



1693/13
Sent. n. 6-11-13
Dep. 7-11-13
Pub. 4504/13
Cron. 4614/13
Rep.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
SEZIONE SECONDA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Cristina Ferrari, ha pronunciato – ai sensi dell’art. 429 c.p.c. - la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al N. 3152/2011 Ruolo Generale promossa

DA

FONTANESI SERGIO

PATERLINI GINETTA

con il patrocinio dell’Avv. L. come da mandato in atti;

attori

CONTRO

S. DA DECOR S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore,

con il patrocinio dell’Avv. R. come da mandato in atti;

convenuta

OGGETTO: “Contratto di locazione (uso non abitativo). Inadempimento”.

FATTO E DIRITTO

Con intimazione di sfratto per morosità e citazione per la convalida Fontanesi Sergio e Paterlini Gineffa - premesso di avere dato in locazione a S. da Decor S.R.L. con contratto regolarmente registrato in data 22.09.09, un capannone ad uso artigiano posto in Cavriago (RE), via dell’Industria n. 3 al canone mensile di Euro 1.550,00 – deduceva l’inadempimento della società conduttrice all’obbligo di corresponsione dei canoni scaduti dall’agosto 2010 e così per complessivi Euro 9.450,00 alla data dell’intimazione; chiedeva pertanto la convalida dello sfratto per morosità con contestuale fissazione della data del rilascio e la condanna della

602

società conduttrice al pagamento dei canoni, previa risoluzione del contratto suddetto.

L'intimata proponeva formale opposizione allo sfratto, eccependo l'inadempimento dei locatori in quanto concesso il godimento di immobile inidoneo all'uso convenuto, stante il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento; S. [redacted] [redacted] avanzava, altresì, domanda di risoluzione contrattuale ex art. 1453 cod. civ. e di risarcimento danni.

Il Giudice concedeva l'ordinanza provvisoria di rilascio dei beni, disponeva il mutamento di rito con termine alle parti per il deposito di memorie integrative e documenti.

La causa veniva istruita mediante documenti e prova testimoniale e rinviava all'udienza del 05.04.2013, pervenendo all'udienza odierna per la discussione orale e la pronuncia contestuale della sentenza.

Le domande di Fontanesi Sergio e P. [redacted] sono fondate e meritano di essere accolte per le ragioni che si vanno ad esporre.

Il titolo negoziale da cui originano le istanze attoree è documentato (contratto di locazione con effetti dal 15.09.2009 al 14.09.2015 regolarmente registrato il 22.09.09) ed il suo contenuto, validità ed attuale efficacia non sono oggetto di contestazione tra le parti, così come incontestato dalla società convenuta è il proprio mancato pagamento dei canoni locativi dall'agosto 2010.

E' altresì pacifico tra le parti che, nella vigenza del contratto e fino al rilascio dei beni disposto con ordinanza ex art. 665 c.p.c., e avvenuto il 25.07.2011, S. [redacted] [redacted] ha svolto la propria attività di produzione e commercializzazione di cornici nell'immobile di via dell'Industria n. 13, con continuità ed ininterrottamente.

Ciò posto, occorre richiamare la costante opinione della giurisprudenza di legittimità, secondo cui la principale e fondamentale obbligazione del conduttore di immobili è il pagamento del canone di locazione, sicché non gli è consentito di astenersi dal corrisponderlo anche nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene; e ciò neppure nell'ipotesi in cui lo stesso conduttore assuma che tale evento sia ricollegabile a fatto del locatore, ciò in quanto la sospensione dell'adempimento di tale obbligazione, proprio ai sensi dell'art. 1460 cod. civ. viene considerata legittima quando sia giudizialmente accertato che è venuta a mancare completamente la prestazione della controparte,

dovendosi altrimenti tale condotta qualificare in termini di fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore, tale da alterare il sinallagma contrattuale e da determinare uno squilibrio tra le prestazioni delle parti; può giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento in applicazione analogica dell'art. 1584 cod. civ. ovvero la richiesta di risoluzione del contratto per sopravvenuta carenza di interesse (cfr. Cass. civ. 13.07.05 n. 14739; Cass. civ. 01.06.06 n. 13133; Cass. civ. 10.01.08 n. 261).

Alla luce di tale orientamento e dei precedenti dati, pacifici e/o documentati, ricavabili dalle risultanze in fascicolo, l'inadempimento della società conduttrice sussiste ed è connotato da gravità ex art. 1455 cod. civ., in quanto protrattosi per un anno.

