



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa E. Antenore, ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 42556/2016 r.g. promossa da:

[REDACTED] (C.F./P.I. [REDACTED]), rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore,

PARTE RICORRENTE

contro

[REDACTED] (C.F./P.I. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F./P.I. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F./P.I. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F./P.I. [REDACTED]), nella qualità di eredi di [REDACTED], rappresentate e difese dall'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliati presso lo studio del difensore,

PARTE RESISTENTE

OGGETTO: Altri istituti del diritto delle locazioni

CONCLUSIONI

Per parte ricorrente:

Voglia l'Ill.mo Giudice adito, per tutti i motivi esposti in narrativa,

In via principale, - accertare e dichiarare che l'immobile sito in Via [REDACTED] per le ragioni esposte in fatto e in diritto è viziato e come tale non idoneo al totale godimento, e per l'effetto dichiarare la risoluzione del contratto e conseguentemente condannare gli eredi del Sig. [REDACTED] al risarcimento del danno nella misura data dalla differenza dei canoni sinora corrisposti pari ad Euro [REDACTED], oltre le spese sostenute per il trasferimento dei locali quantificate in Euro [REDACTED], e così per un totale di Euro [REDACTED] oltre i danni derivanti dalla perdita di chance, data l'impossibilità di cedere l'attività a terzi, e i danni alla salute, da quantificarsi in via equitativa,



e comunque in quella misura maggiore o minore che sarà accertata in corso di causa, anche attraverso specifica consulenza tecnica e che risulterà di giustizia

- sempre in via principale e anche alternativamente, accertare e dichiarare la sproporzione del canone di affitto sinora corrisposto dalla ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, per l'effetto condannare gli eredi del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, locatore originario, condannarli alla restituzione della differenza dei canoni sinora corrisposti pari ad Euro ~~XXXXXXXXXX~~ o in quella misura maggiore o minore che sarà accertata in corso di causa e che risulterà di giustizia

- accertare e dichiarare che l'immobile sito in Via ~~XXXXXXXXXX~~ è insalubre per la presenza di un elevato tasso di umidità e di gas radon e per l'effetto condannare gli eredi del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, locatore originario, al risarcimento dei danni subiti dalla Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ nella misura che sarà accertata in corso di causa, anche attraverso specifica consulenza tecnica o in quella misura maggiore o minore che sarà accertata in corso di causa e che risulterà di giustizia, anche valutata equitativamente dal Giudice.

Con vittoria di spese e compensi del giudizio oltre oneri di legge

Per parte resistente:

Rigettare le domande attoree perché infondate in fatto ed in diritto.

Condannare l'attrice ai sensi dell'art. 96 c.p.c. al risarcimento dei danni da lite temeraria da liquidarsi d'ufficio in via equitativa.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari, oltre 15 % per spese generali, IVA e CPA da distrarsi in favore del costituito procuratore antistatario.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Sulla domanda principale della conduttrice di risoluzione del contratto di locazione concluso tra le parti in data 18/12/2006 ai sensi dell'art. 1578 c.c.

Occorre premettere che l'art. 1578 c.c. così dispone: "*Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili*".

La *ratio* sottesa a detta norma è quella per cui il conduttore ha diritto al godimento pieno di un bene integro e non difettoso e da ciò consegue che gli eventuali vizi possono legittimare la risoluzione o la riduzione del prezzo dovuto. Pertanto, la disciplina dei vizi portati dall'immobile locato è posta dal codice civile come oggetto di garanzia del locatore per l'attuazione del rapporto, a tutela del sinallagma contrattuale. Per vizio, poi, s'intende un difetto che attiene alla struttura materiale della cosa, nella costruzione, nella composizione, nell'aspetto o nel funzionamento e, giova ribadirlo,

perché sia rilevante ai fini della garanzia prevista il vizio deve inficiare in modo apprezzabile la possibilità di godimento secondo l'uso contrattuale.

Per quanto attiene all'onere della prova, nel caso di domanda di risoluzione, grava sul conduttore (anche per ovvie ragioni di vicinanza della prova) l'onere di individuare e dimostrare l'esistenza del vizio che diminuisce in modo apprezzabile l'idoneità del bene all'uso pattuito, spettando, invece, al locatore convenuto di provare, rispettivamente, che i vizi erano conosciuti o facilmente riconoscibili dal conduttore, laddove intenda paralizzare la domanda di risoluzione o di riduzione del corrispettivo (cfr. Cass. 3548/2017).

