

Sentenza n. 14376/2014 pubbl. il 02/12/2014

RG n. 57853/2013

Repert. n. 12248/2014 del 03/12/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler ha pronunciato *ex art. 429 c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 57853/2013 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████
e dell'avv. ██████████ (██████████) VIA ██████████
MILANO; elettivamente domiciliato in VIA ██████████ 20145 MILANO presso il difensore
avv. ██████████

ATTORE/I

contro

██████████ (C.F.), con il patrocinio dell'avv. ██████████ ed elettivamente
domiciliato in ██████████, ██████████ MILANO presso il difensore avv. ██████████

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note conclusive .

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

██████████, sulla premessa di avere stipulato con ██████████ un contratto di
locazione ad uso non abitativo in data 27.6.1995 avente ad oggetto un complesso immobiliare
costituito da un terreno con costruzioni varie in Milano, via ██████████ e
sull'allegazione di una morosità di euro ██████████, relativa al terzo trimestre 2012 ed al primo
e secondo trimestre 2013, ha intimato sfratto per morosità.

Il conduttore si è costituito in giudizio opponendosi alla convalida e proponendo le domande
rassegnate in comparsa, qui da intendersi richiamate per motivi di sintesi.

pagina 2 di 9



Sentenza n. 14376/2014 pubbl. il 02/12/2014

RG n. 57853/2013

Repart. n. 12248/2014 del 03/12/2014

Concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio e disposto il mutamento del rito, la causa, documentalmente istruita, è stata decisa all'udienza del 2.12.2014, all'esito della discussione orale.

1 - Il locatore ha intimato sfratto per morosità per il mancato pagamento dei canoni di locazione relativi al terzo trimestre 2012 ed ai primi due trimestri del 2013.

Il conduttore, che non ha contestato la morosità né ha offerto prova di pagamento alcuno, si è difeso sollevando un'eccezione di inadempimento (art. 1460 c.c.) fondata sull'allegazione dell'inidoneità dell'immobile locato all'uso convenuto e chiedendo integrarsi il contraddittorio nei confronti di [REDACTED], procuratrice dei proprietari. In via riconvenzionale, ha chiesto la condanna del locatore e della sua procuratrice ad eseguire le opere necessarie per consentire il godimento del complesso condotto in locazione, autorizzando, in subordine, il conduttore all'esecuzione delle stesse, trattenendo la spesa sostenuta dai canoni di locazione; e la condanna del locatore alla restituzione al conduttore di quanto corrisposto a titolo di canoni di locazione dal giorno sequestro dell'area fino ad oggi oltre al risarcimento del danno ulteriore conseguente nell'avere subito un processo penale.

A - L'eccezione preliminare diretta all'integrazione del contraddittorio nei confronti di [REDACTED], madre e procuratrice del ricorrente, va disattesa.

Infatti quest'ultima agito quale procuratrice del figlio nella stipulazione del contratto (cfr contratto di locazione sub. doc. 1) e nella successiva gestione della locazione, essendo la proprietà divisa tra i quattro fratelli [REDACTED], tutti residenti in Brasile.

Attualmente [REDACTED] è l'unico proprietario dell'immobile di cui è causa (doc. 2 di parte ricorrente) e, come parte sostanziale del contratto di locazione, è l'unico soggetto legittimato alla proposizione del presente giudizio e destinatario degli effetti della sentenza.

B - E' infondata l'eccezione di inadempimento.

In linea generale, la sospensione del pagamento del canone di locazione in pendenza di contratto costituisce una condotta illegittima che configura un inadempimento contrattuale (cfr ex multis Cass. 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. "; Cass. 7772/2004 " non è consentito al conduttore astenersi dal versare il canone , ovvero ridurlo unilateralmente , nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del 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 quando venga a mancare al controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti ").

Nel caso che ci occupa il mantenimento dell'uso e del godimento del complesso locato da parte del conduttore rende ingiustificata la sospensione del pagamento del canone di locazione.

Il conduttore imputa al locatore un inadempimento contrattuale consistente nell'inidoneità del bene locato all'uso convenuto.

L'assunto è infondato.

La destinazione contrattuale del complesso locato era " ad esclusivo scopo di deposito e commercio di carta e metalli " con espresso divieto di diversa destinazione (art. 2 del contratto). Come già evidenziato dal giudice investito del procedimento cautelare introdotto dallo stesso conduttore, la norma contrattuale deve intendersi riferita ad attività di deposito e commercio di carta/metalli nuovi o usati ma non ad attività industriale di recupero di materiali di scarto.

Nel provvedimento con il quale il Gip di Milano in data 27.9.2011 ha disposto il sequestro preventivo dell'impianto del conduttore sito nell'immobile locato, si legge che l'attività svolta dal conduttore non consiste nel deposito e commercio di carta, come previsto nel contratto di locazione, bensì in attività di recupero di tale prodotto, mediante pressatura della carta



con l'utilizzazione di un torchio e la realizzazione di balle destinate da essere commercializzate.

