

(Tribunale di Milano, sez. XIII Civile, sentenza n. 12427/16; depositata il 9 novembre)

Tribunale di Milano, sez. XIII Civile, sentenza 9 novembre 2016, n. 12427
Giudice Antenore

In fatto:

1. Con ricorso ex art. 447-bis c.p.c. H S.R.L. proponeva tempestiva opposizione avverso il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 20151, emesso dal Tribunale di Milano il 10/06/2014, in favore di I S.R.L., per la somma di € 134.351,36, oltre interessi e spese (doc. 1 fascicolo opponente), a titolo di canoni insoluti dovuti in virtù del contratto di locazione ad uso diverso sottoscritto dalle parti in data 14/11/2007 e regolarmente registrato, avente ad oggetto l'immobile sito in B n. 11 (doc. 1 fascicolo opposta).

Detti canoni si riferivano al periodo compreso tra il 1.07.2012 e la data di deposito del ricorso monitorio (7.05.2014), al netto di alcuni pagamenti effettuati nel 2013 meglio descritti nell'atto.

In particolare, H S.R.L. chiedeva la revoca del decreto ingiuntivo opposto in quanto le somme richieste a titolo di canone dovevano dichiararsi, a tutti gli effetti, non dovute in considerazione del fatto che l'immobile locato era affetto da vizi che, ai sensi dell'art. 1578 c.c., ne diminuivano drasticamente il godimento, in quanto impedivano l'utilizzo di ampie parti dell'immobile. L'opponente lamentava, infatti, l'esistenza di infiltrazioni ed allagamenti riguardanti sia l'area del capannone adibita a reparto produttivo, sia l'area adibita ad uffici amministrativi, dovuti alla fuoriuscita di acqua dei tombini presenti nell'edificio nonché alle infiltrazioni provenienti dal tetto, che oltre a rendere insalubre l'ambiente di lavoro, costringeva l'opponente ad impiegare il proprio personale per il ripristino dei locali e la verifica dei macchinari. A seguito di perizia di parte, H S.R.L. aveva infatti riscontrato che le lastre di copertura dell'immobile risultavano forate in diversi punti, che la rete fognaria risultava assente e che l'immobile risultava privo delle manichette a corredo dell'impianto antincendio (doc. 14 fascicolo opponente).

Inoltre, a dire dell'opponente, il locatore si era reso inadempiente all'obbligo di provvedere alla sistemazione del pozzo perdente, come specificatamente pattuito alla clausola n. 7 del contratto inter partes (doc. 1 fascicolo opposta).

Infine, l'opponente dava atto che innanzi al Tribunale di Busto Arsizio era in corso un procedimento tra le medesime parti (n. 3147/14 R.G.), instaurato da I S.R.L. con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida (doc. 2 fascicolo opponente), nel quale, a seguito di conversione del rito, era stata disposta una CTU volta ad accertare lo stato dell'immobile e a determinarne il valore locatizio (doc. 9 fascicolo opponente), in considerazione della domanda riconvenzionale proposta da H S.R.L. avente ad oggetto la riduzione del canone di locazione e la conseguente restituzione delle somme in eccesso pagate negli anni precedenti (doc. 3 fascicolo opponente).

Da ultimo, l'opponente chiedeva la revoca della provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo n. 20151/2014, in quanto l'analisi finanziaria prodotta in via monitoria da I S.R.L. (doc. 12 fascicolo monitorio) a prova dell'instabilità economica dell'opponente, non corrispondeva a verità. Per tali ragioni, H S.R.L. chiedeva in via preliminare che venisse dichiarata la litispendenza tra il presente giudizio e quello precedentemente instaurato innanzi al Tribunale di Busto Arsizio o, in subordine, che il presente giudizio venisse sospeso sino alla definizione del diverso giudizio già in essere tra le parti (n. 3147/14 R.G.). Nel merito, l'opponente chiedeva la revoca del decreto ingiuntivo opposto e, previa riduzione del canone di locazione ai sensi dell'art. 1578 c.c., chiedeva la condanna di I S.R.L. alla restituzione delle somme pagate in eccesso rispetto all'effettivo valore locatizio dell'immobile, corrisposte dall'inizio del rapporto contrattuale (1/10/2008) sino al secondo trimestre del 2012.