Ciò premesso, nel caso di specie - che verte su un contratto concluso il 18/12/2006 per anni sei, a partire dal 18/12/2006 e poi rinnovatosi sino al 17/12/2018, avente ad oggetto la locazione dell'immobile posto a piano terra sito in Milano, [redacted] con una superficie commerciale circa mq. 90, concessa da [redacted] (al quale dopo la di lui morte sono succeduti le odierne convenute) a [redacted] di [redacted] (poi divenuta [redacted] [redacted] di seguito indicata anche solo come [redacted]), dietro pagamento di un canone annuo di [redacted], fatte salve le riduzioni previste per i primi due anni (cfr. doc. 2, fasc. att) - la conduttrice [redacted], con l'atto di citazione notificato l'8/07/2016, ha lamentato di aver scoperto nel 2016, in occasione di una verifica tecnica fatta eseguire sull'immobile adibito a centro estetico per quantificare l'eventuale prezzo di cessione dell'azienda, l'assenza di un vespaio ventilato e che tale vizio strutturale determinava la pericolosità dell'ambiente dato il potenziale livello alto di gas radon. La conduttrice ha affermato che ciò rendeva insalubre l'ambiente e riduceva notevolmente il godimento dell'immobile. Ha aggiunto poi che le pareti interne perimetrali si trovavano in cattivo stato a causa di anomale risalite d'acqua provenienti dal sottosuolo anch'esse riconducibili all'assenza di un vespaio ventilato. Ha allegato a prova dei fatti affermati due perizie tecniche: la prima redatta dall'arch. [redacted] in data 02/02/2016 (nella quale si affermava che la mancanza di un vespaio areato poteva dare luogo alla presenza di gas radon e che stimava i costi necessari alla realizzazione di un [redacted] di 50 cm di altezza per circa 80 mq, nonché il più probabile valore venale dell'immobile) e la seconda redatta dall'Arch. [redacted] il 22/11/2016 che associa all'edificio un alto rischio di concentrazione elevata di [redacted], pur precisando che i risultati sono l'esito di un monitoraggio "short-term" e che, pertanto, non sostituisce il certificato di misurazione annuale (doc. 3 e 7, fasc. att.).

La parte locatrice, con la comparsa di costituzione depositata in data 26/01/2017, non ha contestato l'assenza del vespaio, ma ha contestato la valenza probatoria, sia dal punto di vista tecnico che dal



punto di vista delle norme applicate, delle perizie prodotte dall'attrice a prova degli asseriti vizi, contrapponendovi le risultanze di un elaborato tecnico redatto da un consulente di sua nomina (doc.2, fasc. conv). Nulla la convenuta ha, invece, allegato a riguardo della conoscibilità o facile riconoscibilità dei vizi da parte del conduttore al momento della conclusione del contratto. Parte convenuta, quanto alla domanda di risoluzione del contratto, ha allegato, infine, che le parti avrebbero sciolto consensualmente il contratto in quanto in data 30/11/2016 la conduttrice aveva restituito l'immobile.

Durante la fase istruttoria si è svolta la consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Giudice al fine di accertare se la mancanza del vespaio determinasse un inquinamento da gas radon o una situazione di umidità tale da ridurre in modo apprezzabile il godimento dell'immobile rispetto all'uso pattuito. Il nominato CTU ~~Com. Milano Massimo~~ ha depositato, all'esito del suo incarico, una relazione peritale il 9/07/2018, ma la lacunosità di detta relazione rendeva necessario convocare il CTU a chiarimenti e, all'esito, il CTU ha depositato in data 19/02/2019 una relazione integrativa. Da ultimo si è reso necessario chiedere al CTU delle precisazione che lo stesso ha fornito al Giudice all'udienza del 10/04/2019. All'esito di tali attività giudiziale le valutazioni tecniche del CTU che escludono l'inquinamento di gas radon nell'immobile, nonché la presenza di umidità in misura tale da ridurre in modo apprezzabile il godimento dello stesso, risultano corroborate dai dati oggettivi raccolti durante le operazioni peritali ed elaborate sulla base di un metodo corretto e scevro da vizi logici.