Dunque la destinazione contrattuale del complesso locato è diversa da quella prevista in contratto, svolgendo il conduttore lavorazioni di tipo industriale dirette al recupero di rifiuti non pericolosi quali carta e cartone, come dimostrato anche dall'oggetto dell'impresa individuale di cui è titolare [REDACTED] e dalla richiesta presentata da quest'ultimo alla Provincia di Milano in data 14.7.2008 diretta al rinnovo della " comunicazione di esercizio di attività di recupero rifiuti non pericolosi " ai sensi degli artt. 214 e 216 del d.lgs 152/2006.

Di conseguenza anche la riscontrata inidoneità del complesso locato, in ragione dell'assenza di impermeabilizzazione delle superfici scolanti e di adeguati sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque reflue, ed il sequestro dell'impianto è riferita alla diversa attività industriale svolta dal conduttore, non conforme con la destinazione contrattuale del bene.

Pertanto deve escludersi che il complesso locato non fosse idoneo alla destinazione di esso prevista nel contratto.

Per completezza si aggiunge che, quand'anche le parti avessero previsto la destinazione del complesso locato per l'attività industriale alla quale l'ha effettivamente destinata il conduttore, non sussisterebbe comunque in capo al locatore, in assenza di specifico disposto contrattuale, l'obbligo di eseguire le opere necessarie per rendere l'immobile idoneo a tale uso, posto che l'obbligo di quest'ultimo di mantenere la cosa locato in buono stato di manutenzione e di garantirne il pacifico godimento (art 1575 c.c.) e così come quello di provvedere alle riparazioni che eccedono la piccola manutenzione (art. 1576 c.c.), ha carattere conservativo delle condizioni del bene locato e non innovativo; tanto più che nel caso che ci occupa si tratta di opere rese necessarie dalla normativa sopravvenuta alla conclusione del contratto. Grava invece sul conduttore l'onere di verificare l'idoneità dell'immobile all'esercizio dall'attività per la quale viene locato (cfr Cass. 1735/2011: Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad



Sentenza n. 14376/2014 pubbl. il 02/12/2014

RG n. 57853/2013

Report n. 12248/2014 del 02/12/2014

ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato. La destinazione particolare dell' immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell' immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell' idoneità dell' immobile da parte del conduttore."; Cass. 8303/2008: "Una volta che sia stato stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività per cui è stato locato, anche in relazione al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative. "; Cass. 13761/2008 : " la S.C. ha anche affermato che l'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale, per il quale è stato locato, non può costituire valida ragione per pretendere che il locatore operi trasformazione della cosa, che ne' per legge ne' per contratto fa carico al locatore stesso (Cass. 7.3.2001, n. 3341). Effettivamente le opere da effettuare per conseguire il certificato di prevenzione incendi appartengono al genere sopra indicato perché comportano interventi che andrebbero a modificare le strutture originarie del bene. Tale obbligo non può essere posto a carico del locatore il quale non può rispondere della denunciata mancanza del certificato sopra menzionato, a prescindere dal fatto che non era necessario il rilascio del certificato per l'utilizzazione del locale in oggetto."; Cass. 7347/2009: "... La Corte di merito ha correttamente evidenziato come l'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale per la quale è stato locato (che può consistere anche nella mancanza dei requisiti all'uopo prescritti dalla pubblica autorità) non comporta per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni che non siano state poste a suo carico dal contratto, poiché al locatore incombe l'obbligo di conservare, non già di modificare, lo stato esistente al momento della stipula della locazione, che il conduttore ha riconosciuto idoneo all'uso pattuito (Cass. civ., sez. 3^a, 7.3.2001, n. 3341), ed ha, quindi, riaffermato giustamente il principio che dalla sola



specificazione dell'uso della cosa, contenuta nel contratto di locazione, non può ricavarsi l'obbligo del locatore di operare le adeguate modificazioni o trasformazioni, occorrendo che quest'ultime siano state espressamente poste a suo carico dal contratto stesso. ")

Nel caso di specie il contratto di locazione non accollava al locatore onere alcuno in termini di modificazioni o trasformazioni del complesso locato allo scopo di renderlo idoneo all'uso convenuto ed il conduttore lo ha accettato nello stato in cui si trovava.

In conclusione, la circostanza che attualmente il complesso locato non possa venire utilizzato per lo svolgimento dell'attività di recupero della carta cui di fatto è stato destinato dal conduttore non configura un inadempimento contrattuale imputabile al locatore e non giustifica pertanto la sospensione del pagamento del canone di locazione.