2. Si costituiva in giudizio I S.R.L. chiedendo il rigetto dell'opposizione in quanto infondata. In primo luogo, l'opposta dava atto che nel procedimento innanzi al Tribunale di Busto Arsizio il Giudice, con ordinanza ex art. 665 c.p.c. emessa in data 20/03/2014, aveva ordinato alla H S.R.L. il rilascio dell'immobile oggetto di causa, fissando per l'inizio dell'esecuzione il giorno 20/05/2014. Riferiva poi che, con atto di precetto (doc. 16 fascicolo opposta), I S.R.L. aveva dato impulso all'esecuzione forzata per il rilascio dell'immobile, all'esito della quale, in data 09/10/2014, quest'ultimo veniva restituito libero da persone e cose (doc. 17 fascicolo opposta). Pertanto, I S.R.L. aveva successivamente depositato ricorso ex art. 633 c.p.c., così ottenendo il decreto ingiuntivo n. 20151/2014, in questa sede opposto, con il quale veniva ingiunto ad H S.R.L. il pagamento della somma di € 134.351,36, oltre interessi e spese, a titolo di canoni di locazione dovuti per il periodo luglio 2012 - giugno 2014.

Quanto all'opposizione proposta da H S.R.L., I S.R.L. chiedeva, in via preliminare, il rigetto della domanda dell'opponente volta ad ottenere la dichiarazione di litispendenza tra il presente giudizio e quello pendente innanzi al Tribunale di Busto Arsizio, alla luce della competenza funzionale inderogabile del Tribunale di Milano a conoscere dell'opposizione al decreto ingiuntivo n. 20151/2014, nonché del rapporto di continenza ex art. 39 co. 2 c.p.c. sussistente tra i due giudizi.

Quanto al merito, l'opposta chiedeva il rigetto di tutte le domande proposte dalla controparte in quanto prive di fondamento. Sosteneva, infatti, l'opposta che, sino all'instaurazione del procedimento di convalida di sfratto per morosità, nessuna contestazione degli asseriti vizi era mai pervenuta alla locatrice. In particolare, riferiva che, anche in sede di rinegoziazione del corrispettivo, avvenuta nel settembre 2013 per necessità economiche della conduttrice (doc. 27, 28 e 29 fascicolo opposta), H S.R.L. aveva fatto esclusivamente cenno a propri problemi finanziari, senza nulla dire in merito alla sussistenza di vizi dell'immobile idonei a diminuirne il godimento.

Inoltre, a dire dell'opposta, gli asseriti vizi lamentati dall'opponente non potevano ritenersi tali da fondare l'applicazione dell'art. 1578 c.c., poiché qualificabili alla stregua di temporanee alterazioni dell'utilizzo dell'immobile e, dunque, vizi inerenti alla manutenzione dell'immobile. Inoltre, a suo dire, non poteva trovare applicazione l'art. 1578 c.c. in quanto le condizioni dell'immobile dovevano considerarsi pienamente conosciute dall'opposta al momento della sottoscrizione del contratto, alla luce del fatto che, in virtù della clausola n. 7 del contratto, la conduttrice aveva accettato l'immobile "nello stato di fatto attuale" e, in virtù della clausola n. 8, la stessa aveva espressamente esonerato il locatore da ogni responsabilità "per i danni che eventualmente potessero verificarsi nell'immobile per umidità, invasione od infiltrazione d'acqua", sicché tali specifiche previsioni dovevano considerarsi quali rinunce della conduttrice a sollevare eccezioni in merito. Sosteneva poi che, in ogni caso, non vi era prova dell'asserita riduzione del godimento del bene e che anzi, a suo dire, l'opponente aveva mantenuto il pieno e ininterrotto godimento del capannone sino al rilascio dello stesso avvenuto in data 09/10/2014.

Precisava, infine, che l'eccezione di inadempimento sollevata da H S.R.L. con riferimento alla sistemazione del pozzo perdente di cui all'art. 7 del contratto inter partes, doveva dichiararsi priva di fondamento, in quanto la locatrice aveva correttamente ottemperato

alla propria obbligazione e tale circostanza doveva considerarsi provata dai verbali del sopralluoghi effettuati dal nominato Ctu Geom.

(doc. 17 fascicolo opponente), nel quali si dava espressamente atto dell'esecuzione di detto intervento da parte della proprietà. Da ultimo, l'opposta chiedeva la conferma del decreto ingiuntivo opposto, in quanto stante il perdurare del godimento dell'immobile da parte di H S.R.L., la sospensione della corresponsione del canone di locazione doveva considerarsi, in ogni caso, illegittima, anche in considerazione di quanto espressamente pattuito alla clausola n. 5 del contratto *inter partes* (doc. 1 fascicolo opposta).

