



SENT. N° 2132/13  
REP. N° 5646/13

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott.ssa Arianna Chiarentin, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

**[REDACTED]**, con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED] FERDINANDO**, elettivamente domiciliato in **[REDACTED] CORSO TONI, 22/2013** MILANO, presso il difensore avv. **[REDACTED] FERDINANDO**

RICORRENTE

contro

**[REDACTED] [REDACTED]**, con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**, elettivamente domiciliata in **[REDACTED] VIA CARDUCCI, 2/2012** MILANO, presso il difensore avv. **[REDACTED] [REDACTED]**

**[REDACTED] [REDACTED]**, con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**, elettivamente domiciliato in **[REDACTED] VIA CARDUCCI, 2/2012** MILANO, presso il difensore avv. **[REDACTED]**

RESISTENTE

CONCLUSIONI: le parti, a seguito di discussione orale, hanno concluso come in atti

*[Handwritten mark]*

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con decreto ingiuntivo n. 22768/2006 il Tribunale di Milano ha ingiunto al conduttore [redacted] il pagamento a favore dei locatori [redacted] ed [redacted] della somma pari ad € [redacted] così determinata:

- € [redacted] a titolo di canoni di locazione per il I, II, III e IV trimestre 2005;
- € [redacted] a titolo di rivalutazione ISTAT per il IV trimestre 2005;
- € [redacted] a titolo di canoni rivalutati per il I ed il II trimestre 2006 a titolo di mancato preavviso;
- € [redacted] a titolo di oneri accessori.

[redacted], con atto di opposizione, ha chiesto la revoca del decreto ingiuntivo opposto ed ha svolto domanda riconvenzionale chiedendo, in via principale, che venisse dichiarata la risoluzione del contratto di locazione per fatto e colpa dei locatori ed, in via subordinata, che venisse accertata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1460 c.c., nonché che venisse dichiarata non dovuta la somma pari ad € [redacted] a titolo di mancato preavviso; ha chiesto, inoltre, la condanna degli opposti alla restituzione della somma pari ad € [redacted] loro versata a titolo di anticipo canoni di locazione, nonché al risarcimento dei danni, quantificati nell'importo pari ad € [redacted] a titolo di costi affrontati per la sistemazione dell'alloggio, nonché a titolo di danni morali.

[redacted] ed [redacted] si sono costituiti chiedendo il rigetto dell'opposizione ed, in riconvenzionale, chiedendo la condanna dell'opponente al risarcimento dei danni subiti dall'immobile, nonché dei danni da lite temeraria.

Le domande proposte dal ricorrente non possono trovare accoglimento per le motivazioni che si andranno qui di seguito ad esporre.

L'opposizione del ricorrente si fonda essenzialmente sulla presunta inadempienza dei resistenti all'obbligazione di consegnare l'immobile secondo quanto fatto oggetto di pattuizione tra gli stessi - circostanza che avrebbe legittimato il conduttore ad avvalersi dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. - nonché sul fatto che la riconsegna dei locali nel mese di dicembre 2005 lo avrebbe esentato dall'osservare l'obbligo del preavviso semestrale.

Orbene, è documentale la stipula tra le parti in data 28 settembre 2004 del contratto di locazione avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Milano, Via [redacted].

L'art. 10 del medesimo contratto precisa che *"il conduttore dichiara di avere esaminato i locali e gli impianti tutti e di averli trovati in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c. e decadrà da ogni diritto di reclamo se non lo avrà prodotto entro otto giorni dall'inizio della locazione..."*.

Nonostante il conduttore, come emerge a pag. 2 punto 5 dello stesso atto di opposizione, avesse preso visione dello stato dell'immobile qualche giorno prima della fine di settembre, lo stesso procedeva egualmente alla stipula del contratto di locazione in data 28 settembre 2004 ed ometteva di sollevare qualsivoglia contestazione sia in quella sede, sia entro il termine contrattuale del 6 settembre 2004, vale a dire entro 8 giorni dall'inizio della locazione; la prima lettera di contestazione risulta, infatti, datata 14 ottobre 2004 e, dunque, tardiva rispetto al predetto termine.

Sul punto, deve osservarsi che la giurisprudenza di legittimità è unanime nel ritenere che *"allorquando il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunciato i difetti della cosa da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, accettando la cosa nello stato in cui risultava al momento della consegna, e non può, pertanto, chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, né il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, né avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 cod. civ."* (Cfr. Cass. Civ., sez. III, n. 25278/2009).

