

57775/2015 R.G.

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE
VERBALE DI CAUSA

Nel procedimento promosso da

INTIMANTE/RICORRENTE

nei confronti di

INTIMATA/RESISTENTE

Oggi 21/09/2016 ad ore 10:30 innanzi alla dott.ssa Emilia Antenore, sono comparsi:

per l'intimante/ ricorrente l'Avv. GALLI FRANCESCO MARIA

per l'intimata/resistente l'Avv. .

L'avv. Galli precisa come da fogli di p.c. già depositati in via telematica e l'avv. . precisa come in atti. I procuratori discutono la causa riportandosi agli atti e depositano le note spese. L'avv. galli precisa che l'importo di €19.000 indicato nelle conclusioni corrisponde all'ammontare dei canoni e delle spese condominiali maturati sino al 29.01.2016, data del rilascio dell'immobile.

Il G.I.

all'esito della discussione orale, rinvia per la lettura del dispositivo e della motivazione alle ore 12.00.

Il Giudice

All'esito della camera di consiglio, alle ore 12,05, il Giudice dà lettura del dispositivo e della motivazione della sentenza alla presenza degli avvocati Galli e) ..

Il Giudice

dott.ssa Emilia Antenore



N. 57775/2015 RG



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA 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. 57775/2015 r.g. promossa da:

(C.F./P.I. (), rappresentata e difesa dall'avv. GALLI FRANCESCO MARIA e dall'avv. BOSCHI ANTONELLA, elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore,

INTIMANTE/RICORRENTE

contro

(C.F./P.I.), in persona del l.r.p.t., rappresentata e difesa dall'avv. , elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore,

INTIMATA/ RESISTENTE

OGGETTO: Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso

CONCLUSIONI:

per l'intimante come da foglio depositato in via telematica il 7.09.2016

per l'intimata come da comparsa di costituzione e risposta depositata all'udienza del 23.09.2015.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Rilevato in fatto:

- che , in qualità di proprietaria dell'immobile costituito da negozio con due vetrine oltre interrato e soppalco, sito in Milano, via : , concesso in locazione ad uso esclusivo di negozio di abbigliamento, con decorrenza 19.05.2014/18.05.2020, allegando una morosità di €4.000,00 per il canone residuo di giugno 2015, nonché per il canone e le spese



condominiali del mese di luglio 2015, ha intimato sfratto per morosità, chiedendo l'emissione dell'ingiunzione ex art. 664 c.p.c. per i canoni scaduti e a scadere fino al rilascio;

- che la società convenuta si è costituita in giudizio opponendosi alla convalida ed eccependo, in particolare, la sospensione del pagamento dei canoni di locazione in applicazione dell'art. 1460 c.c., alla luce dell'inadempimento del locatore ai propri obblighi ex artt. 1575 e 1576 c.c., in quanto nell'interrato si sarebbero verificati fenomeni di infiltrazioni di umidità e muffe, tali da renderlo inidoneo all'utilizzo come deposito della merce e, per l'effetto, tali da ridurre il diritto di godimento del bene stesso da parte del conduttore;

- che sempre l'intimata lamentava altresì che dette infiltrazioni di umidità e muffe le avevano cagionato danni consistiti nella rovina di dieci manichini e nella perdita da mancato utilizzo del locale adibito a magazzino;

- che con provvedimento depositato il 12.10.2015 il Giudice ordinava all'intimata il rilascio dell'immobile ex art. 665 c.p.c. e disponeva il mutamento del rito;

- che s.r.l.s. rilasciava l'immobile in data 29.01.2016 (cfr. doc. 9, fasc. intimante);

- che il Giudice istruttore rigettava le istanze di prova orale ritenendo la causa di natura documentale e, all'esito della discussione orale, all'udienza odierna, la causa viene decisa con lettura in udienza del dispositivo e della concisa motivazione;

Rilevato in diritto:

- che la domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità della società conduttrice è fondata;

- che, infatti, è incontestata la morosità della conduttrice che, a partire dal primo novembre 2014, ha sospeso i pagamenti dei canoni di locazione determinando la locatrice, in applicazione dell'art. 5 del contratto, ad incassare l'assegno di €6.600 detenuto a titolo di deposito cauzionale e ad imputarlo a pagamento dei canoni e delle spese condominiali maturati da dicembre 2014 a maggio 2015 e a pagamento di un acconto per il canone relativo al mese di giugno 2015;

- che, in particolare, detratto tale importo, alla data di notificazione dell'atto di intimazione la conduttrice aveva maturato una morosità di €4.000,00, che è aumentata fino ad € 19.000,00 alla data di rilascio dell'immobile (29.01.2016 – cfr. doc. 9, fasc. intimante);

- che le contestazioni (infiltrazioni d'acqua nel locale interrato adibito a magazzino derivanti da rottura di tubazioni condominiali, omesse riparazioni e conseguente riduzione del godimento dell'interrato) mosse dalla società conduttrice avverso la domanda di risoluzione del contratto di locazione non possono ritenersi idonee a fondare l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c.;