Quanto all'istanza di sospensione della provvisoria esecutività del decreto opposto, I S.R.L. ne chiedeva il rigetto alla luce del fatto che, in primo luogo, l'opposta non aveva fornito alcuna prova a fondamento dell'asserita falsità delle informazioni contenute nella relazione prodotta in sede monitoria (doc. 12 fascicolo monitorio); che, inoltre, a seguito del rilascio forzoso dell'immobile avvenuto in data 09/10/2014, H S.R.L. non risultava aver spostato la propria attività in altra sede (doc. 32 fascicolo opposta), sicché doveva dedursene la prospettiva liquidatoria della società; che, infine, il pignoramento presso terzi disposto dall'opposta presso tre istituti di credito a seguito dell'emissione del decreto ingiuntivo n. 20151/2014 provvisoriamente esecutivo, aveva dato esito negativo o comunque di valore irrilevante (doc. 19, 20 e 21 fascicolo opposta).

Per tali ragioni, I S.R.L. chiedeva il rigetto dell'opposizione e, per l'effetto la conferma del decreto ingiuntivo n. 20151/2014 con conseguente condanna dell'opponente al pagamento in suo favore della somma di € 134.351,26 oltre interessi, e in via riconvenzionale la condanna dell'opponente al pagamento delle ulteriori somme corrispondenti ai successivi canoni insoluti sino all'effettivo rilascio dell'immobile. In subordine, chiedeva che venisse accertato l'inadempimento dell'opponente alle proprie obbligazioni contrattuali e, di conseguenza, previo rigetto delle avverse domande ed eccezioni, chiedeva sempre la condanna di H S.R.L. al pagamento in suo favore della somma di €134.351,36, oltre interessi dal dovuto al saldo, a titolo di canoni insoluti, nonché delle ulteriori somme dovute a titolo di successivi canoni scaduti sino al rilascio dell'immobile. Infine, in estremo subordine chiedeva che H

S.R.L. venisse condannata al pagamento in suo favore della diversa somma accertata, a seguito della riduzione dei canoni di locazione disposta ai sensi dell'art. 1578 c.c., a titolo di canoni insoluti.

3. All'esito della prima udienza, a scioglimento della riserva ivi assunta, il Giudice rigettava l'istanza di sospensione della provvisoria esecuzione riservando la decisione in merito alle istanze istruttorie alla successiva udienza. Successivamente, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 03/06/2015, il Giudice, rilevato che con ordinanza del 20/02/2015 il Tribunale di Busto Arsizio, dichiarata la continenza ex art. 39 co.2 c.c. del procedimento n. 3147/2014 RG con il presente giudizio, aveva assegnato termine alle parti per la riassunzione della causa innanzi a questo Tribunale, ma che allo stato non risultava alcuna causa riassunta tempestivamente innanzi al Giudice competente, rigettava l'istanza di riunione dei procedimenti. Infine, il Giudice ammetteva la produzione di copia della relazione finale della consulenza tecnica depositata nel procedimento n. 3147/2014 RG innanzi al Tribunale di Busto Arsizio, rigettava le ulteriori istanze istruttorie avanzate dalle parti e rinviava per discussione a successiva udienza. Dopo numerosi rinvii, all'udienza del 14/10/2016 le parti precisavano le conclusioni e all'udienza del 9/11/2016 le parti discutevano la causa.

In diritto:

1. In via preliminare, questo Giudice osserva che la richiesta dell'opponente di riunione del presente processo alla causa pendente prima avanti al Tribunale di Busto Arsizio e poi riassunta dinanzi al Tribunale di Milano va rigettata per la motivazione espressa dal giudice istruttore con ordinanza emessa in data 1.07.2015 da intendersi integralmente richiamata in questa sede. Ancora in via preliminare va disattesa l'istanza dell'opponente di sospensione del presente processo sino alla definizione della suddetta causa per i motivi espressi sia nell'ordinanza depositata il 2.11.2014 che nell'ordinanza sopra richiamata.

2. Circa il merito, in primo luogo deve dichiararsi l'inadempimento di H S.R.L. alle proprie obbligazioni contrattuali in quanto costituisce fatto pacifico e non contestato la circostanza che dal terzo trimestre del 2012 alla data del rilascio dell'immobile, avvenuto a seguito di esecuzione forzata il 09/10/2014, la conduttrice abbia omesso di corrispondere ad I S.R.L. - con la sola esclusione di due acconti versati nel Maggio e nel Luglio 2013 e delle somme riscosse dalla locatrice a titolo di fidelizzazione (doc. 10 fascicolo opposta) - i canoni per la locazione dell'immobile sito in _____, oggetto del contratto *inter partes* (doc. 1 fascicolo opposta). La giurisprudenza è, infatti, ormai consolidata nel riconoscere che al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore deve, infatti, considerarsi legittima unicamente nell'ipotesi in cui venga integralmente a mancare la controprestazione da parte del locatore, cioè nel solo caso in cui i vizi della cosa locata comportino un impedimento totale al godimento del bene locato da parte del conduttore (cfr da ultimo Cass. n. 18987/2016), fattispecie non riconducibile al caso in esame. In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la Suprema Corte ha inoltre precisato che la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in applicazione di quanto disposto dall'art.1578 c.c., al fine di ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata (cfr Cass. 10271/2002).