Occorre adesso verificare se esso sia controbilanciato, o in certa misura giustificato, da inadempimento del locatore e, se l'inadempimento di F. [redacted] e P. [redacted], ove accertato, sia anch'esso grave, e comunque legittimante l'accoglimento della domanda risarcitoria della convenuta.

Reputa questo Giudice che, alla luce degli elementi di valutazione disponibili, sia possibile affermare l'inadempimento dei locatori, perché affetto il bene locato da vizio dell'impianto di riscaldamento idoneo ad incidere negativamente sulla pienezza delle facoltà di godimento della conduttrice (art. 1578 cod. civ.)

L'istruttoria svolta ha permesso, infatti, di accertare pienamente il disagio lavorativo derivato dall'insufficienza dell'impianto di riscaldamento posto al servizio del capannone (testimoni [redacted]), nonostante alcuni accorgimenti adottati da S. [redacted], quali la posa e utilizzo di una stufa a fungo. Particolarmente significativa la deposizione di [redacted], operaio incaricato dell'accensione mattutina dell'impianto di riscaldamento, nella parte in cui ha ricordato che le ventole non partivano o erano bloccate e che all'interno dei locali si era costretti a lavorare con tenendo la giacca.

Sono poi documentate le numerose richieste di intervento rivolte ai locatori in corso di rapporto e, persino, la proposta di S. [redacted] di intervenire direttamente al fine di rimuovere la situazione pregiudizievole, proposta rifiutata da F. [redacted] e P. [redacted].

Sebbene ravvisato l'inadempimento dei locatori all'obbligo di consegnare il bene non affetto da vizi pregiudizievoli per l'uso convenuto, deve comunque ritenersi maggiormente grave e causa della risoluzione del contratto locativo - che con la

presente sentenza si dichiara - il mancato pagamento dei canoni da parte di S. [redacted] in quanto rimasta sempre nella disponibilità del capannone e, altresì costante ed ininterrotto il godimento dello stesso, neppure parzialmente ricompensato agli attori nel corso di un intero anno; non può poi mancarsi di rilevare che, quanto meno per le mensilità di canone impagate e imputabili ai mesi della stagione estiva, l'inadempimento di S. [redacted] non può trovare alcuna valida e seria giustificazione nel mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento.

La morosità ammonta a Euro 16.000,00 maturata a titolo di canoni fino alla data del rilascio, oltre ai soli interessi legali sulla minor somma di Euro 9.450,00 già maturata alla data dell'intimazione, poiché solo per essa vi è stata formale costituzione in mora del conduttore.

La domanda di risarcimento del danno avanzata in via riconvenzionale da S. [redacted] va respinta perché indimostrato il danno patrimoniale – insufficienti allo scopo i prospetti relativi ai consumi depositati dalla convenuta, mentre è pacifico che la stufa a fungo sia stata fornita dai locatori – e perché ravvisabile nella situazione descritta dai testimoni semplice disagio, limitato ad alcuni mesi dell'anno, inidoneo a ledere diritti aventi rango costituzionale, sì da potersi riconoscere alcunché a titolo di danno non patrimoniale (v. Cass. civ. 16.02.2009 n. 3677).

Infine, le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo tenuto conto dei parametri individuati dal D.M. 20.07.2012 n. 140.

P.Q.M.

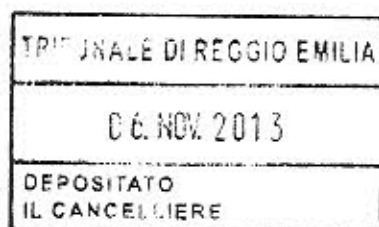
- previa conferma dell'ordinanza provvisoria di rilascio datata 21.04.2011, dichiara la risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento di S. [redacted];
- dichiara tenuta e condanna S. [redacted] al pagamento a favore di F. [redacted] e P. [redacted] della global somma di Euro 16.000,00 maturata a titolo di canoni fino alla data del rilascio dei beni, oltre interessi legali sulla minor somma di Euro 9.450,00 dalla domanda al saldo effettivo;
- rigetta le domande proposte in via riconvenzionale dalla società convenuta;

- condanna Seda Color S.r.l. a rifondere agli attori le spese di lite sostenute, liquidate in Euro 2.300,00 di cui Euro 2.100,00 per compenso professionale, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Reggio Emilia in data 6 novembre 2013

Il Giudice

dott. Cristina Ferrari



UFFICIO AMMINISTRATIVO
Giovanni Battista Vaccaro

