



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Sabrina Bocconcello ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 7393/2013 promossa da:

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

ATTORE/I

contro

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

CONVENUTO/I

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.

**SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO**

*omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato*





#### Motivi della decisione

Quale primo motivo di opposizione al decreto ingiuntivo Rg n. [REDACTED], la [REDACTED] eccepisce che la mancata consegna del certificato di agibilità dell'immobile unitamente alla difformità urbanistica del piano interrato dell'immobile condotto in locazione dall'opponente e sito in Milano [REDACTED] ha determinato la risoluzione del contratto per vizio della cosa locata ex art. 1578 c.c. posto che la mancanza di agibilità e la difformità urbanistica rendevano l'immobile inidoneo all'uso pattuito, con la conseguenza che i canoni di cui alla fase monitoria dal mese di luglio 2011 non erano dovuti.

L'eccezione non è fondata e non merita accoglimento.

Sul punto, deve infatti rilevarsi:

1. che dal contenuto dell'art.9 del contratto di locazione risulta come il conduttore fosse perfettamente a conoscenza dello stato dell'immobile;
2. che nell'ambito della propria autonomia privata, le parti sono libere nella determinazione del contenuto economico del contratto;
3. che "il carattere abusivo dell'immobile locato ovvero la mancanza di certificazione di abitabilità non importa nullità del contratto locatizio, non incidendo i detti vizi sulla liceità dell'oggetto del contratto ex art. 1346 cod. civ. (che riguarda la prestazione) o della causa del contratto ex art. 1343 cod. civ. (che attiene al contrasto con l'ordine pubblico)" (Cfr. Cass. n. 22312/2007);
5. che al momento della stipula di un contratto di locazione di un immobile destinato a 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 ripromessasi, nonché a quanto necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative;
6. che anche se il bene di causa fosse inabitabile e/o inagibile da un punto di vista urbanistico-edilizio, ciò non determinerebbe in ogni caso la nullità del contratto, in quanto il carattere "abusivo" dell'immobile, concretandosi in un'illiceità dell'opera, può costituire fonte della responsabilità dell'autore nei confronti dello Stato, ma non comporta l'invalidità del contratto di locazione stipulato tra le parti, trattandosi di rapporti distinti e regolati





ciascuno da proprie norme, con la conseguenza che i contraenti rimangono vincolati all'adempimento delle obbligazioni assunte, non sussistendo né l'illiceità dell'oggetto, né l'illiceità della causa.

La validità del contratto di locazione sottoscritto tra le parti determina, di conseguenza, l'infondatezza dell'eccezione di inadempimento e quindi l'illegittimità del recesso come operato dall'opponente nonché l'infondatezza della domanda riconvenzionale con cui l'opponente chiede il risarcimento dei danni da perdita di introiti.

Quanto ai canoni di locazione, con la produzione del contratto di locazione del 1.7.2003 e dell'accordo integrativo del 27.10.2009, nonché del verbale di approvazione dei consuntivi di gestione condominiale e relativi riparti, parte opposta ha provato la debenza dei canoni e delle spese sino al rilascio avvenuto pacificamente in data 23.11.2011.

Manca invece la prova documentale - non essendo circostanza demandabile alla prova per testi, ostandovi il combinato disposto degli articoli 2721 e 2726 c.c. - dell'asserito versamento a parziale pagamento di quanto richiesto per canoni.

Ne consegue che sul punto l'opposizione non è fondata .

Quale secondo motivo di opposizione l'opponente contesta la debenza dell'indennità sostitutiva del preavviso pari a sei mensilità a decorrere dal 24.11.2011 sul presupposto dell'intervenuto recesso dal contratto con comunicazione del 7.7.2011 ed in subordine, nel caso fosse ritenuta dovuta tale indennità, che sarebbe da calcolarsi dal 7.7.2011.

Dalla documentazione in atti emerge che:

1. È pacifico tra le parti che l'immobile è stato riconsegnato in data 23.11.2011; quindi da tale data deve ritenersi cessato il contratto.
2. L'istruttoria espletata ha confermato che l'immobile de quo è rimasto sfitto sino al 30.6.2012.
3. Le opponente con l'accordo 27.10.2009 alla lettera C si è impegnata a non recedere anticipatamente dalla scadenza pattuita del 30.6.2015 a fronte di un canone inferiore a quello pattuito nel 2003.

X Ferma l'illegittimità del recesso anticipato dell'opponente per quanto già sopradetto in tema di validità del contratto, nonché in virtù dell'art.C dell'accordo 27.10.2009 sopra richiamato, ne consegue che l'indennità di preavviso risulta dovuta ed a decorrere dalla data di riconsegna dell'immobile ovvero dal 24.11.2011.



Sentenza n. 8119/2016 pubbl. il 28/06/2016

RG n. 7393/2013

Repert. n. 6544/2016 del 29/06/2016



Anche tale motivo di opposizione quindi non è fondato e non merita accoglimento. X

Quanto al terzo motivo di opposizione, l'opponente contesta la debenza dell'importo richiesto per costi di ripristino.

Tenuto conto dell'art. 9, 10 e 12 del contratto di locazione (che escludono la legittimità di opere di modifica apportate dal conduttore se non specificatamente autorizzate ed in mancanza di prova incombente a carico del conduttore dell'esistenza di una tale autorizzazione) e delle risultanze istruttorie che hanno confermato il non idoneo stato dei luoghi al momento del rilascio (come da fotografie in atti e da perizia di parte), ne consegue che risultano provati nell'an i danni subiti dall'opposta all'immobile de quo e la legittimità delle opere di ripristino; posto che l'opponente nulla ha contestato in merito al quantum sul punto, ed in considerazione del disposto dell'art. 116 cpc in tema di non contestazioni, anche tale motivo di opposizione risulta infondato e non merita accoglimento.

Per quanto sopra l'opposizione va rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e, pertanto, vanno poste a carico dell'opponente.

Segue, dunque, la condanna dell'opponente al pagamento delle spese di lite in favore della società opposta, da liquidarsi in base al valore entro cui è stata accolta la domanda, ai sensi del D.M. n. 55 del 2014.

Sentenza esecutiva .

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Milano, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, disattesa ogni ulteriore istanza, eccezione e difesa, così provvede:

- 1) rigetta l'opposizione e per l'effetto
- 2) conferma il decreto ingiuntivo n.38958/2012, Rg n. 58964/2012 emesso in data 25.10.2012 dal Tribunale di Milano;

pagina 5 di 6



Sentenza n. 8119/2016 pubbl. il 28/06/2016

RG n. 7393/2013

Repert. n. 6544/2016 del 29/06/2016



2) rigetta la domanda riconvenzionale proposta dall'opponente ;

3) condanna l'opponente alla rifusione a favore dell'opposta delle spese di lite, che liquida in Euro [redacted] per compensi; oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Così deciso in Milano, il 28 giugno 2016 .

Il Giudice

Dott.ssa Sabrina Bocconcello

Le parti sono state avvertite e hanno confermato all'originale

Milano,



- 1 LUG 2016

