

SENT. N° 2446 / 13
REP. N° 1982 / 13

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

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. 2176/2010

promossa da:

[REDACTED], rappresentata e difesa dagli avv.ti **[REDACTED]** e **[REDACTED]**
Presti ed elettivamente domiciliata presso lo studio in **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, ricorrente

Contro

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. **[REDACTED]** ed elettivamente domiciliato presso lo studio in **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, resistente

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

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [REDACTED], proprietaria di un negozio al piano terra, costituito da un unico locale ad uso commerciale e da un bagno, oltre ad un locale scantinato sottostante, sito in [REDACTED], in piazza [REDACTED], sulla premessa di avere locato l'anzidetto immobile ad uso commerciale a [REDACTED] con contratto stipulato in data 11.6.2009 e che la conduttrice si è resa morosa nel pagamento dei canoni, con riferimento alle mensilità intercorrenti tra il mese di agosto 2009 ed il mese di maggio 2010, accumulando un debito di euro 13.200,00, oltre interessi, ha intimato sfratto per morosità, chiedendo, oltre alla convalida dello sfratto ed alla condanna al rilascio dell'immobile locato, la condanna della conduttrice al pagamento dei canoni insoluti e di quelli maturati fino al rilascio dell'immobile.

L'intimata si è opposta alla convalida, eccependo, in estrema sintesi, la simulazione del contratto di locazione, essendo l'effettivo contratto intercorso tra le parti un contratto preliminare di compravendita immobiliare e dovendosi imputare i canoni di locazione ad acconti sul maggiore dovuto a titolo di prezzo di acquisto dell'immobile, e sollevando eccezione di inadempimento, in ragione della presenza di gravi vizi dell'immobile, tali da impedirne il godimento e da giustificare la sospensione del pagamento del canone di locazione. Ha proposto le domande di cui alla comparsa di risposta, qui da intendersi richiamate per motivi di sintesi.

Concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio e disposto il mutamento del rito, con assegnazione alle parti dei termini per l'integrazione delle difese ed il deposito di documenti, la causa è stata istruita mediante C.T.U. ed è stata decisa, all'esito della discussione orale, all'udienza del 20.2.2013, con lettura in udienza del dispositivo e riserva del deposito della motivazione.

1 – La domanda della società locatrice diretta alla pronuncia di risoluzione del contratto di locazione per morosità è fondata e va accolta.

La morosità della conduttrice è incontestata.

La conduttrice, a partire dal mese di agosto 2009, ha sospeso il pagamento dei canoni di locazione, accumulando, al maggio 2010, una morosità di euro 13.200,00, oggetto dell'intimazione di sfratto. Successivamente, non avendo la conduttrice effettuato alcun pagamento in favore della

società locatrice, la morosità è aumentata fino alla somma di euro 36.735,60, calcolata al novembre 2011, data dell'esecuzione del rilascio dell'immobile locato.

Si tratta di morosità che giustifica certamente, ai sensi dell'art. 1455 c.c., la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione, in ragione del suo ammontare e della sua durata.

La conduttrice si è difesa sollevando due contestazioni: con la prima ha eccepito il carattere simulato del contratto di locazione, sostenendo che il contratto effettivamente in essere tra le parti è un contratto preliminare di compravendita immobiliare, con conseguente inesistenza del titolo contrattuale sulla base del quale è stato intimato lo sfratto per morosità; con la seconda ha sollevato eccezione di inadempimento, ai sensi dell'art. 1460 c.c., in relazione alla presenza di gravi vizi del bene.

Entrambe le contestazioni sono infondate per le ragioni di seguito esposte.

A - Quanto alla asserita simulazione del contratto di locazione valgono le seguenti osservazioni.

Sostiene la conduttrice che in data 13.2.2008 tra le parti è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto il negozio ed il locale ad uso deposito sottostante in godimento alla signora [REDACTED] e che, al momento della sottoscrizione dell'anzidetto contratto, la promissaria acquirente ha corrisposto la somma di euro 5.000,00 a titolo di caparra, versando successivamente ulteriori 40.000,00 euro in contanti e che, stante il ritardo nell'esecuzione delle opere di costruzione, le parti si sono accordate affinché la promissaria acquirente prendesse possesso dell'immobile, con impegno della promittente venditrice di ultimare le opere nel più breve tempo possibile; pertanto, nel gennaio 2009 la resistente iniziava la propria attività nell'immobile oggetto di causa ed il 10.6.2009 le parti sottoscrivevano il contratto di locazione, con l'accordo che le somme corrisposte a titolo di canoni venissero imputate al maggior prezzo dovuto per l'acquisto dell'immobile.