Lo stesso non si può dire per le conclusioni del CTU sul declassamento dell'immobile dalla categoria Negozio alla categoria Magazzino C/2. In via di premessa, infatti, è lo stesso CTU che ha accertato che il Comune di Milano ebbe a rilasciare nel 2003 la concessione in sanatoria n.18127 per la trasformazione del Magazzino al piano terra in Laboratorio veterinario con rilascio di Certificato di abitabilità e agibilità e che il Comune di Milano, in seguito alla d.i.a. per le opere di modifiche divisione interna e cambio d'uso da Laboratorio a Negozio non ebbe a sollevare alcuna eccezione per la mancanza del vespaio ed ebbe a rilasciare il Certificato di Abitabilità e Agibilità. Da ciò ne consegue che dopo la conclusione del contratto di locazione non è mai venuta meno la certificazione amministrativa sulla agibilità dell'immobile. A ciò si aggiunga che le conclusioni del CTU sulla rideterminazione del canone annuo che secondo il suo apprezzamento sarebbe stato il più adeguato allo stato dei luoghi (per l'assenza del vespaio) nella misura di € 8.500,00, anziché in quella di €13.200,00 (a partire dalla terza annualità) sconfinano dal quesito a lui posto, oltre ad essere l'esito di ragionamenti del tutto soggettivi e, pertanto, inutilizzabili.

Tornando, invece, alle valutazioni tecniche del CTU sulla non apprezzabile incidenza sul godimento dell'immobile della mancanza del vespaio, occorre precisare quanto segue.

Il CTU si è avvalso del Laboratorio Certificato "~~_____~~" per misurare la presenza di gas Radon con idonea strumentazione lasciata nei locali del negozio di ~~_____~~ n. 7 per 39 giorni. Le misurazioni vanno da un minimo di 59 Bq/mc a un max di 97 Bq/mc e, come valutato, dall'ausiliario del CTU la concentrazione misurata nei locali prefigura una scarsa probabilità che la media annuale superi i 400 Bq/mc, misura che è più bassa della media annua consentita per gli ambienti di lavoro pari a 500 Bq/mc, come fissata dal D.Lgs 241/00.

A fronte delle critiche di parte attrice, questo Giudice osserva che la circostanza che la misurazione non sia stata fatta per un periodo più lungo di 39 giorni non inficia in alcun modo il risultato, posto che è comunque stato possibile per l'ausiliario del CTU individuare la scala di rischio per il periodo annuale.

In merito alla presenza di umidità, il CTU, dopo aver precisato che le pavimentazioni si trovano allo stato grezzo in quanto il parquet era stato asportato, indica che nel sopralluogo dell'1/03/2018 "L'umidità è presente nei punti a pavimento nelle zone indicate nella planimetria allegata [alla relazione peritale e che va letta solamente nelle parti manoscritte in quanto le didascalie stampate sono del Ctp di parte attrice, n.d.g.] e precisamente: quando l'indicatore dello strumento presenta un grado di umidità molto elevato si dice bagnato, ma attenzione non per questo nel negozio vi sono pozze d'acqua." (pag. 15) per poi così precisare:

- Nel locale Negozio con vetrina (1): non è presente l'umidità.
- Nel locale Negozio con vetrina (2): l'umidità molto elevata è presente nel punto indicato, ma sotto 5 cm. dal pavimento.
- Nel locale (3) in alcuni punti lo strumento indica umidità.
- Nel locale (4) in un punto lo strumento indica umidità molto elevata.
- Nel disimpegno (5) e nel bagnetto non si segnala umidità.
- Nel locale (6) con pavimento in piastrelle lo strumento non rileva umidità; in un punto solo in fondo in corrispondenza con il tavolato divisorio si segnala umidità molto elevata.
- Nel locale (7) non si rileva umidità."

Il CTU accertava, inoltre, che il 29.03.2018 la percentuale di umidità nell'ambiente era pari al 67% con temperatura di 14,05 gradi con riscaldamento spento.

All'esito di tali misurazioni e dei sopralluoghi sui luoghi di causa (sul punto - giova ricordare - che l'immobile è costituito da due locali con vetrina, quattro locali cabina, un bagno e un disimpegno) il CTU ha concluso che la presenza di umidità è stata accertata non in modo grave e, a seguito della



richiesta di chiarimenti rivoltagli dal giudice, ha precisato che “In nessuno dei locali vengono rilevati segnali di muffa, NON vi sono rischi per la salute; come meglio raffigurato dalle fotografie allegate, i locali si presentano privi di muffa. .. La misurazione rilevata negli ambienti è relativa all’aria pari al 67% non è un dato preoccupante, ma lo diventa se inizia sulle murature il proliferare della muffa. Quando l’umidità della superficie si mantiene per alcuni giorni intorno all’80% si sviluppa il fungo della muffa, le cui spore amano in modo particolare le vernici e il legno. In tutto il periodo in cui la **[redacted]** ha svolto la propria attività non risulta sia mai stato denunciato tale problema.”

