

Sentenza n. 2523/2015 pubbl. il 24/02/2015

RG n. 25543/2012

Repert. n. 2102/2015 del 25/02/2015



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Carmela Gallina  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 25543/2012 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in Via ██████████,  
██████████ MILANO presso l'Avvocato ██████████, che la/lo rappresenta e difende

**RICORRENTE**

contro:

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in VIA ██████████,  
██████████ MILANO presso l'Avvocato ██████████

**RESISTENTE**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza in data odierna.

**Motivi in fatto e in diritto della decisione**

La domanda relativa alla declaratoria di risoluzione del contratto per morosità è fondata.

E' pacifico che alla data di notifica dell'intimazione di sfratto (marzo 2012) la società resistente avesse maturato una morosità pari ad € 100.313,97 con decorrenza dal mese di gennaio 2011; è parimenti documentato che i locali siano stati interessati da ripetute infiltrazioni ascrivibili a cause preesistenti al subentro della resistente di cui la locatrice era pienamente consapevole come attestato dal contenuto dell'atto di transazione in data 1.7.10

pagina 2 di 5

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: be1c5 - Firmato Da: GALLINA CARMELA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: c416c



stipulato con la precedente sub conduttrice; tuttavia ~~il avviso del Tribunale di praticata~~

sospensione dei pagamenti non risulta legittima alla luce di quanto si va ad esporre e connota la condotta della resistente in termini di inadempimento grave idoneo ex art. 1455 c.c. a comportare la risoluzione del contratto .

Il dato preliminare è costituito dal principio costantemente espresso dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui il conduttore non è abilitato a sospendere il pagamento dei canoni ovvero a ridurre l'entità in via autonoma salvo che non si sia determinata una situazione di integrale o consistente inutilizzabilità dei locali sì da risultare compromesso il godimento dell'immobile. Laddove una siffatta condizione venga a determinarsi ed il locatore rifiuti qualsivoglia richiesta di sospensione o riduzione dei canoni - come accaduto nel caso di specie tenuto conto del tenore delle numerose comunicazioni scambiate dalle parti - risulta oltremodo necessario assumere iniziative idonee sia ad accertare nel contraddittorio delle parti i danni lamentati sia a garantire il conduttore dagli effetti della mora mediante offerta di tipo formale o informale .

Nel caso in esame è indubbio che la conduttrice non abbia assunto alcuna delle iniziative indicate sì da risultare difficilmente riscontrabile l'incidenza di quanto verificatosi sul godimento dei locali. Può fondatamente escludersi sulla scorta della documentazione allegata e dell'istruttoria svolta che i locali fossero del tutto inutilizzabili pur dovendosi dare atto del verificarsi di ripetuti episodi infiltrativi fonte di danni per la conduttrice e della conseguente necessità di procrastinare i lavori di ristrutturazione in essere al fine di realizzare quanto necessario per ovviare agli inconvenienti. E' smentita dal carteggio allegato la contestazione formulata dalla resistente circa la pretesa inerzia della locatrice : riguardo all'allagamento verificatosi nel mese di agosto 2010 - ossia dopo appena un mese dal subentro nella locazione - la ricorrente ha provato di essersi attivata ai fini risarcitori richiedendo in più occasioni a far data dal novembre 2010 alla conduttrice di comunicarle la stima dei danni onde trasmetterli alla compagnia di assicurazione; il riscontro risulta esservi stato solo nel mese di gennaio 2011.

E' parimenti documentato che l'iniziativa volta alla realizzazione di interventi per le infiltrazioni non ha avuto seguito atteso il mancato accesso ai locali - concordato per il mese di ottobre 2010 - ascrivibile all'indisponibilità della conduttrice.