L'art. 1578 c.c. è, infatti, estremamente chiaro nel sottolineare che, in presenza di vizi che diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità del bene locato a servire all'uso pattuito, il conduttore ha esclusivamente il diritto di richiedere, in alternativa alla risoluzione del contratto, la riduzione del corrispettivo proponendo all'uopo domanda all'Autorità Giudiziaria, dovendosi così riconoscere una implicita esclusione del diritto dello stesso di autoridursi il canone in attesa dell'accertamento giudiziale sulla fondatezza della sua domanda. L'autoriduzione del canone costituisce, dunque, inadempimento contrattuale anche nel caso, come quello in esame, in cui venga posta in essere per sopperire alla presenza di vizi dell'immobile locato e per ripristinare l'equilibrio del contratto che si presume violato, essendo devoluto esclusivamente al Giudice il potere di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti, e quindi di disporre la riduzione della prestazione contrattuale del conduttore. Per tali motivi, deve essere accertato e dichiarato l'inadempimento di H

S.R.L. e, di riflesso, deve dichiararsi in capo a I S.R.L. del corrispondente credito a titolo di canoni insoluti, oltre interessi moratori dal dovuto al saldo. L'ammontare di detto credito deve tuttavia essere determinato avuto riguardo, come si dirà nel prosieguo, anche al diritto potestativo di richiedere la riduzione del canone con riferimento ai vizi dell'immobile locato di cui all'art. 1578 c.c. esercitato dall'opponente a far data dal deposito del ricorso in opposizione. 3. Per vizi della cosa locata, rilevanti ai sensi dell'art. 1578 c.c., devono intendersi quelle tipologie di vizi che incidono sulla struttura materiale della cosa, tali da alterarne l'integrità ed impedirne notevolmente il godimento, secondo la destinazione contrattuale, anche nell'ipotesi in cui si tratti di vizi eliminabili e manifestatisi successivamente alla conclusione del contratto di locazione (cfr tra le altre Cass. n. 11198/2007). Ebbene, sulla base delle produzioni di parte opponente (doc. 14, 20-29 fascicolo opponente) e delle risultanze della CTU espletata nel corso del procedimento n. 3147/2014 RG innanzi al Tribunale di Busto Arsizio (trasmessa in via telematica in data 24/07/2016), deve riconoscersi la sussistenza di vizi strutturali del bene, con riferimento alla foratura delle lastre di copertura e all'inedoneità dell'impianto fognario, che per la loro natura e rilevanza, sono idonei a fondare la domanda di riduzione del canone di locazione ai sensi dell'art. 1578 c.c.. Tuttavia la domanda avanzata da H S.R.L. di riduzione giudiziale del canone deve trovare accoglimento esclusivamente con riferimento ai canoni richiesti per le mensilità successive al deposito del ricorso in opposizione avvenuto in data 04/09/2014. Ed infatti, l'azione di riduzione del corrispettivo locativo per vizi della cosa locata ha, infatti, natura di azione costitutiva, in quanto volta a determinare una modificazione giudiziale del regolamento contrattuale al fine di ristabilire il rapporto di corrispettività economica fra le contrapposte prestazioni di locatore e conduttore. Detta natura costitutiva comporta, di riflesso, che la riduzione (come anche l'eventuale risoluzione del contratto)

può trovare applicazione soltanto a far data dalla proposizione della domanda giudiziale, in quanto il diritto alla riduzione ex art. 1578 c.c. deve qualificarsi, a tutti gli effetti, come diritto potestativo, sicché il suo esercizio assume a presupposto necessario affinché possa operare il mutamento della situazione giuridica. Per tali ragioni, come affermato dalla Suprema Corte, gli effetti dell'accertamento giudiziale del diritto del conduttore alla riduzione del canone locativo potranno retroagire soltanto sino al momento della proposizione da parte di quest'ultimo della domanda ex art. 1578 c.c., non potendo, invece, essere disposta la modifica integrale del rapporto sinallagmatico, divenendo quindi irrilevante il tempus dell'evento dannoso o della scoperta dei vizi, dovendosi pertanto mantenere impregiudicate le prestazioni già eseguite (Cass. n. 14737/2005). Di conseguenza, considerato che in data 09/10/2014 è avvenuto il rilascio forzoso dell'immobile per cui è causa (doc. 17 fascicolo opposta), la riduzione giudiziale dovrà operare con riferimento al canone relativo al periodo compreso tra il giorno 4/09/2014 e il giorno 9/10/2014.

