



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Francesca Savignano ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 22843/2015 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) e **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), entrambi rappresentati e difesi dall'avv. **[REDACTED]** ed elettivamente domiciliati in **[REDACTED]**, **[REDACTED]** MILANO presso l'avvocato suddetto

RICORRENTE

contro

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), rappresentata e difesa dall'avv. **[REDACTED]** ed elettivamente domiciliata in **[REDACTED]**, **[REDACTED]** MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

RESISTENTE

OGGETTO: locazione – opposizione a decreto ingiuntivo.

CONCLUSIONI

PER GLI OPPONENTI: “IN VIA PRELIMINARE: **disporre**, occorrendo, la rimessione in termini del Sig. **[REDACTED]** ai fini della costituzione in giudizio del ricorrente, riconoscendo valida ed efficace ad ogni effetto di legge la costituzione in giudizio avvenuta in data 14 aprile 2015;

IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO: previa qualunque formula e/o statuizione, **accogliere** la presente opposizione per i motivi esposti in narrativa e, per l'effetto, **revocare** e **dichiarare** nullo e privo di giuridico effetto il decreto ingiuntivo opposto; **rigettarsi**, in ogni caso, ogni domanda e/o conclusione *ex adverso* avanzata in quanto infondata in fatto ed in diritto;

IN VIA RICONVENZIONALE: previa qualunque formula e/o statuizione, **dichiarare** la risoluzione del contratto di locazione stipulato tra la CAMM **[REDACTED]** per fatto e colpa della Sig. **[REDACTED]**, come ampiamente argomentato nella narrativa del presente atto; in subordine, **disporre** la riduzione del corrispettivo della locazione nella misura ritenuta equa e di giustizia; in ulteriore subordine, **dichiarare** la legittimità del recesso comunicato dalla **[REDACTED]** ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, L. 392/1978 e, di conseguenza, dichiarare che **[REDACTED]** ed il Sig. **[REDACTED]** Francesco sono tenuti al pagamento di sei mensilità del canone di locazione, anziché di dodici mensilità come richiesto dalla **[REDACTED]**; in ogni caso,



3) Nel merito respingere l'opposizione e tutte le domande proposte dagli opposenti e confermare il decreto ingiuntivo opposto.

4) In ogni caso condannare la società opponente al pagamento della somma di euro 14.257,68 oltre interessi dalla scadenza al saldo, o comunque quella diversa somma, anche minore, che risulterà dovuta.

5) Con vittoria di spese, diritti e onorari di causa.

In via istruttoria si chiede di provare per interpello e testi le circostanze di cui in narrativa di cui in Fatto da i numeri 1) a 15) compresi, che si intendono qui riprodotte precedute da "Vero che", con i seguenti testi:

- 1) ~~Passolini Bruno~~
- 2) ~~Passolini Giovanni~~
- 3) ~~Passolini Antonio~~.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

1. ~~Passolini Bruno~~ e ~~Passolini Giovanni~~ hanno proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 5323/2051 (RG n. 5502/15) col quale questo tribunale ha ingiunto ad entrambi il pagamento, in via solidale, della somma di € ~~14.257,68~~, oltre interessi e spese, in favore di ~~Comella Pasqualina~~, a titolo di canoni e oneri condominiali da giugno al 25 ottobre 2014, di indennità negoziale per l'anticipato recesso (12 mensilità del canone) e di spese di registro, relativi all'immobile sito in ~~Castiglione, viale Risorgimento 69~~, ad essi locato con contratto del 1°9.2013.

Gli opposenti hanno dedotto che avevano preso in locazione l'immobile per svolgervi attività di elaborazione dati, servizi telematici al pubblico, utilizzo di servizi POS, *internet point* e che, per incrementare l'attività, avevano richiesto l'iscrizione all'elenco dei soggetti che svolgono attività inerente la raccolta del gioco mediante apparecchi di divertimento ed intrattenimento, ed avevano perciò richiesto la installazione, nel locale, di quattro apparecchi di intrattenimento. Tuttavia, appena un mese dopo l'inizio della locazione, l'immobile aveva manifestato "*evidenti macchie di umidità ... tale da rendere pericolosa ed altamente insicura l'installazione degli apparecchi di intrattenimento ordinati*", ai quali essi erano pertanto stati costretti a rinunciare.

