

N. Sent. Cont.

N. 20204/2010 R.G.

SENT. N° 12739/12
REP. N° 10265/12

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico
dott. Giacomo Rota, ex art. 281 *sexies* c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED] e [REDACTED],

rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] come da procura in atti ed
elettivamente domiciliati presso il suo studio in [REDACTED], [REDACTED] Europa n° [REDACTED]

- ATTORI -

CONTRO

[REDACTED] di [REDACTED],

rappresentata e difesa dagli avv. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] come da
procura in atti ed elettivamente domiciliata nel loro studio in Milano, [REDACTED]

[REDACTED]

- CONVENUTA -

Oggetto: intimazione di sfratto per morosità

4

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La presente controversia trae linfa da un contratto di locazione ad uso commerciale con decorrenza 01.01.2003 e della durata di sei anni rinnovabili con cui [redacted] e [redacted] hanno concesso in locazione alla [redacted] di [redacted] l'unità immobiliare sita in Milano, Via [redacted] composta da un locale al piano terra e da un locale con servizio al piano seminterrato (vedi doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice): l'immobile di Via [redacted] viene attualmente condotto in locazione dalla parte conduttrice [redacted] di [redacted] che ivi esercita l'attività di antiquario con particolare riferimento alla vendita di icone antiche.

Con l'odierno procedimento i locatori [redacted] e [redacted] hanno intimato sfratto per morosità avverso la conduttrice [redacted] di [redacted] per il mancato pagamento dei canoni di locazione relativi al periodo 01.07.2009 - 31.03.2010 chiedendo la condanna della convenuta [redacted] di [redacted] al rilascio del bene locato ed al pagamento del dovuto a titolo di canoni di locazione scaduti e a scadere sino al definitivo rilascio del bene locato.

La convenuta [redacted] di [redacted] si è costituita in giudizio opponendosi alla convalida e chiedendo da un lato il rigetto delle avverse domande e dall'altro, in via riconvenzionale, la condanna della parte locatrice all'adempimento della clausola numero 7 del testo contrattuale - nella parte in cui era stato ivi espressamente pattuito l'obbligo in capo ai predetti locatori di ovviare alle infiltrazioni che sin dall'inizio del rapporto locativo avevano interessato il locale seminterrato - nonché la condanna della parte locatrice al risarcimento di tutti i danni da quantificare all'esito dell'istruttoria di causa.

All'udienza del 18 maggio 2010 le parti davano atto del fatto che la società conduttrice aveva provveduto a saldare il dovuto a titolo di canoni di locazione relativi al periodo 01.07.2009 - 31.03.2010 nella misura di cui alla citazione in giudizio oltre che il trimestre di canoni successivo con scadenza al 30 giugno 2010:

4

disposto mutamento del rito ex artt. 665, 420 e 426 c.p.c. e negata la concessione dell'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. a favore dei locatori [redacted] e [redacted] stante l'assenza di mora, nel corso del giudizio è stata espletata la prova orale dedotta dalla parte convenuta nonché c.t.u. volta all'accertamento dello stato dei luoghi e delle asserite infiltrazioni; all'esito dei relativi incumbenti, dopo ampia discussione orale con le parti di causa, all'udienza del 15 novembre 2012 il Giudice ha emesso l'odierna sentenza.

La fattispecie al vaglio del presente giudizio può essere definita una delle cause standard in materia di locazione: il locatore lamenta il mancato pagamento dei canoni dovuti e propone sfratto per morosità chiedendo la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore e la condanna al rilascio del bene locato; il conduttore dal canto suo si oppone alle domande avverse facendo valere inadempimenti imputabili alla parte locatrice relativi al ridotto uso della cosa locata per la presenza di vizi e/o infiltrazioni che interessano il bene detenuto ed azionando conseguenti richieste risarcitorie.