A ciò deve aggiungersi che la Suprema Corte di Cassazione ha avuto modo di osservare che anche la ricorrente generica clausola contrattuale recante la dichiarazione con cui il conduttore in contratto riconosca il bene locato idoneo all'uso pattuito ed in buono stato di manutenzione, esonerando il locatore da ogni inadempienza, viene ritenuta idonea a rendere irrilevante la sussistenza di vizi conosciuti o conoscibili da parte dello stesso conduttore, *"dal momento che non si può escludere che il conduttore ritenga di realizzare i suoi interessi assumendosi il rischio economico dell'eventuale riduzione dell'uso pattuito ovvero accollandosi l'onere delle spese necessarie per adeguare l'immobile locato all'uso convenuto, in cambio di un canone inferiore rispetto a quello richiesto in condizioni di perfetta idoneità del bene al predetto uso"* (Cfr. Cass. Civ., 31 marzo 2008 n. 8303).

Nel caso in esame, dunque, i presunti vizi lamentati dal ricorrente (*"impianto elettrico in disordine, caldaia non funzionante, da sostituire e da posare all'esterno, pareti, serramenti interni ed esterni da tinteggiare, zoccolini mancanti, grossi buchi ai vetri delle finestre, radiatore del termosifone non collegato"*) non solo non potevano non essere facilmente riconoscibili al

momento della sottoscrizione del contratto - così da potersi ritenere che il conduttore avesse implicitamente rinunciato a farli valere - ma non hanno comunque determinato una situazione legittimante la sospensione del canone di locazione da parte del conduttore. X

Nel corso dell'istruttoria è emerso che:

- I lavori di ristrutturazione dell'immobile sono stati ultimati entro fine settembre 2004;
- "Il Sig. [REDACTED] chiese di posticipare di una quindicina di giorni la data originariamente fissata per il trasloco per la necessità di completare le rifiniture dell'alloggio nel quale avrebbe dovuto trasferirsi" (vedi deposizione teste [REDACTED] del 21 maggio 2008);
- I lavori descritti nella relazione di perizia sub doc. 2 parte opposta sono stati tutti ultimati nel settembre 2004 e le relative certificazioni sono state rilasciate in epoca successiva, al momento del saldo (vedi deposizione teste [REDACTED] e [REDACTED] del 21 maggio 2008);
- La caldaia è stata sostituita per permettere il godimento di maggior quantità di acqua calda (vedi deposizione teste [REDACTED] del 21 maggio 2008);
- "il trasloco è avvenuto all'epoca in cui stavamo eseguendo gli ultimi lavori commissionati direttamente dal sig. [REDACTED]" (vedi deposizione teste [REDACTED] del 21 maggio 2008);
- Le pareti risultavano tinteggiate "da una mano di prodotto che al tatto si staccava. Mia figlia piccola risultava allergica e abbiamo usato per la verniciatura solo prodotti ad acqua" (vedi deposizione teste [REDACTED] del 6 ottobre 2010);
- [REDACTED] aveva commissionato personalmente alcuni lavori, tra cui "il rifacimento delle tracce della rete elettrica per lo spostamento delle scatolette nei punti indicati dal Sig. [REDACTED]" ed "una ulteriore tinteggiatura delle pareti del salone e del corridoio per lo spostamento delle tracce dei fili elettrici" (vedi deposizione teste [REDACTED] del 21 maggio 2008);

Dal complesso delle deposizioni testimoniali è emerso che molti dei lavori effettuati nell'immobile fossero frutto di iniziative unilaterali assunte dal conduttore al fine di rendere l'immobile maggiormente confacente alle proprie personali esigenze (si pensi alla verniciatura ad acqua per evitare allergie alla figlia del ricorrente).

R

Al contrario, non è stato dimostrato che le eventuali carenze allegate – tra cui, ad esempio, la sostituzione della caldaia o la sostituzione di alcuni vetri delle finestre – avessero determinato una impossibilità di godimento e/o di abitabilità dell'immobile.

Non è stato provato, pertanto, alcun inadempimento alle obbligazioni a carico dei locatori resistenti di gravità tale da determinare la risoluzione del contratto di locazione per cui è causa.

Quanto all'eccezione di inadempimento formulata dal ricorrente, deve rilevarsi come l'interpretazione giurisprudenziale dell'art. 1460 c.c. è ormai ferma nel ritenere che la sospensione totale o parziale dell'adempimento è legittima solo quando venga completamente a mancare la prestazione delle controparte, dovendosi avere riguardo alla oggettiva proporzionalità dei rispettivi inadempimenti, da valutarsi con riferimento all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede: *"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, con la conseguenza che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse vizi sopravvenuti non può sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del canone di locazione, perché così mancherebbe la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti"* (Cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 14739 del 13/07/2005).

