato in linea di principio il diritto del conduttore ad operare la sospensione o l'autoriduzione del canone ( cfr da ultimo Cass. 261/2008; " In generale, 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 ". Cfr in senso Cass. 13 luglio 2005 n. 14739; 1 giugno 2006 n. 13133. " ).

Nel caso oggetto di giudizio è pacifico che il conduttore, a far data dal terzo trimestre 2009 ha sospeso il pagamento del canone di locazione. Tale condotta del conduttore non avrebbe trovato giustificazione neppure a fronte di un ridotto godimento dell'unità locata, imputabile ad un inadempimento contrattuale dell'ente locatore, avendo il conduttore continuato a godere dell'immobile locato nel quale ha esercitato la propria attività commerciale fino al rilascio avvenuto in data 13 maggio 2010, dopo che il giudice aveva concesso ordinanza provvisoria di rilascio in data 13.1.2010, con fissazione dell'esecuzione in data 15.3.2010.

La gravità dell'inadempimento contrattuale, tale per cui nulla è stato più corrisposto per il canone di locazione dal [REDACTED] fino al rilascio dell'unità locata, avvenuto il [REDACTED], giustifica la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione, a norma del generale disposto dell'art. 1455 c.c.

Per quanto sopra esposto, deve accogliersi la relativa domanda dei locatori.

Sulla domanda di condanna alla riconsegna dell'immobile locato è cessato la materia del contendere, avendo il conduttore già provveduto a tale incumbente.

2 - Quanto agli asseriti vizi all'immobile ed al difetto di manutenzione da parte del locatore si osserva quanto segue.

Assume il conduttore che l'immobile locato, al momento della consegna, presentava un impianto elettrico ammalorato e non conforme alle normative vigenti, la saracinesca di chiusura del negozio era in pessime condizioni, l'impianto di riscaldamento non era funzionante, la vetrina del negozio ed il vetro della porta di accesso non erano dotati di vetri antisfondamento; inoltre, successivamente alla ristrutturazione del negozio, l'immobile aveva presentato copiose e persistenti infiltrazioni di acqua.

Il conduttore, con la sottoscrizione del contratto di locazione, dava atto di avere esaminato i locali e di " averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività " ( art. 6 ); inoltre il contratto prevedeva che sono a carico del conduttore " le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da effettuarsi agli impianti di acqua, gas, luce, e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento " ( art. 6 ).

Quanto all'obbligo di manutenzione della cosa locata deve precisarsi che, secondo l'orientamento espresso dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione, con indirizzo condiviso dall'ufficio, l'obbligo di manutenzione del locatore (artt. 1575 e 1576 c.c. ) ha carattere conservativo del bene locato e non si estende al dovere di compiere sullo stesso successive modificazioni o trasformazioni non previste nel contratto ed attinenti alla specifica idoneità dell'immobile ad una determinata attività industriale o commerciale, per la quale l'immobile è stato locato, anche se le anzidette opere siano imposte da disposizione di legge o dell'autorità sopravvenute alla stipulazione del contratto di locazione, né il locatore tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per la realizzazione di tali opere, fatto naturalmente salvo il caso della specifica

assunzione da parte del locatore di tale obbligo nei confronti del conduttore al momento della stipulazione del contratto ( cfr da ultimo Cass. 13761/2008 ).

La garanzia per i vizi della cosa riguarda unicamente i vizi occulti e non si estende a quelli "conosciuti " o "facilmente riconoscibili ".

Nel caso che ci occupa l'immobile è stato concesso in locazione ad uso negozio.

Il conduttore, con la sottoscrizione del contratto, ha riconosciuto il buono stato di manutenzione dell'immobile e la sua idoneità all'uso convenuto.

Passando all'esame delle singole contestazioni avanzate dal conduttore si osserva quanto segue.

A - Non risulta provato che l'impianto elettrico fosse ammalorato e privo del certificato di conformità. Al contrario, la documentazione prodotta dal locatore dimostra esattamente il contrario ( cfr dichiarazione di conformità dell'impianto rilasciata in data 10.10.2000 dalla ditta ██████████ ); allo stesso modo il testimone ██████████, chiamato dal conduttore per effettuare interventi sull'impianto elettrico del negozio e che ha rilasciato la dichiarazione di conformità in data 18.6.2006 in relazione agli interventi effettuati ( cfr doc. 3 di parte convenuta ), ha riferito di avere effettuato interventi di ampliamento dell'impianto elettrico per adeguarlo alle esigenze del conduttore ed ha negato che tali interventi siano stati realizzati in ragione dello stato di ammaloramento dell'impianto, precisando anche che, se avesse trovato l'impianto ammalorato, non avrebbe effettuato interventi di ampliamento su tale impianto. Quanto riferito dal teste Oldani non è smentito dalla deposizione resa dal teste ██████████, anch'egli indotto dal convenuto, che nulla ha saputo dire circa le condizioni dell'impianto elettrico originario. Gli interventi di ampliamento dell'impianto non rientrano negli obblighi da manutenzione della cosa locata in capo alla parte locatrice, avendo ad oggetto interventi innovativi, funzionali alle specifiche esigenze del conduttore; di conseguenza nulla compete al conduttore per le spese sostenute per gli anzidetti interventi.