Due sono nella presente fattispecie i profili patologici che hanno determinato fibrillazioni al rapporto contrattuale per cui è causa: da un lato l'inadempimento del conduttore [redacted] di [redacted] all'obbligo di cui all'art. 1587, n. 2, c.c. relativo al pagamento dei canoni dovuti per ben nove mesi, inadempimento che è stato successivamente sanato in corso di causa e che non si è più ripetuto stante il fatto che la parte locatrice non ha più chiesto negli atti successivi alla citazione la condanna della conduttrice [redacted] al pagamento del dovuto a titolo di canoni di locazione ma si è unicamente soffermata sulla richiesta di scioglimento anticipato del contratto, e dall'altro il mancato adempimento, ad opera della parte locatrice [redacted] e [redacted], dell'obbligazione contenuta nell'art. 7, secondo comma, del testo contrattuale ove è stato previsto che *"Il conduttore precisa sin d'ora che nel locale interrato vi sono segni e odori di muffe da presumibile infiltrazione di umidità. I Locatori dichiarano di aver provveduto ad eliminare l'inconveniente e si impegnano*

comunque ad intervenire a loro spese qualora lo stesso dovesse persistere previa comunicazione da parte del Conduttore”.

Entrambi gli inadempimenti possono dirsi pacificamente cristallizzati atteso che, per quanto riguarda il ritardato pagamento ad opera della parte conduttrice convenuta, questo è avvenuto in corso di causa ed è stato pacificamente ammesso dalla difesa di parte convenuta che lo ha giustificato con l'esistenza delle infiltrazioni all'interno del locale seminterrato e la persistenza dell'inerzia della controparte negoziale a porvi rimedio, mentre, per quanto concerne il mancato adempimento della parte locatrice **[REDACTED]** e **[REDACTED]** all'obbligazione contenuta nell'art. 7, secondo comma, del testo contrattuale, la difesa della parte conduttrice ha prodotto agli atti di causa innumerevoli diffide inoltrate alla parte locatrice nel corso di svariati anni (si vedano i documenti dal n. 2a al n. 2m nonché il doc. n. 4 del fascicolo di parte convenuta) alle quali è sì seguito una generica promessa del locatori **[REDACTED]** e **[REDACTED]** a provvedere al fine di ovviare al problema delle infiltrazioni (vedi il doc. n. 3 del fascicolo di parte convenuta) salvo però la prosecuzione nel tempo dell'inconveniente lamentato dalla società conduttrice.

La c.t.u. a firma ing. **[REDACTED]** ha infatti acclarato per ciò che interessa in questa sede: 1) l'effettiva sussistenza delle infiltrazioni interessanti il locale seminterrato facente parte del compendio immobiliare condotto in locazione dalla conduttrice odierna convenuta **[REDACTED]** di **[REDACTED]** locale seminterrato utilizzato dalla convenuta per l'esposizione delle icone antiche appese al muro ai fini della vendita; 2) il fatto che tali infiltrazioni perdurino dall'inizio della locazione, fatto quest'ultimo da ritenersi pacifico sol che si considerino l'espressa previsione contenuta nell'art. 7 del contratto intercorrente tra le parti di causa che ha contrattualizzato un obbligo di intervento permanente in capo ai locatori al fine di porre rimedio ad eventuali infiltrazioni di umidità, il numero molteplice delle doglianze scritte di cui sopra inoltrate dalla convenuta ai locatori nel corso del rapporto contrattuale ed infine il tenore dell'impegno scritto datato 22.07.2003 (vedi il doc. n. 3 del fascicolo di parte convenuta) con cui i locatori avevano dichiarato di

}

intervenire adeguatamente per ovviare alle muffe presenti nel seminterrato; 3) il fatto che l'insorgenza ed il perdurare delle infiltrazioni e dell'umidità che ha cagionato le muffe nel locale seminterrato siano dipesi da fattori strutturali del bene locato la cui conformazione muraria non garantiva – né garantisce - la adeguata circolazione dell'aria e non era adeguatamente impermeabilizzata; 4) infine una serie di interventi di non eccessiva rilevanza da porre in essere al fine di ovviare al problema per il costo di Euro 7.630,00 oltre l'i.v.a. di legge.

Queste le risultanze della c.t.u. espletata in corso di causa, il Giudice osserva quanto segue.

Sussiste un palese e reiterato inadempimento dei locatori [REDACTED] e [REDACTED] all'obbligazione contenuta nell'art. 7, secondo comma, del testo contrattuale intercorrente tra le parti di causa: come detto, il problema delle infiltrazioni di umidità che interessano il locale seminterrato perdura dall'inizio della locazione senza che i predetti locatori abbiano fatto alcunché per ovviavi nonostante l'espreso impegno preso in tal senso e le reiterate doglianze che sono state inoltrate loro dalla parte conduttrice; ad ogni buon conto le predette infiltrazioni discendono, come detto, da problemi strutturali del bene locato che per legge devono essere risolti dalla parte locatrice.