- che, infatti, l'intimante ha dimostrato che i sinistri provenienti da perdite di condutture condominiali, che hanno determinato fenomeni di umidità su porzioni limitate di pareti del locale seminterrato, sono stati di modesta entità e che gli stessi sono avvenuti nel periodo compreso tra febbraio e maggio 2015 (cfr. doc. da 4 a 7);
- che la conduttrice non ha dimostrato, invece, l'esistenza di fenomeni infiltrativi verificatisi prima del febbraio 2015, né di avere mai richiesto alla locatrice, ai sensi dell'art. 1576 c.c., le riparazioni dell'immobile a seguito dei sinistri sopra menzionati;
- che, anzi, dai documenti prodotti risulta che solo con lettera in data 3.06.2015 il legale della conduttrice lamentava alla locatrice in modo generico l'esistenza di danni all'immobile cagionati da una perdita d'acqua nel locale sottostante il negozio (cfr. doc. 10, fasc. intimata) e solo con successiva email datata 18.09.2015 (doc. 2, fasc. intimata) il legale della conduttrice chiedeva all'Amministratore di inviargli una copia della perizia dei danni condominiali relativi alle infiltrazioni d'acqua che avevano coinvolto anche l'immobile locato;
- che, invece, alla richiesta di pagamento dei canoni arretrati inviata dalla locatrice in data 15.05.2015 la conduttrice rispondeva dicendo che avrebbe pagato con ritardo, senza addurre alcun danno all'immobile (cfr. doc. 3, fasc. intimante);
- che tali documenti non sono contraddetti dalla perizia di parte redatta in data 4.02.2016 dal consulente incaricato dalla conduttrice e ciò in quanto: 1) il consulente ha effettuato un sopralluogo in data 16.12.2015, ovvero dopo oltre un anno dal momento in cui la conduttrice aveva cessato di adempiere all'obbligazione di pagamento del corrispettivo; 2) il consulente fa riferimento a fuoriuscite di acqua da tubazioni condominiali verificatesi dal mese di marzo 2013, senza che dette fuoriuscite siano documentate da denunce alla proprietà o all'Amministratore del Condominio o da corrispondenza intercorsa tra le parti, sicché l'esistenza di tali problematiche antecedenti al febbraio 2015 risulta del tutto destituita di prova; 3) la valutazione sull'impossibilità di utilizzo dell'intero piano interrato, a fronte del protratto utilizzo del negozio con due vetrine e del piano soppalcato, non giustifica il mancato pagamento dell'intero corrispettivo;
- che, invero, la giurisprudenza è costante nel riconoscere che, essendo il pagamento del canone di locazione la principale obbligazione del conduttore, non è consentito a quest'ultimo sospenderne unilateralmente il pagamento nel caso in cui si verifichi una riduzione di godimento dell'immobile locato, dovendosi ritenere legittima tale sospensione nella sola ipotesi, non verificatasi nel caso di specie, in cui venga integralmente meno la controprestazione in capo al locatore (cfr. Cass. civ. 2855/2005: *"In tema di locazione di immobili, sebbene il pagamento del canone costituisca la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, la sospensione parziale o totale*



dell'adempimento di tale obbligazione, ai sensi dell'art. 1460 cod. civ., può essere legittima non solo quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte, ma anche nell'ipotesi di inesatto inadempimento, purchè essa appaia giustificata in relazione alla oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, riguardata con riferimento all'intero equilibrio del contratto e all'obbligo di comportarsi secondo buona fede; ne consegue che, se il conduttore ha continuato a godere dell'immobile sebbene non pienamente a causa dei vizi della cosa imputabili al locatore, non è giustificabile a norma dell'art. 1460, secondo comma, cod. civ., il rifiuto di prestare l'intero canone, potendo però giustificarsi una riduzione dello stesso che sia proporzionata all'entità del mancato godimento, in analogia a quanto previsto dall'art. 1584 cod. civ..”; si veda anche Cass. civ. n. 3341/2001);

- che, nel caso di specie, l'intimata non ha chiesto la riduzione del canone, ma, come si evince dal tenore complessivo dell'atto pur in mancanza di specifiche conclusioni sul punto, solo il risarcimento del danno consistente nel mancato utilizzo dell'interrato e nella rovina di dieci manichini e di stendini per abbigliamento;

- che, in conclusione, nella fattispecie per cui è causa, in cui il godimento dell'immobile locato non è mai venuto meno, avendo il conduttore sospeso il pagamento dei canoni pur continuando ad utilizzare l'immobile come negozio di abbigliamento, deve trovare accoglimento la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore e la domanda di condanna al pagamento dell'importo come sopra precisato;

Rilevato ancora in diritto

- che è infondata la domanda riconvenzionale di risarcimento del danno proposta dal convenuto nella comparsa di costituzione datata 22.09.2015 in quanto la conduttrice non ha provato il verificarsi dei danni lamentati; in particolare, non ha provato né di aver sostenuto esborsi per l'utilizzo di altri locali come deposito in sostituzione del locale interrato, né il danneggiamento dei manichini o di altro materiale custodito nel locale interessato dai sinistri infiltrativi;

- che le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo tenuto conto della nota spese prodotta in udienza e della tabella di cui al DM 55/14 con riduzione del compenso richiesto dall'avv. Galli per la fase istruttoria in assenza di assunzione di prove orali;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni ulteriori istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) dichiara la risoluzione del contratto di locazione concluso tra _____ e _____ RLS nel maggio 2014 e registrato il 24.06.2014 per inadempimento della conduttrice;



- 2) conferma l'ordinanza di rilascio dell'immobile, libero da persone e cose, a far data dal 7.12.2015;
 - 3) condanna l'intimata al pagamento in favore dell'intimante della somma di € 19.000,00 , come indicato in motivazione;
 - 4) rigetta tutte le domande ed eccezioni avanzate dall'intimata ;
 - 5) condanna l'intimata alla refusione in favore dell'intimante delle spese processuali liquidate in € 4941,00 per compenso (di cui €906,00 per compenso relativo al procedimento di sfratto) e € 106,00 per spese, oltre rimborso spese generali 15%, I.v.a. e Cassa Avvocati come per legge.
- Milano, 21.09.2016

Il Giudice
dott.ssa Emilia Antenore