Tali valutazioni sono corroborate anche da due dati oggettivi. Il primo è che, come osservato dal CTP **[redacted]** a pagina 3 delle osservazioni allegate alla relazione peritale, la trasposizione grafica delle misurazioni del CTU sulla planimetria allegata alla relazione mette in evidenza che solo una parte minimale della superficie del pavimento era soggetta all’umidità (tenendo conto che le misurazioni sono state fatte quando la pavimentazione era priva di parquet, mentre nel periodo in cui l’attrice usava i locali sulla pavimentazione era posato un laminato, con conseguente maggiore isolamento). Il secondo è che dalla documentazione prodotta dall’attrice non risulta, effettivamente, che la stessa ebbe a lamentarsi in modo specifico della formazione di muffe sulla pavimentazione e sui muri dell’immobile.

L’unico momento in cui la locatrice si è lamentata per la presenza di muffe è stato al termine della durata della locazione, ovvero in sede di riconsegna dell’immobile con riferimento ad alcuni locali ex cabine (si veda il verbale di rilascio datato 30/11/2016 – doc. 3, fasc. conv), ma in quell’occasione non vi fu alcuna constatazione da parte della locatrice che, anzi, contestò quanto affermava la conduttrice. A ciò si aggiunga che né l’arch. **[redacted]**, né l’arch. **[redacted]** hanno fatto menzione di muffe nei loro elaborati prodotti dall’attrice e che il primo si è limitato a riferire in modo generico che le pareti interne perimetrali si presentavano “in cattivo stato” a causa di anomale risalite d’acqua provenienti dal sottosuolo.

In conclusione, non vi è prova che la mancanza del vespaio abbia inficiato in modo apprezzabile la possibilità di godimento dell’immobile secondo l’uso contrattuale.

Per completezza, questo Giudice osserva che le critiche sollevate per la prima volta dall’attrice nell’istanza di chiarimenti depositata in data 15/03/2019 sono tardive, nonché irrilevanti e, comunque, inammissibili. In particolare, l’attrice lamenta, in primo luogo, che la percentuale del 67% dell’umidità nell’ambiente sia stata rilevata dall’**[redacted]** e non da **[redacted]** nel corso del sopralluogo tenutosi il 21/02/2018 sicché tale misurazione proverrebbe da una delle parti e non dal CTU, in secondo luogo, lamenta che il CTU non abbia acquisito delle foto che la parte

C:\POSTE\COM CAS\Scrittura\169419

L
qu
ve
ap
og

attrice aveva indicato durante l'incontro peritale dell'1/03/2018. Le censure sono tardive perché non sono state sollevate dal difensore nella prima difesa successiva al deposito della relazione peritale, ovvero all'udienza del 14/11/2018, ma solo successivamente, con l'istanza sopra menzionata.

La prima censura, inoltre, è inammissibile perché anche se la misurazione è stata eseguita materialmente dall'██████████ (come risulta dal verbale delle operazioni sopra menzionato, sicché ricordava male il CTU quando ha riferito all'udienza del 10/04/2019 che la misurazione era stata eseguita sia dall'Arch. ██████████ che da Gaja ██████████) tale operazione è stata eseguita nel contraddittorio delle parti e del Ctp di parte attrice, tanto che dallo stesso verbale risulta che dopo l'annotazione della rilevazione della percentuale dell'umidità è stata annotata la conferma del ctp di parte attrice. Aggiungasi che dalle osservazioni di quest'ultimo inviate al CTU dopo la trasmissione della bozza peritale non risulta alcuna contestazione sulle modalità e i mezzi utilizzati per la misurazione dell'umidità nell'ambiente. In tali osservazioni il consulente di parte attrice si è, infatti, limitato, per quanto attiene all'argomento in esame, a fornire una interpretazione negativa del dato numerico senza contestarne l'attendibilità. Questo Giudice ritiene che sia inammissibile anche la seconda censura. Ed infatti, le produzioni documentali devono essere svolte dalle parti nei termini previsti dalle norme del codice di procedura civile. Ne consegue che le fotografie allegate all'atto depositato il 18/03/2019 sono state prodotte tardivamente perché sono state prodotte dopo il deposito degli atti introduttivi, sicché esse vanno espunte dal fascicolo telematico; né per la stessa ragione potevano essere acquisite dal CTU, anche a voler dare per ammesso che esse siano state a lui offerte dalla parte attrice.