Tale asserzione comporta ad avviso di chi scrive due conseguenze:

- 1) Il reiterato inadempimento dei locatori a porre fine alle infiltrazioni ha giustificato la sospensione dei canoni da parte della convenuta conduttrice [REDACTED] di [REDACTED] per il periodo di nove mesi: la successiva completa purgazione della mora accumulata e il costante pagamento dei canoni successivamente maturati ad opera della predetta conduttrice hanno attenuato lo scostamento della condotta della parte conduttrice dai canoni di buona fede fino ad eliderne ogni profilo di illiceità ed a sbiadire la rilevanza dell'inadempimento temporaneo: ne consegue il rigetto delle domande di risoluzione del contratto di locazione per fatto e colpa della società conduttrice

5

e di condanna di quest'ultima al rilascio del bene locato azionate nel presente giudizio dai locatori [REDACTED] e [REDACTED];

- 2) in accoglimento della domanda riconvenzionale di parte convenuta volta alla manutenzione del contratto per cui è causa i locatori [REDACTED] e [REDACTED] devono essere condannati ad adempiere alla clausola n. 7 del testo contrattuale e ad eseguire a proprie spese le opere indicate dal c.t.u. a pagina 4 della perizia per ovviare alle infiltrazioni lamentate dalla società convenuta;
- 3) meritevole di accoglimento si palesa infine l'ulteriore domanda riconvenzionale di condanna al risarcimento del danno azionata dalla conduttrice avverso i locatori [REDACTED] e [REDACTED] sia pure nei ridotti termini sotto precisati.

Calzante sul punto si palesa per la disciplina del caso in esame il richiamo effettuato dalle parti di causa alla sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 14737 del 13 luglio 2005 a mente della quale *"Allorquando in un contratto di locazione le parti si siano date atto dell'esistenza di vizi del bene locato ed il locatore si sia impegnato ad eliminarli e frattanto si sia fatto luogo comunque alla consegna del bene ed al suo godimento nelle condizioni in cui esso si trova, il regolamento contrattuale sfugge alla regola di cui all'art. 1578 cod. civ., di modo che il conduttore, qualora l'obbligazione di eliminazione dei vizi non venga adempiuta dal locatore, di fronte all'inadempimento non ha la facoltà di chiedere la riduzione del corrispettivo, ma gode soltanto dei rimedi generali contro l'inadempimento e, quindi, ha l'alternativa fra l'azione di adempimento e l'azione di risoluzione del contratto e, a livello di autotutela, ha la possibilità di sospendere il pagamento del corrispettivo proporzionalmente alla diminuzione del godimento arrecata dalla insecuzione delle opere di eliminazione dei vizi"*: a seguito del mancato adempimento dei locatori [REDACTED] e [REDACTED] all'obbligo contrattualmente assunto di ovviare ai vizi strutturali del bene locato sfociati poi nella perdurante manifestazione delle infiltrazioni oggetto di causa, la conduttrice [REDACTED] di [REDACTED] ha agito per la manutenzione del contratto ed ha chiesto il risarcimento del danno, salva la possibilità della sospensione del pagamento del corrispettivo in misura proporzionata alla diminuzione del godimento

4

della cosa locata di cui la stessa parte conduttrice si è avvalsa; il conduttore nel caso in esame non può al contrario invocare la riduzione del corrispettivo dovuto neppure sotto le mentite spoglie di richiesta di risarcimento del danno derivante dalla diminuzione d'uso della cosa locata.

