

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 12294/12
REP. N° 9894/12

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. 25073/2011

promossa da:

Valerio Invernizzi, Roberto Foa, Santo Foa, William Foa e Pietro Foa, rappresentati e difesi dall'avv. **Paolo Fumagalli**, ed elettivamente domiciliati presso lo studio in Milano, via **Arcimboldi n. 2**, ricorrenti

Contro

CD Plant Italia s.a.s. di **Luisa Ermenegildo**, rappresentata e difesa dagli avv.ti **Maria Martinelli** e **Chiara Valcepina**, ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, via **Fontana n. 2**, resistente

Sulle conclusioni delle parti, come da memorie integrative ex art. 426 c.p.c.

30/12

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Antonino Foti cui sono subentrati in corso di causa gli eredi, sulla premessa di essere proprietario di un immobile in Milano, via **Stefanardo** da **Vimercate n.19**, locato ad uso non abitativo alla società **D Plant Italia s.a.s.** **Giulissa Ermenegildo e C.** con decorrenza 1.8.2005 e che la società conduttrice ha omesso di pagare i canoni e le spese accessorie a decorrere dal 1.7.2009 per un ammontare complessivo di euro **5.370,39**, ha intimato sfratto per morosità chiedendo altresì la condanna della società convenuta al pagamento dei canoni, dell'indennità di occupazione e delle spese accessorie fino al rilascio.

La società conduttrice ha resistito alle domande attoree per le ragioni esposte in comparsa ed ha svolto le domande riconvenzionali ivi riportate.

Concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio e disposto il mutamento del rito, all'udienza del 7.11.2012 la causa, documentalmente istruita, è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo.

✓ - E' fondata la domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità della società conduttrice.

Ha contestato la società resistente l'inidoneità dell'immobile all'uso cui era destinato in ragione dell'inesistenza dell'impianto di riscaldamento condominiale, dell'insufficienza dell'impianto di riscaldamento autonomo e della sua destinazione catastale a magazzino e deposito.

Quanto esposto dalla resistente non sostiene all'evidenza l'eccezione di inadempimento, avendo la conduttrice pacificamente goduto dell'immobile locato ed essendo l'eccezione di inadempimento legittima solo nell'ipotesi in cui manchi la controprestazione (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.).

Passando all'esame delle singole doglianze sollevate dalla società conduttrice osserva quanto segue.

A - Contrariamente all'assunto della società convenuta, il contratto di locazione che regola i rapporti tra le parti con riferimento all'immobile di cui è causa è quello stipulato in data 1.8.2005 e non quello invocato dalla società conduttrice del 1.8.1999.

Infatti il primo contratto è stato stipulato con un conduttore diverso dalla società resistente e, segnatamente, da **[redacted]**, persona fisica, in data anteriore alla costituzione della società **[redacted]**, ed è cessato con la stipulazione del contratto del 31.7.2005.

Il contratto di locazione del 2005, contrariamente a quello precedente del 1999, prevedeva un canone di locazione dell'ammontare di euro **[redacted]** annuali, contro il canone annuo di euro **[redacted]** del contratto precedente, e soprattutto indicava quale categoria catastale dell'immobile locato **[redacted]** e la destinazione dell'immobile ad uso commerciale e non ufficio come nel precedente contratto.

Dunque, essendo stata indicata nel contratto vigente tra le parti l'effettiva destinazione catastale dell'immobile - come C2 corrispondente a magazzino/deposito - e la destinazione dell'immobile locato in "attività commerciale" e non ufficio, come previsto nel primo contratto, non risultano fondate le doglianze sollevate dalla società conduttrice.

Peraltro l'uso al quale la società conduttrice aveva destinato l'immobile locato era conforme alle previsioni del regolamento condominiale, che all'art. 2 prevedeva che "i locali seminterrati potranno essere adibiti ad uffici, laboratori, depositi e magazzini anche con permanenza di persone".

Pertanto la società conduttrice, che conosceva la destinazione catastale dell'immobile locato, in quanto espressamente indicata nello strumento contrattuale, non poteva invocare una riduzione del canone, non avendo il vizio collegato alla destinazione catastale dell'immobile carattere occulto. Inoltre ha di fatto pacificamente utilizzato l'immobile locato per l'uso indicato nello strumento contrattuale e non ha subito alcuna riduzione di godimento in relazione alla destinazione catastale dell'unità locata.

B - Sostiene la società conduttrice di non essere tenuta al pagamento delle spese di riscaldamento per essere l'unità locata priva di tale servizio.

L'assunto contrasta con la circostanza pacifica ed oggetto di prova documentale (cfr. doc. 6 di parte ricorrente) che il locatore corrispondeva al condominio le spese di riscaldamento relativamente all'unità locata.

Non trova riscontro nella relazione del tecnico **Paolo Maria Crivelli** (cfr doc. 8 di parte ricorrente) - i cui rilievi non contrastano con quelli effettuati dal tecnico **Lucio** incaricato dalla società conduttrice (cfr doc. 4) - che, interpellato dal locatore, ha riferito che l'immobile era servito dall'impianto condominiale ma che, trattandosi di locale seminterrato, contrariamente agli appartamenti, che presentavano le serpentine annegate nel pavimento, le aveva nel soffitto. Tale diversa modalità di fornitura del servizio di riscaldamento condominiale, unita alla circostanza che l'immobile si trovava a contatto con il suolo e non riceveva protezione e calore dagli immobili sottostanti, come avveniva per gli altri appartamenti, se certamente ha comportato la necessità di un riscaldamento integrativo, non esonerava il conduttore dall'onere di corrispondere le spese di riscaldamento, come, peraltro, previsto nel contratto di locazione (cfr art. 15).