A sostegno della propria tesi difensiva la resistente ha prodotto il contratto preliminare di compravendita (cfr doc. 1 di parte resistente), peraltro in copia erronea, in quanto sostituita con altro contratto recante il minore prezzo di euro 195.000,00 anziché 290.000,00, come prodotta dalla ricorrente (cfr doc. 1 di parte ricorrente), e la fattura attestante il versamento della caparra di euro 5.000,00 (cfr doc. 2 di parte resistente).

L'assunto della resistente, per il quale le parti, in ragione della mancata tempestiva ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile oggetto di compravendita, provvidero, prima della stipulazione del contratto definitivo di compravendita, alla consegna alla promissaria acquirente dell'immobile oggetto di preliminare di compravendita nel gennaio 2009 e successivamente alla

sottoscrizione del contratto di locazione nel giugno 2009, appare smentito dal verbale di consegna dell'immobile in data 17.6.2008, che dimostra come la consegna del bene oggetto di compravendita sia intervenuta tempestivamente, in data anteriore al termine di consegna fissato nel contratto preliminare di compravendita per la data del 30.6.2008 (cfr art. 13 del contratto preliminare).

A ciò si aggiunge l'assoluta carenza di prova circa il pagamento in contanti di euro 40.000,00, a titolo di prezzo sul maggiore dovuto per l'acquisto dell'immobile di cui è causa (la circostanza è oggetto di prova orale , correttamente non ammessa dal giudice, ostandovi il disposto di cui agli artt. 2726 c.c. e 2721 c.c.). Inoltre, l'asserito pagamento della somma in parola, in una data neppure precisata, non è coerente con le modalità di pagamento del prezzo previste nel contratto preliminare, avendo le parti previsto che il saldo sul prezzo di euro 190.000,00 (al netto della cauzione pagata al momento della sottoscrizione del contratto preliminare) avrebbe dovuto essere pagato contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo (mai avvenuta) mediante mutuo e contanti (art. 7 del contratto).

Nessuna prova è stata offerta della natura simulata del contratto preliminare, prova che, trattandosi di domanda proposta da una delle parti del contratto, avrebbe dovuto avvenire tramite produzione di controdedichiarazione scritta, essendo la prova testimoniale preclusa dal disposto di cui all'art. 1417 c.c.

Del resto, essendo stato l'immobile oggetto di causa ultimato e consegnato alla resistente in data 17.6.2008 (cfr verbale di consegna sub. doc. 2 di parte ricorrente) - nel quale le parti hanno dato atto che l'immobile veniva consegnato " nello stato e nelle condizioni in cui si trova, come verificato, visto e piaciuto salvo soltanto eccezioni sulla funzionalità degli impianti, eccezioni che dovranno essere constatate entro il 17.9.2008 " ed hanno dichiarato " che le unità immobiliari sopra elencate sono di loro piena soddisfazione rispondendo alle condizioni contrattuali stabilite per l'acquisto " ed hanno rinunciato " ad ogni eccezione, riconoscendo per ogni effetto il loro obbligo di dare corso all'acquisto alle condizioni convenute " - la successiva stipulazione del contratto di locazione - senza che la promissaria acquirente abbia mai chiesto l'adempimento del contratto preliminare, con stipulazione del contratto definitivo, offrendo il pagamento del prezzo di acquisto del bene, alle condizioni contrattuali stabilite, o, quanto meno, sollecitando la promittente venditrice all'ultimazione dei lavori ed alla fissazione della data per la stipulazione del rogito - dimostra come di fatto fossero venute meno le condizioni per la stipulazione del contratto di compravendita e che, essendo stata la resistente già immessa nel possesso del bene

in data 17.6.2008 ed essendo interessata al godimento ed all'uso dello stesso, le parti hanno stipulato un contratto di locazione relativamente allo stesso bene.