Hanno perciò lamentato che le condizioni dell'immobile avevano ad essi precluso di godere dell'immobile locato secondo la destinazione d'uso e, più precisamente, impedito "*l'installazione degli apparecchi di intrattenimento ...e, di conseguenza, il proficuo utilizzo stesso della cosa locata*" e lo sviluppo della loro attività commerciale.

Essendo rimasta senza esito la denuncia dei vizi e difetti, con lettera raccomandata del 25.10.2014 avevano esercitato il recesso dal contratto per gravi motivi.

Hanno concluso per la revoca del decreto opposto e, in via riconvenzionale hanno chiesto:

- in rito, di dichiarare l'inefficacia del decreto ingiuntivo nei confronti di ~~Comella Pasqualina~~ perché non notificato nei termini di legge;
- nel merito, di dichiarare risolto "di diritto" il contratto di locazione ai sensi degli articoli 1581 e 1578 c.c., con decorrenza dal 13.3.2014 ovvero dal 13.8.2014, ossia dalla scadenza del termine di 15 giorni indicato nelle diffide inviate alla locatrice, con conseguente non debenza di canoni e spese richiesti in pagamento perché successivi alla risoluzione;
- in subordine, la riduzione del canone in proporzione alla diminuzione del godimento dell'immobile, in via equitativa;
- in ulteriore subordine, di accertare la legittimità del recesso per gravi motivi esercitato e dichiarare che essi erano tenuti al pagamento di sei mensilità del canone di locazione anziché delle dodici richieste dalla locatrice;



- in ogni caso, condannare **Passerini** al risarcimento dei danni per il “*mancato incremento del proprio fatturato*” a causa dell’impossibilità di installare i menzionati apparecchi elettronici, danni quantificati in € **6.800,00** ovvero nella diversa somma di giustizia.

La **Passerini** si è costituita in giudizio ed ha resistito all’opposizione deducendo:

- l’inammissibilità per tardività dell’opposizione perché proposta dopo oltre 40 giorni dalla notificazione del decreto ingiuntivo;
- l’inesistenza di vizi e difetti dell’immobile locato, consegnato “in ottimo stato” e comunque il difetto di prova delle allegazioni avverse;
- la mancata comunicazione di qualunque preavviso per l’anticipato rilascio;
- l’assoluta mancanza di prova del danno lamentato.

Ha concluso per la declaratoria di inammissibilità dell’opposizione e la conferma del decreto opposto nonché per il rigetto delle domande riconvenzionali avverse.

A seguito di diversi rinvii per trattative, la causa, ritenuta matura per la decisione sulla base delle sole produzioni documentali, all’odierna udienza è stata discussa e decisa mediante pubblica lettura del dispositivo della sentenza e della contestuale motivazione.

2. L’opposizione è inammissibile.

Il decreto ingiuntivo, emesso in data 11.2.2015, è stato notificato, a **CAMBIA**, il 13.2.2015 a mezzo PEC all’indirizzo di posta certificata della predetta società; è perciò infondata, in primo luogo, l’eccezione di inefficacia del decreto ingiuntivo nei confronti di **CAMBIA**, essendovi prova documentale della tempestiva notificazione.

Il decreto è stato altresì notificato a **Franca Maria**, a mezzo posta, ai sensi dell’art. 8 l. n. 890/1982. In particolare, dalla documentazione versata in atti risulta che il 17.2.2015 l’agente postale si è recato presso la residenza del **Maria** e, non avendovi rinvenuto alcuno, ha immesso avviso nella cassetta postale e, il 19.2.2015, ha spedito la lettera raccomandata con avviso di ricevimento (conformemente al disposto dell’art. 8, comma 2, l. citata); il plico, depositato presso l’ufficio postale, è stato ritirato dal **Maria** il 10.3.2015.