In ogni caso, è emerso che il conduttore ha ommesso di pagare i canoni di locazione e le spese maturate anche in epoca successiva rispetto al dicembre 2004 – mese in cui a dire del ricorrente l'immobile sarebbe divenuto abitabile – continuando ad essere inadempiente per tutto il 2005, circostanza che rende ancora più priva di giustificazione l'invocata eccezione di inadempimento da parte del ricorrente, il quale ha continuato a beneficiare dell'immobile e dei servizi condominiali per oltre un anno, senza versare alcun corrispettivo.

Il conduttore – che non ha mai contestato la propria morosità né con riferimento ai canoni, né con riferimento agli oneri accessori maturati nel corso della locazione – ha, infatti, abitato nell'immobile oggetto di causa senza soluzione di continuità dall'ottobre 2004 al dicembre 2005, mese in cui – come è emerso dalla stessa deposizione della moglie del ricorrente - è stato rilasciato l'appartamento senza preavviso alcuno e senza previi accordi con la proprietà mediante consegna delle chiavi in busta chiusa presso lo studio legale dei resistenti da parte della sig.ra ██████████, moglie del ricorrente.

In assenza di alcuna comunicazione di recesso dal contratto da parte del ricorrente nel termine semestrale, né di alcuna comunicazione di rinuncia al preavviso da parte dei locatori, deve ritenersi dovuto ai sensi dell'art. 18 del contratto di locazione e dell'art. 4 legge 392/1978 l'importo pari ad € ██████████, corrispondente ai canoni di locazione ed agli oneri accessori relativi alle sei mensilità successive al dicembre 2005, mese di rilascio dell'immobile.

Deve, infine, essere rigettata la domanda di risarcimento dei danni proposta dal ricorrente essendo la stessa rimasta sfornita di adeguato supporto probatorio, sia con riferimento all'an che al *quantum debeatur*. Non è stato, infatti, prodotto alcun documento attestante presunti esborsi sostenuti dal ricorrente per la sistemazione dell'immobile.

Consegue, dunque, il rigetto delle domande proposte dal ricorrente e, per l'effetto, la conferma del decreto ingiuntivo opposto.

Deve, infine, dichiararsi l'inammissibilità della domanda riconvenzionale proposta dai resistenti opposti, come da orientamento costante della Suprema Corte, la quale afferma che *"Nel giudizio di opposizione instaurato contro il decreto ingiuntivo per il pagamento di somme, dovendo la domanda del creditore opposto essere individuata in relazione alle richieste formulate con il ricorso per ingiunzione, è inammissibile la richiesta di una somma ulteriore avanzata con la memoria di costituzione, trattandosi di modificazione non consentita della domanda, senza che assuma alcun rilievo in contrario la eventuale accettazione del contraddittorio ad opera della controparte, in quanto il regime di preclusione delle domande, eccezioni e conclusioni risponde, nel rito del lavoro, ad esigenze di ordine pubblico, attinenti al funzionamento del processo in aderenza ai principi di immediatezza, oralità e concentrazione che lo informano"* (Cfr. Sez. L, Sentenza n. 16386 del 20/11/2002).

In applicazione del principio di soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., e non ricorrendo "gravi ed eccezionali ragioni" tali da giustificare una compensazione delle spese tra le



parti, il ricorrente deve essere condannato alla rifusione a favore dei resistenti delle spese processuali, che si liquidano come in dispositivo.

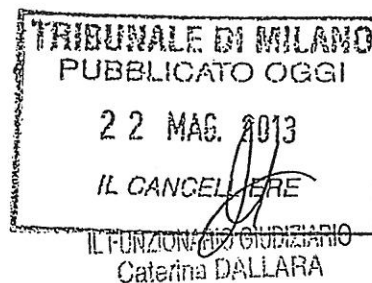
P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) rigetta le domande proposte da [redacted];
- 2) conferma il decreto ingiuntivo n. 22768/2006 emesso dal Tribunale di Milano;
- 3) dichiara l'inammissibilità della domanda riconvenzionale proposta dai resistenti [redacted] ed [redacted];
- 4) Condanna [redacted] alla rifusione delle spese processuali in favore di [redacted] ed [redacted], che liquida in € [redacted] per compensi; I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, 22 maggio 2013

  
Il Giudice  
Dott.ssa Arianna Chiarentin



La presente copia è conforme all'originale.  
PER USO UFFICIO

Milano, 22 MAG. 2013