B - Tanto meno risulta provato che l'impianto di riscaldamento non fosse funzionante. Infatti, l'impianto non è mai stato messo in funzione dal conduttore, posto che, come riferito dal testimone ██████████, l'ugello della caldaia ed il contatore del gas erano sigillati. Peraltro, lo stato di fatto dell'impianto di cui ha riferito dal teste aveva carattere evidente, con la conseguenza che il denunciato vizio dell'impianto, ove, in ipotesi, sussistente, avrebbe carattere palese; l'accettazione da parte del conduttore dell'immobile e degli impianti ad esso asserviti nella condizioni in cui si trovavano al momento della stipulazione del contratto, esclude l'operatività della garanzia per i vizi. Del resto il conduttore si è fin dall'inizio del rapporto munito di un



proprio impianto di riscaldamento/condizionamento e non ha mai chiesto al locatore di potere utilizzare l'impianto di cui era dotato l'immobile locato, né ha mai lamentato di non poterne fare uso. Dunque, se il conduttore si è dotato di impianti propri alimentati elettricamente, ciò non è dipeso da vizi occulti dell'impianto, né appare imputabile ad un difetto di manutenzione della cosa locata.

C - Allo stesso modo le denunciate cattive condizioni di manutenzione della serranda di chiusura del negozio, così come l'assenza di vetri antisfondamento, non costituiscono vizi occulti della cosa, bensì attengono alle caratteristiche evidenti del bene locato, per i quali il conduttore non può invocare la tutela di cui all'art. 1578 c.c., né imputare al locatore un difetto di manutenzione del bene. Peraltro, lo stesso contratto di locazione poneva espressamente a carico del conduttore gli interventi di manutenzione delle " serrature e della chiavi ".

D - La presenza di umidità e di muffe, presentatisi successivamente all'ultimazione degli interventi di ristrutturazione dell'immobile, è stata oggetto di conferma da parte dei testimoni escussi.

E' dubbia, non essendo sul punto concordi le deposizioni testimoniali, l'entità del fenomeno sia quanto alla sua estensione e gravità, che quanto alla durata. In proposito ha riferito il testimone [REDACTED], indotto dal conduttore, della diffusione delle muffe e dell'umidità in tutto il negozio e sul retro dello stesso, laddove, invece, il testimone [REDACTED], indotto dai locatori, ha riferito di essersi recato nel negozio nel 2009, inviato dai locatori a seguito di doglianze espresse dal conduttore, e di avere riscontrato, unicamente sul retro del negozio, una macchia di umidità e di muffa che interessava entrambe le pareti.

La presenza di muffe ed umidità non è mai stata denunciata ai locatori, che non sono stati dunque messi in condizioni di intervenire con adeguati interventi manutentivi; tanto meno il conduttore, che sostiene ( ma non prova ) di avere effettuato numerosi interventi manutentivi in relazione alla presenza delle infiltrazioni in parola, non ne ha mai dato avviso ai locatori ( art. 1577 c.c. ); di conseguenza non gli compete rimborso alcuno per le spese sostenute, che oltre tutto non sono affatto provate, avendo la parte prodotto unicamente un preventivo lavori risalente all'anno 2007 ( cfr doc. 15 ).

Per quanto sopra esposto deve respingersi la domanda di riduzione del canone, non essendovi prova certa di un'effettiva riduzione di godimento dell'immobile e non essendo comunque la stessa imputabile ai locatori, che, non essendo stati resi edotti della situazione, non hanno potuto effettuare gli interventi manutentivi necessari.

3 - Deve respingersi la domanda diretta al risarcimento dei danni da perdita del fatturato.

Il conduttore imputa ai locatori e, più precisamente, alle condizioni di cattiva manutenzione dell'immobile a causa delle persistenti infiltrazioni di acqua, la progressiva contrazione del fatturato dell'esercizio commerciale.

Quanto sopra esposto in relazione alla non imputabilità ai locatori delle infiltrazioni di acqua lamentate dal conduttore basta a respingere la domanda proposta dal conduttore.

A ciò si aggiunge la carenza di prova circa la riferibilità delle fluttuazioni di fatturato registrate nel corso del rapporto di locazione alle infiltrazioni di acqua, trattandosi piuttosto di fenomeni collegati con l'andamento del mercato, come dimostrato anche dal fatto che l'andamento del fatturato dell'azienda non ha avuto un decorso regolare, bensì è stato soggetto a fluttuazioni in senso positivo e negativo nel corso di tutto il rapporto; tali fluttuazioni non possono imputarsi al fenomeno delle infiltrazioni, non essendovi prova della loro coincidenza con il manifestarsi dei fenomeni infiltrativi e con gli interventi di ripristino operati dal conduttore.

Per quanto esposto deve respingersi la domanda di risarcimento dei danni proposta dal conduttore.

4 - 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 inadempimento il contratto di locazione intercorso tra i ricorrenti **Mauro Paolo** e **Alessandra**, relativo all'immobile sito in **Magenta, via IV Giugno n. 7**;

condanna il resistente **Luca Colombo**, titolare della ditta individuale **...**, a pagare ai ricorrenti la somma di euro **229,87**, oltre interessi dalla mora al saldo, a titolo di canoni di locazione insoluti riferiti al periodo intercorso tra il **15-6-2008** ed il **15-6-2010**;

condanna il resistente e rifondere ai ricorrenti le spese del giudizio, che liquida in euro **500,00** per compensi professionali ed euro **136,53** per spese, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 18.10.2012.

Il Giudice



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, 18 OTT 2012



*[Handwritten signature]*