I testi escussi hanno riferito che la chiusura dei locali si è avuta alla fine di settembre 2010 a causa del verificarsi degli allagamenti e che i lavori di ristrutturazione dei locali (in un primo tempo non preventivati) sono stati decisi a seguito dell'intervenuta necessità di ovviare ai danni da infiltrazioni. Ciò posto non può - come preteso dalla resistente - ascriversi l'intera durata dei lavori (conclusi nel mese di marzo del 2011) e la conseguente inagibilità dei locali ai fenomeni infiltrativi posto che è documentato che parte dei lavori erano riferiti alla ristrutturazione ed adeguamento dei locali. E' peraltro emerso che la tempistica dei lavori era venuta a dilatarsi rispetto a quella concordata in conseguenza del ritardo nel rilascio delle necessarie autorizzazioni dovuto a sua volta alla ritardata consegna della documentazione da parte della committente.

Riguardo ai fenomeni infiltrativi verificatisi successivamente a prescindere dalla dubbia eziologia circa l'episodio del marzo 2011 (tenuto conto delle contestazioni della ricorrente) deve nuovamente rilevarsi come non vi siano riscontri adeguati circa l'incidenza sull'attività esercitata. E' pertanto necessario ridimensionare la pretesa risarcitoria della resistente sia in relazione alla riduzione dei canoni versati nel periodo settembre - dicembre 2010 sia ai danni per mancato guadagno nel periodo successivo.

Si reputa opportuno così parzialmente accogliendosi la domanda riconvenzionale quantificare la riduzione dei canoni dovuti in ragione di metà ossia € 30.000 considerato il versamento di cinque mensilità di canoni; per il periodo successivo (gennaio - marzo 2011 e aprile - luglio 2011) in cui l'attività risulta essere stata parzialmente interrotta si reputa equo liquidare a titolo di danno (tenuto conto dell'entità del canone e del corrispettivo versato per la cessione del ramo d'azienda) una somma pari ad € 10.000 mensili per un importo complessivo pari ad € 70.000 da intendersi in valori attuali. Su tale somma competono gli interessi di legge dalla domanda al saldo effettivo. Nulla può essere liquidato per le voci di danno ulteriore (oneri di ristrutturazione di spettanza della locatrice; avviamento commerciale; spese per il personale e costi fissi di gestione) attesa la genericità della domanda e l'assenza di riscontri idonei a provare l'anzianità ed il quantum della pretesa.

Nulla deve essere disposto riguardo alla consegna dell'immobile essendo intervenuta in data 11.10.12.



Sentenza n. 2523/2015 pubbl. il 24/02/2015

RG n. 25543/2012

Report n. 2102/2015 del 25/02/2015

Tenuto conto che la resistente non ha versato i canoni per il periodo gennaio 2012 - ottobre 2012 e che tale somma è stata correttamente quantificata in € 203.707,10 deve disporsi la condanna della stessa al pagamento di tale importo oltre interessi di legge dalle scadenze al saldo, previa deduzione della somma indicata in precedenza quale danno liquidato a favore della resistente per un importo complessivo di € 100.000 in valori attuali su cui competono gli interessi di legge dalla domanda al saldo effettivo.

Le spese lite tenuto conto del parziale accoglimento della domanda riconvenzionale vanno compensate in ragione di un terzo ponendosi i restanti due terzi - liquidati come in dispositivo - a carico della resistente attesa la sua soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina in funzione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) Dichiaro la risoluzione del contratto di locazione inter partes per morosità della società resistente ;
- 2) Dichiaro cessata la materia del contendere riguardo alla domanda di condanna al rilascio dell'immobile ;
- 3) Condanna la società resistente a versare alla ricorrente a titolo di canoni per il periodo indicato in narrativa l'importo pari ad € 203.707,10 oltre interessi di legge dalle scadenze al saldo, previa deduzione della somma di € 100.000 così liquidato il danno occorso alla resistente da intendersi tale importo in valori attuali oltre interessi di legge dalla domanda al saldo effettivo;
- 4) Condanna la società resistente a rifondere alla ricorrente le spese di giudizio in ragione dei due terzi liquidata tale quota in € 4.820 per compensi ed € 230,76 per esborsi documentati oltre al rimborso forfettario spese generali pari al 15% nonché iva e cnpa restando interamente compensato tra le parti il restante terzo.

Sentenza resa ex art. 281 *sexies* cpc. pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale per il deposito in cancelleria in forma telematica.

Milano, 24 febbraio 2015.

il Giudice

Dott. Carmela Gallina

pagina 5 di 5