Alla luce delle considerazioni sin qui esposte, questo Giudice ritiene che il vizio lamentato dall'attrice non è tale da diminuire in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito dell'immobile oggetto di causa, sicché la domanda di risoluzione del contratto ex art. 1578 c.c.va rigettata.

2. Sulla domanda dell'attrice di "risarcimento" della somma di ██████████ quale differenza tra gli importi pagati dall'inizio della locazione a titolo di canoni e deposito cauzionale e il 17/06/2016 (€██████████) e il valore locativo stimato per lo stesso immobile riclassificato nella categoria C2 in considerazione dell'assenza di vespaio

La domanda è infondata. Ed infatti, parte attrice non ha provato di aver subito un danno quantificabile nella somma di ██████████, posto che tale somma costituisce parte del corrispettivo versato per il protrato godimento dell'immobile che non risulta essere stato diminuito in modo apprezzabile per la mancanza del vespaio. Aggiungasi che anche la domanda restitutoria avente ad oggetto la stessa somma di denaro è infondata. Infatti, l'accoglimento di una domanda restitutoria



presuppone il venir meno del titolo contrattuale posto alla base dei pagamenti effettuati e, nel caso di specie, il contratto di locazione è valido e ha prodotto i suoi effetti sino alla data del rilascio dell'immobile, ovvero sino al 30/11/2016.

Le domande vanno rigettate.

3. Sulla domanda dell'attrice di risarcimento dei danni

Parte attrice ha altresì domandato il risarcimento dei danni derivanti dal trasferimento dell'attività presso altro immobile nella misura di € 7.501,00, come da fattura prodotta sub doc. 14.

Tale domanda è infondata. Ed infatti, all'accertamento negativo dei fatti posti alla base della domanda di risoluzione contrattuale conseguè anche l'accertamento negativo dei fatti costitutivi della domanda di risarcimento dei danni ex art. 1578 c.c..

La domanda va rigettata.

4. Sulla domanda attorea di risarcimento dei danni alla salute

La domanda è infondata. Ed infatti, l'attrice non ha provato che l'ambiente era insalubre per la presenza di gas Radon e per l'elevato tasso di umidità. Aggiungasi che non ha allegato, né tantomeno ha provato, la tipologia e l'entità dei danni alla salute ella avrebbe subito.

La domanda va rigettata.

5. Sulla domanda della convenuta di condanna al risarcimento dei danni per lite temeraria

La domanda non può essere accolta in assenza di colpa della parte attrice. Ed infatti, la colpa non può coincidere con l'accertata infondatezza delle tesi difensive della parte soccombente. Per la configurabilità della colpa è, invece, necessario che vi siano elementi di prova a mani della parte che non possano essere dalla stessa ignorati senza che ciò implichi una violazione delle norme di prudenza o di diligenza. Ebbene, nel caso di specie la locatrice deteneva la relazione dell'arch. Cornaggia dal quale risultava il potenziale rischio di emanazioni di gas radon, sicché ha impostato le sue difese anche su tale documento, poi rivelatosi inattendibile.

5. Sulle spese di lite

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come indicato in dispositivo tenuto conto del valore della controversia e delle attività difensive espletate, applicando i valori medi della tabella del D.M. 55/14, con distrazione delle stesse in favore del procuratore antistatario, come richiesto.

Tenuto conto dell'esito della lite le spese della CTU sono poste a carico della parte attrice nella misura liquidata con decreto depositato il 17/07/2018.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così dispone:

- 1) rigetta tutte le domande dell'attrice;
 - 2) rigetta la domanda della convenuta di condanna dell'attrice al risarcimento del danno per lite temeraria;
 - 3) condanna l'attrice alla refusione delle spese del giudizio in favore della convenuta liquidate in € 7.254,00 per compenso professionale, oltre rimborso spese generali 15%, I.v.a. e Cassa Avvocati alle rispettive aliquote di legge, da distrarsi in favore del costituito procuratore antistatario;
 - 4) pone a carico dell'attrice le spese di CTU come liquidate con decreto depositato il 17/07/2018.
- Milano, 13/09/2019.

Il Giudice

dott.ssa Emilia Antenore