



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause civili di I Grado iscritte ai n. r.g. 2821/2016 e 19699/2016 promossa da:

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio  
dell'avv. ██████████ ██████████ e con elezione di domicilio in ██████████  
██████████, ██████████ MILANO presso l'avvocato suddetto

Ricorrente

Contro

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il  
patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████ e con elezione di domicilio in VIA  
██████████, ██████████ MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

resistente

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da atti introduttivi .

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE



La società [REDACTED], che aveva condotto in locazione due porzioni immobiliari di proprietà della società Immobiliare [REDACTED] site in Milano, via [REDACTED], in forza di due contratti di locazione ad uso non abitativo, stipulati, rispettivamente, il primo in data 1.7.2013 ed avente ad oggetto un immobile di 480 mq di superficie al piano terra e, il secondo in data 1.11.2013 e relativo ad una porzione di cortile pertinenziale ad uso posto auto scoperto, ha introdotto due giudizi: il primo con ricorso depositato il 21.1.2016, con il quale ha proposto le domande ivi dedotte, da intendersi qui richiamate per motivi di sintesi, ed il secondo con atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 7898/2016 con il quale il Tribunale di Milano, adito dalla società locatrice, aveva ingiunto il pagamento della somma di euro [REDACTED], oltre agli interessi ed alle spese giudiziali, a titolo di canoni di locazione e spese maturate dal terzo trimestre 2014 al primo trimestre 2016.

La società locatrice si è costituita in entrambi i giudizi, formulando, in via preliminare, domanda diretta alla declaratoria della litispendenza della presente causa con la causa r.g.n. 767/2016 pendente tra le stesse parti davanti alla Corte d'Appello di Milano e, in via subordinata, chiedendo respingersi tutte le domande proposte dalla parte ricorrente.

Disposta la riunione dei giudizi ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 13.12.2017 la causa è stata decisa all'esito della discussione orale con lettura in udienza del dispositivo e riserva del deposito della motivazione.

In precedenza la società locatrice aveva ottenuto, in ragione del mancato pagamento da parte della società conduttrice dei canoni di locazione e delle spese precedentemente maturati, altri due decreti ingiuntivi ai danni della conduttrice (decreto ingiuntivo n. 19748/2014 e 22055/2014) entrambi opposti. L'opposizione è stata respinta con sentenza n. 13401/2015 pubblicata il 26.11.2015, confermata dalla Corte d'Appello con sentenza n. 3673/2016 resa il 14.10.2016.

1 - Sono inammissibili, in quanto precluse dal divieto nel *ne bis in idem*, le domande della ricorrente dirette alla pronuncia di nullità del contratto di locazione stipulato in data 1.7.2013, di risoluzione di tale ultimo contratto e di quello stipulato il 1.11.2013 per vizi degli immobili locati, a norma degli artt. 1578 e 1580 c.c., le domande dirette alla restituzione della caparra



confirmatoria ed al rimborso delle spese sostenute per opere realizzate nelle unità locate e per la consulenza dei professionisti e la domanda di restituzione delle somme corrisposte a fronte dei decreti ingiuntivi n. 19748/2014 e 22055/2014, trattandosi di domande già spese nel giudizio precedentemente introdotto e deciso con la sentenza n. 13401/2015 del Tribunale, confermata dalla Corte d'Appello ed attualmente pendente davanti alla Corte di Cassazione.

2 - Vanno respinte le altre domande proposte dalla società ricorrente/opponente per le ragioni di seguito esposte.

A - Domanda di risarcimento dei danni da mancata trasformazione dei locali attualmente adibiti ad uffici in ulteriori due o tre camere.

La domanda è infondata in quanto: 1 ) la destinazione catastale del complesso locato, corrispondente alla categoria D1 , risulta dal contratto intercorso tra le parti e l'utilizzo previsto dalla società conduttrice implicava necessariamente la modificazione delle destinazione d'uso 2 ) nel contratto di locazione non è previsto che l'immobile sarebbe stato destinato a foresteria, avendo le parti semplicemente indicato la destinazione " ad uso diverso dall'abitazione " 3 ) la società locatrice non ha in alcun modo garantito alla conduttrice la possibilità di ottenere la modificazione della destinazione d'uso dell'immobile, così da poterla destinare a foresteria né si è assunta gli oneri relativi.

Al contrario , la conduttrice si è assunta ogni onere relativo all'adeguamento dei locali ( art. 9 ), ivi compresa la predisposizione delle richieste amministrative ( " il conduttore si obbliga a presentare alle autorità competenti la documentazione idonea e necessaria per la realizzazione a norma di legge dei lavori.... Nonché a richiedere tutti i necessari permessi e/o autorizzazioni e/o concessioni , con manleva del locatore da ogni E qualunque responsabilità al riguardo " ); essendo il locatore obbligato unicamente a sottoscrivere gli elaborati prima della loro trasmissione alle autorità competenti .