Pertanto deve trovare accoglimento la domanda di risoluzione del contratto di locazione proposta dal locatore, attesa la gravità dell'inadempimento contrattuale (la morosità alla data dell'intimazione di sfratto copriva tre trimestri di canone e che attualmente copre oltre un anno di canone), avuto riguardo all'ammontare della morosità ed alla sua estensione nel tempo.

Non vi è luogo alla condanna al rilascio, essendo stato l'immobile riconsegnato alla data del 25.3.2014.

2 - E' fondata e va accolta la domanda del locatore diretta al pagamento dei canoni di locazione insoluti, essendo il credito fondato su scritta, costituita dal contratto di locazione, e non avendo il conduttore offerto prova di pagamento alcuno.

Con riferimento al periodo intercorrente tra il terzo trimestre 2012 ed il primo trimestre 2014 la morosità è pari ad euro 34.860,25. Al pagamento della somma anzidetta, maggiorata degli interessi dalla mora al saldo, va condannato il conduttore.

3 - La domanda proposta in via riconvenzionale dal conduttore e diretta alla condanna del locatore all'esecuzione delle opere necessarie a consentire l'utilizzazione del complesso locato per l'attività di recupero della carta va respinta per le ragioni esposte al punto 1) e risulta comunque superata dalla pronuncia di risoluzione del contratto di locazione.



Sentenza n. 14376/2014 pubbl. il 02/12/2014

RG n. 57853/2013

Repert. n. 12248/2014 del 03/12/2014

4 - Parimenti va respinta la domanda diretta alla restituzione dei canoni corrisposti in data successiva al sequestro dell'area ed al risarcimento dei danni, non essendo il sequestro dell'area imputabile ad un inadempimento contrattuale del locatore. L'assenza di condotta illecita imputabile al locatore, esclude ogni obbligo risarcitorio.

5 - Con la memoria integrativa delle difese il conduttore ha introdotto due domande nuove e, segnatamente, una domanda diretta alla condanna del locatore ad eseguire il collegamento fognario ordinato dal Comune di Milano ed una domanda di pagamento di un indennizzo corrispondente al valore delle costruzioni lasciate sul terreno.

Entrambe le domande sono inammissibili, trattandosi di domande nuove, introdotte solo con la memoria integrativa delle difese, in relazione alle quali il resistente ha ommesso di chiedere il differimento dell'udienza, come previsto dall'art. 418 c.p.c. a pena di decadenza dalla domanda.

Per completezza si osserva quanto segue.

La prima domanda risulta superata dalla pronuncia di risoluzione del contratto e comunque il resistente non ha dimostrato che la realizzazione delle opere necessarie all'utilizzazione dell'area per l'uso cui l'ha destinata il conduttore dipenda dal collegamento del complesso locato alla rete fognaria comunale.

La seconda domanda risulta infondata.

Sostiene il resistente che l'acquisizione al proprietario del complesso locato delle costruzioni realizzate dal conduttore presuppone la scadenza del contratto alla data del 1.7.2020 (cfr clausola n. 12 del contratto " Alla scadenza di tale ulteriore termine (cioè 1 luglio 2020), il contratto si intenderà comunque risolto senza bisogno di alcun altro atto o fatto ed il locatore avrà diritto di trattenere le costruzioni che a quella data insisteranno sul terreno senza dovere pagare alcun indennizzo, per nessun titolo a favore dei conduttori o sub conduttori "). Pertanto, attesa l'anticipata risoluzione del contratto, ha chiesto la corresponsione di un indennizzo, pari al valore delle costruzioni realizzate sul terreno.

L'assunto è infondato, dovendosi escludere il diritto del conduttore all'indennizzo posto che l'anticipata risoluzione del contratto non è dipesa dalla cessazione della locazione per lo



Sentenza n. 14376/2014 pubbl. il 02/12/2014

RG n. 57853/2013

spirare del termine , come previsto dalla clausola contrattuale, bensì dal mancato adempimento contrattuale del conduttore, situazione ben diversa e che espone il conduttore a pretese risarcitorie da parte del locatore.

6 - Le spese del giudizio vanno poste a carico della parte resistente in applicazione del 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 il contratto di locazione intercorso tra [redacted], in qualità di locatore, e [redacted], in qualità di conduttore, avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Milano, via [redacted];
condanna il conduttore a pagare al locatore la somma di euro [redacted], oltre interessi dalla mora al saldo, a titolo di canoni di locazioni riferiti al periodo intercorrente tra il terzo trimestre 2012 ed il primo trimestre 2014;
dichiara inammissibili le domande riconvenzionali proposte dal resistente con la memoria integrativa delle difese depositata il 25.2.2014;
condanna il resistente a rifondere al ricorrente le spese del giudizio, che liquida in complessivi euro 4.019,15 comprensivi del rimborso forfettario del 15%, oltre agli accessori di legge.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 2 dicembre 2014

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