A mente dell’art. 8, comma 4, l. n. 890/1982, citata “*La notificazione si ha per eseguita decorsi dieci giorni dalla data di spedizione della lettera raccomandata di cui al secondo comma ovvero dalla data di ritiro del piego, se anteriore*”.

Nel caso in esame il piego è stato ritirato dopo oltre dieci giorni dalla spedizione e quindi la notificazione si è perfezionata il 2.3.2015 (il 1° marzo 2015 cadeva infatti di domenica).

L’opposizione avrebbe perciò dovuto essere proposta entro il 13.4.2015 giacché il giorno 11.4.2015 (quarantesimo dal perfezionamento della notificazione) cadeva di sabato e la scadenza è prorogata di diritto al primo giorno seguente non festivo (art. 155, commi 4 e 5, cpc).

Siccome il ricorso è stato iscritto a ruolo il 14.4.2015, l’opposizione è tardiva e deve essere dichiarata inammissibile.

Quanto all’eccezione di invalidità della notificazione al **Maria**, è sufficiente richiamare qui l’ordinanza del 9.6.2016 e le argomentazioni per le quali essa è stata ritenuta infondata.

3. Le domande riconvenzionali degli opposenti.

La tardività dell’opposizione comporta: - che il decreto ingiuntivo è divenuto irrevocabile e definitivamente esecutivo; - che sono coperti da autorità di cosa giudicata l’esistenza del rapporto di locazione e la debenza dell’intero importo ingiunto (canoni, oneri condominiali, tassa di registro e indennità negoziale di mancato preavviso, pari a dodici mensilità). E’ conseguentemente preclusa la disamina delle domande di riduzione del canone e di accertamento della sussistenza di gravi motivi che hanno giustificato il recesso anticipato, con corrispondente diminuzione dell’importo dovuto a titolo di indennità a sei mensilità anziché dodici, essendo l’ammontare del debito e, prima ancora, l’accertamento della debenza, accertati in via definitiva.



Non è invece preclusa la disamina della domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della locatrice, essendo stato dagli opposenti allegato un inadempimento anteriore al recesso della parte conduttrice (si veda Cass. n. 16110/2009: *“La sentenza di accertamento della risoluzione di un contratto ad esecuzione continuata, quale quello di locazione, per recesso unilaterale di una parte, ai sensi dell’art. 1373 cod. civ. ... non preclude la pronuncia, in un successivo e distinto giudizio, della sentenza di risoluzione del medesimo contratto per inadempimento anteriormente verificatosi, la cui domanda ha contenuto e presupposti diversi; tale ultima pronuncia, sebbene di carattere costitutivo, avendo efficacia retroattiva al momento dell’inadempimento (art. 1458 cod. civ), prevale infatti rispetto alle altre cause di risoluzione del medesimo rapporto contrattuale, per la priorità nel tempo dell’operatività dei suoi effetti”*) e nemmeno quella risarcitoria.

Tali domande sono tuttavia infondate.

Dal contratto di locazione si evince che le parti avevano convenuto l’utilizzazione a negozio dell’immobile; gli opposenti hanno poi allegato che già il mese successivo all’inizio del rapporto (ottobre 2013) si erano manifestati vizi consistenti in umidità ed infiltrazioni di acqua e che essi avevano denunciato tali fatti alla locatrice in data 9.2.2014 (la missiva è rimasta in giacenza sino al 12.6.2014, quando è stata ritirata presso l’ufficio postale dal padre della locatrice : doc. 11 degli opposenti) e poi il 23.7.2014, senza però mai ricevere risposta, sicchè ~~_____~~, in data 24.10.2014, aveva esercitato il recesso.

Gli opposenti hanno perciò dedotto l’inidoneità dell’immobile locato all’uso convenuto giacchè l’umidità e le infiltrazioni avevano ad essi precluso la possibilità di installare apparecchi elettronici per il gioco, per motivi di sicurezza, ed essi non avevano potuto *“incrementare e sviluppare la propria attività commerciale”*, così subendo una presunta perdita, consistita nei mancati maggiori guadagni che avrebbero potuto realizzare.