4. Con riferimento alla concreta quantificazione della riduzione del canone, alla luce del contenuto della CTU espletata nel corso del procedimento n. 3147/2014 RG, deve riconoscersi una percentuale di riduzione del godimento del bene locato da parte del conduttore pari al 10%, in considerazione della tipologia dei vizi accertati e del contesto spazio/temporale nel quale gli stessi hanno comportato una non rilevante limitazione nel godimento dell'immobile (cfr pag. 11 e 12 CTU Geom.). Per tali ragioni, il canone mensile pari ad € 5.500,00 oltre IVA (come risulta dall'accordo scritto di negoziazione del canone- doc. 27 fascicolo opposta - con il quale veniva pattuito a far data dal 01/01/2013 un canone annuo pari ad € 66.000,00 oltre IVA, in luogo dell'originario canone previsto alla clausola n. 2 del contratto inter partes), deve essere ridotto, con riferimento alla mensilità, all'importo di € 4.950,00 oltre IVA. Pertanto per il periodo 4 settembre/9 ottobre 2014 risulta dovuto alla locatrice il minor importo di € 5.940,00 (4950,00 : 30 x gg. 36), oltre IVA come per legge.

5. Deve, invece, essere rigettata l'eccezione di inadempimento sollevata dall'opponente con riferimento all'obbligo contrattualmente assunto da I S.R.L. avente ad oggetto la sistemazione del pozzo perdente (clausola 7 del contratto sub doc. 1 fascicolo opposta) in considerazione del fatto che quanto accertato e verbalizzato dal Ctu Geom. (doc. 17 fascicolo opposte) nel corso delle operazioni peritali deve considerarsi idonea prova dell'esatto adempimento da parte della proprietà dell'obbligazione assunta. Dall'esame della relazione peritale redatta dal Geom risultano, inoltre, del tutto prive di fondamento le lamentele dell'opponente relative alla presenza di amianto nelle lastre di copertura.

6. In conclusione, accertato l'inadempimento della conduttrice nella corresponsione dei canoni di locazione a far data dal terzo trimestre 2012, quantificati al momento del deposito del ricorso in € 134.351,36 (comprensivi di IVA), accertato altresì il diritto di quest'ultima ad ottenere la riduzione giudiziale del canone pari al 10% per il periodo successivo al deposito del ricorso in opposizione ai sensi dell'art. 1578 c.c., H S.R.L. deve essere condannata al pagamento in favore di I S.R.L. della complessiva somma pari ad € 156.791,36 (così calcolata: €134.351,36 come da decreto ingiuntivo + € 16.500.000 oltre IVA per i successivi mesi di Giugno, Luglio e Agosto 2014 + € 5940,00 oltre IVA per il periodo 4 Settembre - 9 Ottobre 2014), oltre interessi ai sensi degli artt. 4 e 5 del D.lgs 231/2002, a titolo di canoni di locazione insoluti.

7. Infine, considerata la prevalente soccombenza di H S.R.L., quest'ultima deve essere condannata altresì alla refusione delle spese del presente giudizio in favore di I S.R.L., come liquidate in dispositivo, tenuto conto dei criteri e delle tabelle del DM 55/2014.

P.Q.M.

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

- 1) revoca il decreto ingiuntivo n. 20151 emesso dal Tribunale di Milano in data 10/06/2014;
- 2) accoglie la domanda della convenuta di riduzione del canone di locazione, a far data dal deposito del ricorso in opposizione sino al rilascio dell'immobile, per una quota pari al 10% del canone stesso come indicato in motivazione;
- 3) condanna H S.R.L. al pagamento in favore di I S.R.L. dei canoni insoluti che, operata la riduzione giudiziale di cui al capo 2), sono determinati in complessivi €156.791,36, oltre IVA come per legge calcolata sulla somma di € 22.440,00 ed oltre interessi moratori come indicato in motivazione;
- 4) rigetta le altre domande delle parti;
- 5) condanna H S.R.L. alla refusione delle spese del giudizio in favore di I S.R.L. liquidate in € 13430,00 per compenso professionale, oltre rimborso spese generali 15%, I.v.a. e Cassa Avvocati come per legge.