Se applichiamo i principi contenuti nella predetta sentenza e posto che i testi escussi in corso di causa hanno confermato sia i costi sostenuti dalla conduttrice [redacted] di [redacted] per restaurare le icone colpite dalle infiltrazioni per complessivi euro 6.000,00 sia il loro deprezzamento nonostante l'effettuata riparazione ne consegue che:

- 1) alla parte conduttrice [redacted] di [redacted] non spetta la voce risarcitoria da essa qualificata come danno da diminuzione di godimento del locale seminterrato causa le predette infiltrazioni e quantificato in Euro 45.239,47: a tale conclusione si perviene sia richiamando il contenuto della sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 14737 del 13 luglio 2005 sopra menzionata – ed escludendo pertanto che il conduttore nel caso in esame possa invocare la riduzione del corrispettivo pattuito in contratto sia pur mascherando tale domanda sotto le mentite spoglie di richiesta di risarcimento del danno derivante dalla diminuzione d'uso della cosa locata - sia per il fatto che la conduttrice non ha provato in concreto una diminuzione d'uso del predetto locale seminterrato che ha comunque ospitato per 10 anni - e continua ad ospitare - le icone antiche oggetto di vendita a terzi; in sostanza manca la prova concreta dell'invocato danno ad opera della parte convenuta, mancata prova che ne paralizza la relativa domanda di condanna;
- 2) alla parte conduttrice [redacted] di [redacted] al contrario spetta la voce risarcitoria relativa ai danni subiti per il fatto che le icone antiche appese ai muri del locale seminterrato colpito dall'umidità siano state esposte alle infiltrazioni nel corso del tempo del rapporto locativo: l'ammontare del dovuto a titolo di danno subito dalla conduttrice, pari sia al costo delle riparazioni che al deprezzamento subito dalle icone per complessivi

Euro 8.812,50, deve essere ridotto della metà atteso il corretto richiamo che la difesa di parte locatrice ha effettuato con riguardo all'art. 1227, primo comma, c.c. in tema di concorso del fatto colposo del creditore a cagionare il danno subito; la parte conduttrice [REDACTED] di [REDACTED], piuttosto che continuare a ricoverare le icone che poi si sono danneggiate in un ambiente non consono stante la presenza di umidità all'interno del seminterrato che ha determinato le più volte menzionate infiltrazioni, ben avrebbe potuto, in attuazione del principio di buona fede oggettiva che impone a ciascuna parte contrattuale l'obbligo di salvaguardare la sfera giuridica soggettiva sostanziale della controparte negoziale sia pure nei limiti di un apprezzabile sacrificio, notificare ex art. 1577 c.c. il locatore della necessità di eseguire riparazioni urgenti ed effettuare direttamente le stesse in caso di protratta inerzia della locatrice e salvo rimborso, scelta quest'ultima che avrebbe grandemente ridotto le conseguenze pregiudizievoli subite e salvaguardato la sfera giuridica soggettiva. Stante la cooperazione colposa della parte danneggiata nella produzione dell'evento lesivo dato dal danneggiamento subito dalle icone, il Giudice stima equo ridurre l'invocato risarcimento della metà e liquidarlo in moneta attuale in complessivi Euro 4.406,25.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) rigetta la domanda di risoluzione del contratto di locazione ad uso commerciale intercorrente tra le parti di causa azionata dagli attori [REDACTED] e [REDACTED];
- 2) in accoglimento della domanda riconvenzionale di parte convenuta [REDACTED] di [REDACTED], condanna [REDACTED] e [REDACTED]

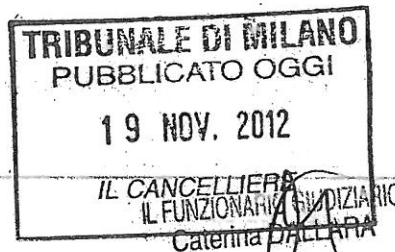
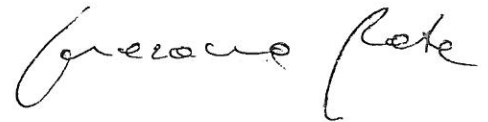
██████████ ad eseguire a proprie spese le opere indicate a pagina 4 della perizia a firma Dott. Ing. ██████████;

- 3) Condanna ██████████ e ██████████ al pagamento, a favore della ██████████ Antiquaria s.r.l. di ██████████, della somma di Euro 4.406,25 liquidata in moneta attuale a titolo di risarcimento del danno;
- 4) pone le spese di c.t.u. a carico degli attori ██████████ e ██████████;
- 5) Condanna gli attori ██████████ e ██████████ al pagamento delle spese di lite sostenute dalla convenuta ██████████ Antiquaria s.r.l. di ██████████, spese liquidate in Euro 1.250,00 per spese ed Euro 5.000,00 per onorari di avvocato, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il 15 novembre 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 19 NOV. 2012