Dunque il contratto di locazione stipulato in data 11.6.2009 non costituisce un contratto simulato, che dissimula un contratto di compravendita, bensì un effettivo contratto di locazione, voluto da entrambe le parti, che sostituisce il contratto preliminare di compravendita in data 13.2.2008.

Per le ragioni esposte, deve respingersi la domanda della resistente diretta all'accertamento della natura simulata del contratto di locazione.

B – Parimenti, come correttamente osservato dal giudice investito del procedimento di convalida di sfratto in sede di emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c., non risulta fondata l'eccezione di inadempimento sollevata dalla conduttrice intimata.

In proposito si osserva che, come affermato dalla Corte di Cassazione con orientamento giurisprudenziale costante, costituendo il pagamento del canone di locazione la principale obbligazione del conduttore, la sospensione e/o la riduzione del pagamento del canone è legittima e vale a sostenere l'eccezione di inadempimento, solo nel caso in cui venga a mancare la controprestazione da fornirsi dal locatore, vale a dire nella sola ipotesi in cui risulti precluso il godimento del bene locato (cfr ex multis 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.).

Nel caso che ci occupa la conduttrice è nel possesso del bene locato a far data dal 17.6.2008 ed ha continuato a goderne fino al novembre 2011, data in cui la società locatrice ha ottenuto la riconsegna dell'immobile, in forza del provvedimento provvisorio di rilascio emesso dal giudice. L'ininterrotto godimento dell'immobile dal giugno 2008 al novembre 2011 costituisce prova del fatto che l'immobile era certamente utilizzabile per l'uso convenuto (negozio di abbigliamento), tanto che la conduttrice non ha provveduto alla sua riconsegna spontanea, nè ha proposto domanda diretta alla risoluzione del contratto di locazione per inadempimento.

Quanto alle infiltrazioni di acqua denunciate dalla resistente, deve evidenziarsi che la C.T.U. espletata ha effettivamente riscontrato la presenza di fenomeni infiltrativi ricorrenti (cfr p. 5 C.T.U. " ... fenomeni di allagamento dovuti alla risalita della falda acquifera; problemi che si manifestano stagionalmente e periodicamente nel lasso temporale compreso tra il mese di aprile ed ottobre , con picco massimo nei mesi estivi di luglio ed agosto ...") riguardanti il solo locale cantina al piano sottostante il negozio, che ne compromettono l'utilizzabilità (C.T.U. p. 5 e 6 " ..La presenza dell' acqua all'interno dei locali, a causa della risalita della falda acquifera, oltre a creare problemi di degrado delle strutture incide anche sull'agibilità e normale usufruibilità dei locali. ") e che sono imputabili a vizi strutturali del bene locato, riferibili, oltre che alla risalita della falda acquifera sottostante il fabbricato (cfr p. 4 della C.T.U. " Le cause degli allagamenti al piano interrato sono da ascrivere al problema dell'innalzamento della falda acquifera. "; a riscontro di quanto accertato dal C.T.U. cfr anche verbale assemblea condominiale del 21.9.2010), alla presenza di una tubazione di scarico fognario, fonte di presumibili fuoriuscite di liquami in condizioni di sovrappressione delle tubature (cfr p. 6 C.T.U. " ..nel locale posto al piano interrato, in prossimità dell'intradosso del solaio di calpestio del piano terra, è presente una tubazione di scarico fognario; su detta tubazione risultano collocati due tappi di ispezione... si ritiene che sarà necessario provvedere ad una verifica generale in relazione alla tenuta e messa in sicurezza dei due tappi di ispezione, al fine di evitare eventuali fuoriuscite di liquidami all'interno del locale in conseguenza del distacco dei tappi di ispezione a seguito di alterazioni della pressione nella tubazioni a causa di possibili occlusioni o otturazioni. ").