Ricostruita nei detti termini, la tesi non può essere condivisa giacchè nemmeno è stato dedotto che i lamentati vizi abbiano reso l’immobile inidoneo, in sé, all’uso di negozio, secondo la destinazione contrattuale – e quindi deve, già per ciò solo, escludersi che vi sia stata violazione dell’obbligo del locatore di mantenere la cosa locata in stato da consentire l’uso convenuto, ai sensi dell’art. 1575, comma 2, c.c. - ma soltanto che essi non hanno consentito alla società conduttrice di incrementare la propria attività commerciale ed il fatturato, tanto vero che, pur essendosi essi manifestati, a detta degli opposenti, ad ottobre 2013, l’immobile è stato effettivamente utilizzato dalla conduttrice per un intero anno, sino ad ottobre 2014.

L’asserito inadempimento non appare pertanto, ad una valutazione astratta fondata sulle mere allegazioni degli opposenti, di gravità tale da giustificare la risoluzione, tanto più che è pacifico che la conduttrice, per un verso, ha ritenuto di informare della circostanza la locatrice solo quattro mesi dopo, e, per altro verso, che quest’ultima è effettivamente venuta a conoscenza di tali doglianze soltanto dopo ulteriori quattro mesi, ossia il 12.6.2014, quando la raccomandata del 9.2.2014 è stata ritirata dal padre presso l’ufficio postale, ove era in giacenza.

L’obbligo di provvedere alle riparazioni sorge infatti, in capo al locatore, dal momento in cui egli ha avuto avviso dal conduttore della necessità di provvedervi; nel caso in esame la ~~_____~~ ha preso effettiva conoscenza del problema a giugno 2014, ossia contestualmente al momento in cui la conduttrice ha iniziato ad essere inadempiente, a sua volta, all’obbligo di pagare il canone ed ha continuato ad esserlo per tutto il periodo successivo. A maggior ragione dunque l’inadempimento della locatrice non sarebbe grave, stante, al più, la reciprocità degli inadempimenti e la non proporzionalità degli stessi giacchè al totale inadempimento della conduttrice al suo principale obbligo di versare i canoni, ha, al più, corrisposto un inesatto adempimento del locatore, che ha continuato ad eseguire la sua principale prestazione (consentire il godimento dell’immobile alla conduttrice) ma non avrebbe adempiuto l’obbligo di provvedere alla eliminazione dei lamentati vizi.

La domanda risolutoria deve perciò essere rigettata.



Non sussistendo la gravità dell'inadempimento della locatrice, è conseguentemente infondata la domanda risarcitoria, anche per la totale mancanza di prova circa l'esistenza e l'ammontare del danno: la conduttrice ha dedotto la perdita per il mancato incremento del fatturato che avrebbe potuto realizzare installando nel negozio gli apparecchi per il gioco elettronico ma non ha fornito alcun elemento documentale di tipo contabile (redditi precedenti, ricavi, incassi e simili) dai quali ricavare il suo fatturato né altri dai quali poter eventualmente desumere, in via presuntiva, il verosimile incremento che avrebbe potuto conseguire e, così, l'esistenza e l'entità dell'asserito mancato guadagno. Entrambe le domande riconvenzionali devono perciò essere rigettate.

Le spese di lite seguono la soccombenza e, tenuto conto del valore della causa e dell'attività difensiva svolta, vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) dichiara inammissibile l'opposizione e conferma il decreto ingiuntivo opposto, confermandone altresì l'esecutorietà;
- 2) rigetta le domande riconvenzionali degli opposenti;
- 3) condanna gli opposenti alla refusione, in favore dell'opposta ~~XXXXXXXXXX~~, delle spese di lite, che liquida in € ~~1.995,00~~ per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali IVA e CPA se dovute.

Milano 23 gennaio 2018.

Il Giudice

Dott. Francesca Savignano