Del resto il conduttore era consapevole fin dall'inizio della locazione del carattere deficitario del servizio di riscaldamento condominiale, essendo incontestato che l'unità locata fosse servita anche da una caldaia autonoma fino dalla stipulazione del primo contratto locazione del 1999. Dunque, anche con riferimento alla doglianza in esame, non appare configurabile un vizio occulto dell'impianto di riscaldamento, essendo la circostanza nota alla società conduttrice, così da non potere fondare neppure una pretesa di riduzione delle spese accessorie o del canone di locazione. Tale impianto autonomo, che era a norma al momento della sua installazione (cfr relazione sub. doc. 8 di parte ricorrente), ha dovuto venire modificato in corso di locazione con una spesa di euro **500,00** anticipata dalla società conduttrice, che il locatore si è dichiarato disposto a rimborsare (cfr p. 6 della memoria integrativa).

Deve dunque trovare accoglimento la domanda della società conduttrice diretta al rimborso della spesa in parola, trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento asservito all'immobile locato di competenza del locatore.

Deve inoltre trovare accoglimento la domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità del conduttore.

Invero, a fronte di una morosità contestata per l'ammontare di euro **5.370,33**, la società conduttrice ha versato, in data antecedente alla notificazione dell'intimazione di sfratto, la somma di euro **1.879,53**, rimanendo morosa della residua somma di euro **3.490,80**.

Tale morosità, rapportata al canone contrattuale di euro **5.816,00** annui, è sicuramente grave, corrispondendo ad oltre sei mesi di canone. Inoltre, la sospensione del pagamento dei canoni non trova giustificazione nell'eccezione di inadempimento, essendo la stessa infondata, per quanto sopra esposto, e non configurandosi neppure una riduzione di godimento dell'immobile locato, tale da sostenere domanda di ripetizione dei canoni e delle spese accessorie, posta dalla società conduttrice in compensazione con la pretesa creditoria avanzata dal locatore.

Per quanto sopra esposto deve dichiararsi risolto il contratto di locazione a norma del disposto di cui all'art. 1455 c.c.

Non vi è luogo alla pronuncia della condanna al rilascio, avendo la società conduttrice riconsegnato l'immobile locato il 6.10.2010, a seguito di ordinanza provvisoria di rilascio (cfr doc. 9 di parte resistente).

2 - La domanda del locatore diretta al pagamento dei canoni di locazione e delle spese accessorie insolute è fondata e deve trovare accoglimento, avendo il ricorrente offerto prova scritta del credito, costituita dal contratto di locazione e dai prospetti preventivi e consuntivi relativi alle spese accessorie.

Tenuto conto della morosità oggetto dell'intimazione di sfratto - pari ad euro **370,39** al 1.7.2009 (cfr doc. 2) - delle somme pagate dalla società conduttrice in data anteriore alla notificazione dell'intimazione di sfratto - pari ad euro **879,53** - e dei canoni e delle spese accessorie maturate successivamente fino al 31.3.2010 (cfr conteggio sub. 7), il credito complessivo del locatore è pari ad euro **270,39**, oltre interessi dalla mora al saldo.

3 - Sono infondate e vanno respinte le domande proposte dalla società conduttrice.

Quanto alla domanda diretta alla riduzione del canone in relazione alla destinazione catastale dell'unità locata ed alla ripetizione delle spese di riscaldamento ci si richiama a quanto esposto al punto 1 .

Parimenti nulla compete a titolo di risarcimento dei danni conseguenti al trasferimento della società presso altro immobile, non sussistendo alcuna responsabilità dei locatori, essendo la risoluzione del contratto di locazione ed il conseguente trasferimento della conduttrice in altro immobile imputabile all'inadempimento contrattuale di quest'ultima.

Deve riconoscersi, per le ragioni esposte sub. 1, il credito relativo alle spese sostenute per l'intervento di manutenzione dell'impianto di riscaldamento dell'unità locata per l'ammontare di euro **60,00**, oltre interessi dalla mora al saldo (cfr fattura **Di Bellonio Giovanni** sub. doc. 2).

4 - Le spese processuali vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:
respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara risolto per inadempimento della società conduttrice **CD Plant Italia s.a.s.** il contratto di locazione intercorso tra le parti relativo all'immobile sito in Milano, via **Stefanardo da Vimercate n. 15**;
condanna la società resistente al pagamento in favore dei ricorrenti della somma di euro **270,30**, oltre interessi dalla mora al saldo, a titolo di canoni di locazione e spese accessorie insolute;
condanna i ricorrenti a pagare alla società resistente la somma di euro **60,00**, oltre interessi dalla mora al saldo, disponendo la compensazione dell'anzidetto credito della società resistente con il maggior debito della stessa per canoni e spese accessorie insolute di cui al punto che precede;
condanna la società resistente a rifondere ai ricorrenti le spese del giudizio, che liquida in euro **800,00** per compensi professionali ed euro **50,00** per spese, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 7.11.2012

Il Giudice

col