Certamente l'uso della cantina, destinata dalla conduttrice a deposito della merce venduta nel negozio, risulta ridotta dalle ricorrenti infiltrazioni di acqua cui è soggetto l'anzidetto locale. Tuttavia, tale riduzione di godimento riguarda solo una limitata porzione dell'immobile locato, destinata, oltre tutto a cantina e non a deposito della merce, non essendo stato in alcun modo provato che le anzidette infiltrazioni di acqua abbiano condizionato negativamente l'uso del negozio al piano strada. Dunque, i ricorrenti allagamenti cui è soggetta la cantina non giustificano in alcun modo la sospensione del pagamento del canone di locazione, essendo l'immobile locato per la parte più importante di esso, quella destinata a negozio, pienamente utilizzabile, e non valgono a sostenere l'eccezione di inadempimento proposta dalla conduttrice.

Inoltre, in assenza di domanda di riduzione del canone da parte della conduttrice, che si è limitata a sollevare eccezione di inadempimento ed a proporre domande di risarcimento dei danni, non è

vi è luogo ad una pronuncia di riduzione del canone di locazione, pur nella ricorrenza dei presupposti di legge.

2 – E' fondata e va accolta la domanda di pagamento dei canoni di locazione proposta dalla locatrice.

Il credito della locatrice è fondato su prova scritta, costituita dal contratto di locazione intercorso tra le parti.

La morosità della conduttrice è incontestata e quest'ultima non ha offerto prova di pagamento alcuno a titolo di corrispettivi locatizi con riferimento ai canoni scaduti a partire dall'agosto 2009.

Pertanto, in accoglimento della domanda proposta dalla società locatrice, deve disporsi la condanna della conduttrice al pagamento della somma di euro 36.735,60, a titolo di canoni di locazione/indennità di occupazione riferiti al periodo intercorrente tra l'agosto 2009 ed il novembre 2011, oltre agli interessi con decorrenza dalla mora al saldo.

Deve, invece, respingersi, la domanda della locatrice diretta al risarcimento del maggior danno da ritardata riconsegna del bene locato, quantificato nella somma complessiva di euro 10.000,00, per carenza di prova. Infatti, era onere della locatrice - che ha preteso il risarcimento di un danno maggiore rispetto a quello corrispondente al canone di locazione, che il conduttore è tenuto a corrispondere, sotto forma di indennità di occupazione, ai sensi dell'art. 1591 c.c., fino alla riconsegna dell'immobile - dimostrare la sussistenza del danno in parola (cfr Cass. 1732/2012 : In tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio di immobile locato, il maggior danno, di cui all'art. 1591 cod. civ., deve essere provato in concreto dal locatore secondo le regole ordinarie, e, quindi, anche mediante presunzioni...). La ricorrente non ha in alcun modo assolto al proprio onere probatorio. E' ben vero che la carenza di specifiche proposte di locazione relative all'immobile è obiettivamente giustificabile proprio alla luce della persistente occupazione del bene da parte della conduttrice successivamente alla scadenza del rapporto, tuttavia, nel caso di specie, le condizioni dell'immobile locato e, segnatamente, del locale sotterraneo, costituiscono elementi che ostano al riconoscimento del danno in esame.

3 – Quanto alla domanda di risarcimento dei danni proposta dalla conduttrice si osserva quanto segue.

Deve precisarsi che la domanda risarcitoria, così come quella diretta all'accertamento della simulazione del contratto di locazione, sopra esaminata, proposte in via riconvenzionale della

resistente, sono ammissibili. Si tratta di domande che non sono state introdotte con la memoria di conversione del rito, bensì erano già oggetto della memoria di opposizione alla convalida di sfratto; inoltre la conduttrice ha tempestivamente richiesto il differimento dell'udienza, a norma dell'art. 418 c.p.c., con riferimento alle domande in parola, con istanza successiva rispetto al deposito della memoria ex art. 426 c.p.c. ma tempestiva in relazione all'udienza fissata per l'udienza ex art. 420 c.p.c., ed il giudice ha provveduto al differimento dell'udienza.

La domanda di risarcimento dei danni va respinta per carenza di prova.