Dunque la conduttrice era consapevole al momento della stipulazione del contratto della categoria catastale dell'immobile locato e della necessità di modificarla allo scopo di destinarlo ad uso ufficio/foresteria, tanto da assumersi gli oneri a ciò connessi ( art. 9 del contratto e preventivo e progetto sub. allegato B e C del contratto di locazione ), nessuno



specifico obbligo relativamente alla modificazione della destinazione d'uso del bene locato era stato assunto dalla società locatrice e la doglianza relativa ai vizi dell'immobile locato e nella specifico agli oneri di bonifica necessari per l'ottenimento della modificazione della destinazione d'uso sono stati oggetto del precedente giudizio, all'esito del quale tanto il Tribunale quanto la Corte d'Appello hanno respinto la domanda di risoluzione del contratto per vizi ( 1578 e 1580 c.c. ), escludendo il carattere occulto dei vizi , inclusi quelli riferiti alla presenza di materiale e sostanze inquinanti, tali da comportare opere di bonifica.

Per le ragioni esposte , va respinta la domanda in esame.

#### B - Domanda di riduzione del canone per vizi .

La domanda va respinta per avere il Tribunale , con sentenza confermata dalla Corte d'Appello , che viene integralmente condivisa dall'ufficio, escluso la tutela prevista dall'art. 1578 c.c. , per essere la società conduttrice a conoscenza dello stato di fatto dell'immobile locato e del cortile destinato a posto auto, come si desume dall'art. 8 del contratto di locazione ( cfr contratto del 1.7.2013 ) e da quanto previsto all'art. 9 del contratto e dagli allegati B e C dello stesso contratto, aventi ad oggetto il preventivo ed il progetto dei lavori di ristrutturazione del complesso locato , da eseguirsi a cura e spese della società conduttrice a fronte di un'importante riduzione del canone di locazione. Come evidenziato dalla Corte d'Appello nel preventivo dei lavori viene fatto espresso riferimento alla precedente attività di falegnameria svolta nell'unità locata e la tipologia stessa dei lavori, comportanti anche attività di demolizione della struttura presente sul cortile e sbancamento del terreno, comprende necessariamente la rimozione dei rifiuti prodotti da tale attività, a ciò si aggiunge che la presenza di tali rifiuti risulta dalla documentazione fotografica prodotta dalla società conduttrice. Di conseguenza la presenza nel terreno di sostanze insane, tali da comportare la necessità di effettuare opere di bonifica, era prevedibile e dunque conoscibile con l'ordinaria diligenza.

Il disposto di cui all'art. 1580 c.c., la cui applicabilità è stata parimenti esclusa in primo e secondo grado - sul rilievo che la società conduttrice si è assunta l'onere, a fronte dello sconto ottenuto sul canone di locazione, di realizzare anche gli interventi di bonifica dell'area, così come è stata esclusa la nullità dell'art. 9 del contratto di locazione per violazione dell'art. 1129 c.c. ( cfr punto 8 della sentenza della Corte d'Appello. ) - non trova applicazione , essendo la



tutela prevista da tale disposto normativo costituita dalla risoluzione del contratto di locazione, mentre con la domanda in esame la società conduttrice ha chiesto la riduzione del canone di locazione .

C - Domanda di accertamento della legittimità dei due preavvisi di recesso comunicati il 6.5.2015 e conseguente declaratoria che nulla è dovuto a partire dal 6.11.2015.

La domanda va respinta in quanto i motivi che sostengono tali comunicazioni di recesso sono costituiti dai vizi degli immobili locati , vizi la cui sussistenza è stata esclusa in primo e secondo grado , avendo la società conduttrice assunto ogni onere per l'adeguamento dei locali, ivi compresi gli interventi di bonifica dell'area.

Peraltro, la società conduttrice è rimasta nel possesso dell'immobile locato che è stato riconsegnato solo in data 31.5.2016 ( cfr doc.18 di parte resistente )

D - Domanda di revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Va respinta la domanda di revoca del decreto ingiuntivo opposto - relativo a canoni di locazione maturati a titolo di canoni di locazione e spese maturati dal terzo trimestre 2014 al primo trimestre 2016 - risultando infondata tanto la domanda di riduzione del canone quanto quella diretta all'accertamento della legittimità del recesso dai contratti di locazione comunicato il 6.5.2015.

3 - Le spese di lite vanno poste a carico della società ricorrente/opponente in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:  
respinge le domande proposte dalla società ricorrente/opponente aventi ad oggetto il risarcimento dei danni per la mancata trasformazione dei locali oggetto di locazione, la domanda di riduzione del canone di locazione per i vizi dei beni locati , la domanda diretta all'accertamento della validità del recesso trasmesso in data 6.5.2015 e conseguente declaratoria che nulla risulta dovuto a partire dal 6.11.2015 in forza dei contratti di locazione oggetto di causa e la domanda di revoca del decreto ingiuntivo n. 7898/2016;



Sentenza n. 12719/2017 pubbl. il 18/12/2017

RG n. 2821/2016

Repert. n. 10275/2017 del 18/12/2017

dichiara inammissibili, per violazione del divieto del *ne bis in idem*, tutte le altre domande proposte dalla società ricorrente/opponente;

condanna la società [REDACTED] a rifondere alla società Immobiliare [REDACTED] le spese del giudizio, che liquida in euro 16.500,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge

Milano, 15 dicembre 2017

Il Giudice  
dott. Caterina Spinnler