I danni lamentati dalla conduttrice, quantificati nella somma di euro 24.500,00, attengono a spese per interventi riparatori delle infiltrazioni, per la somma complessiva di euro 3.500,00, di cui euro 1.900,00 per spese sostenute per imbiancatura e ripristino del locale sotterraneo ed euro 1.600,00 per lavori di pulizia straordinaria; oltre ad euro 500,00 per l'acquisto di materiali per la pulizia e la disinfestazione del locale ed euro 500,00 per l'acquisto di una macchina idropulitrice; a danni relativi alla completa distruzione dei mobili presenti nel locale adibito a magazzino, per un valore di euro 10.000,00; al danno al vestiario, di cui è euro 7.000,00 riferiti alla perdita degli abiti custodi nel deposito ed euro 3.000,00 relativi alla perdita di valore di quelli custoditi nel negozio e danneggiati dalla muffa.

A sostegno della pretesa risarcitoria relativa ai danni per i lavori di ripristino, imbiancatura e pulizie straordinarie del locale interrato, ha prodotto unicamente dei preventivi (cfr sub doc. 11 preventivo in data 17.2.2010 e sub. doc. 12 preventivo privo di data), che nulla provano circa l'effettiva realizzazione dei lavori e gli esborsi per essi sostenuti. Peraltro, a dimostrazione dell'inattendibilità dei preventivi versati in atti, si evidenzia che i costi ivi esposti sono molto superiori (per la precisione di 5 volte) rispetto a quelli indicati dal C.T.U. , che ha quantificato i costi per il ripristino del locale danneggiato in euro 700,00, al netto di IVA.

I costi asseritamente sostenuti per l'acquisto di materiale per le pulizie e la disinfestazione e della macchina idropulitrice (per complessivi euro 1.000,00) non sono stati in alcun modo dimostrati.

La prova dei danni al vestiario è affidata unicamente a documentazione fotografica (doc. 10), priva di data, che riproduce dei capi di abbigliamento : alcuni di essi presentano macchie di muffa (cfr foto 10 A), altri, in apparente normale stato di manutenzione, sono appesi ad appendiabiti (foto 10 b), altri sono contenuti in scatoloni di cartone, apparentemente bagnati (foto 10 d). Si tratta di documentazione estremamente scarna e priva di data certa, tale da non consentire né di riferire il danneggiamento dei capi di vestiario ivi riprodotti alle infiltrazioni di acqua lamentate dalla conduttrice, né di valutare, neppure in via equitativa, il danno dalla stessa

subito. Manca infatti qualsiasi documentazione attestante i capi acquistati dalla conduttrice nel periodo di tempo interessato dai fenomeni infiltrativi, la quantità di essi andati distrutti e quindi smaltiti o venduti sottocosto.

I danni ai mobili sono oggetto di mera allegazione, non supportata da prova alcuna.

Da ultimo, in sede di note conclusive, la conduttrice ha chiesto anche il risarcimento dei danni relativi ai costi sostenuti per l'allestimento del negozio (cfr fattura sub. doc. 15). La domanda è inammissibile, essendo stata introdotta solo con le note difensive. Inoltre, è priva di ogni fondamento nel merito, non risultando in alcun modo provato che il negozio ed i suoi arredi abbiano subito danni per effetto delle infiltrazioni/ allagamenti subiti dal locale sottostante.

Per quanto esposto deve respingersi la domanda di risarcimento dei danni proposta dalla conduttrice.

4 – In applicazione del principio della soccombenza, la resistente [redacted] va condannata al pagamento delle spese processuali, nella misura liquidata in dispositivo.

Per lo stesso motivo, a carico della stessa vanno poste le spese di C.T.U., come liquidate dal giudice.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara risolto il contratto di locazione intercorso tra la locatrice [redacted] e la conduttrice [redacted] ed avente ad oggetto l'immobile sito in [redacted], piazza [redacted]

condanna la conduttrice resistente a pagare alla locatrice ricorrente la somma complessiva di euro 36.735,60, oltre interessi dalla mora al saldo, a titolo di canoni di locazione/indennità di occupazione per il periodo intercorrente tra il mese di agosto 2009 ed il mese di novembre 2011;

condanna la resistente [redacted] a rifondere alla ricorrente [redacted] le spese del giudizio, che liquida in 5.200,00 per compensi oltre agli accessori di legge;

pone le spese di C.T.U. a carico definitivo della resistente.

Milano, il 20.2.2013.

Il Giudice

