

n. 14748 anno 2020

REPUBBLICA ITALIANA -IN NOME DEL POPOLO ITALIANO TRIBUNALE ORDINANZA DI ROMA
SESTA SEZIONE CIVILE

in persona del Giudice dott. Massimo Corrias, alludienza del 2/12/2022, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato ai sensi dell'art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.r.g. 14748/2020 tra

xxxxx. S.R.L.

(CF: 01322130590),

rappresentata e difesa dagli avvocati P****O M****O e O****I A****C, elettivamente domiciliata presso lo studio

dell'avv. R****I F****A in Via A****o C****o 5, in Roma, attrice

contro

C****i S****o S.R.L. (CF: 06694560589)

rappresentata e difesa dall'avv. Bruno Sed, elettivamente

G R P L F L O L D W D L Q & R U V R G ¶ , W D O L D

convenuta

dando lettura del dispositivo appresso trascritto. Fatto e diritto.

Con decreto ingiuntivo n°1722/2020 questo Tribunale ha ordinato alla xxx srl di pagare alla ricorrente C****i S****o Srl la somma di .29.280,00, più interessi e spese del procedimento, asseritamente dovuti in forza del contratto di locazione per uso non abitativo stipulato il 28.7.2014, concernente immobile di Via del Q****D di P****o nn°2 e 2/b e Via di Ara P****I n°1, per omesso pagamento dei canoni di locazione relativi ai mesi ottobre, novembre e dicembre 2019.

Pagina 2

Avverso detto decreto ingiuntivo la xxxx Srl ha proposto opposizione convenendo davanti a questo Tribunale la C****i S****o Srl con ricorso ex art.447 bis c.p.c. del 24.2.2020, esponendo: che nell'immobile locatole dalla C****i S****o gestiva un supermercato con insegne xxx; che il 7.10.2019 aveva contestato alla società locatrice che i ponteggi installati per alcuni lavori al fabbricato impedivano il normale accesso della clientela nel supermercato e l'utilizzo dei carrelli e che tale situazione aveva causato una rilevante contrazione degli incassi, lo sviamento della clientela e il deperimento della merce non potuta vendere in considerazione del calo di clientela; che aveva quindi

chiesto immediato ripristino

G H O O ¶ L G R Q H L W j G H L O R F D O L ' con avviso e sospeso il pagamento dei canoni locatizi ai sensi dell'art.1460

c.c. salvo il diritto a chiedere il maggior danno; che il 22.10.2019 aveva altresì comunicato alla società locatrice che la situazione si era aggravata in quanto, oltre ai ponteggi, erano state incollate pareti in legno che impedivano di percepire la stessa esistenza del negozio e ne ostacolavano ancor di più l'entrata e l'uscita; che aveva quindi diffidato la locatrice e il condominio ciascuno nelle rispettive posizioni a ripristinare lo stato dei luoghi e la visibilità e l'accessibilità dell'esercizio, con ogni riserva risarcitoria e ferma la sospensione dei canoni; che la società locatrice aveva

responsabilità precisando, comunque, di lamministrazione condominiale affinché

a collocazione dei ponteggi; che il alla locatrice che, a prescindere nella causazione del danno, nel rapporto/contratto in corso tra le parti, era solo il locatore a dover rispondere verso il conduttore in quanto soggetto obbligato a garantire allo stesso la disponibilità e l'idoneità G H O

O ¶ L P

O R F D W U

rimedio a detta situazione e avendo subito una flessione media dei ric

avi di circa il 15%, aveva comunicato alla stessa il proprio recesso dalla locazione per gravi motivi con effetto alla scadenza del termine legale di preavviso, annunciando il rilascio dei locali per il giorno 30.6.2020; che inoltre

art.1578, comma 1, di richiedere la

il diritto
la cosa

locata fosse risultata affetta da vizi che ne diminuissero in

Pagina 3

modo apprezzabile l'uso pattuito, fermo l'obbligo di risarcimento del danno.

Sulla base di tali considerazioni la xxx ha formulato le seguenti richieste: revocarsi il decreto ingiuntivo opposto; dichiararsi la legittimità della sollevata eccezione di inadempimento; dichiararsi la

inadempimento della controparte; legittimità del suo recesso e ordinarsi alla locatrice di accettare la restituzione dell'immobile locato; con dannarsi la locatrice a risarcirle i danni nella misura che sarebbe risultata all'esito del giudizio; disporsi, eventualmente, la compensazione fra le opposte ragioni di credito con condanna al pagamento dei residui importi, con vittoria di spese.

La C****i S****o Srl si è in invalidità del recesso comunicato

eccependo:
difetto di

J U D Y L P R W L Y L O ¶ L Q V X V V L V W H Q] D L Q D G H P S
L P H Q W L

avendo avuto alcuna responsabilità nella posa dei ponteggi, decisa dal condominio dello stabile per lavori alla facciata del palazzo e avendo peraltro sollecitato l'amministrazione condominiale a verificare che i lavori

modo da evitare disagi alla conduttrice;

supermercato, nonostante i ponteggi, non aveva sofferto alcun danno, essendo rimasto sempre visibile e in attività; che pertanto l'eccezione di inadempimento, addotta a giustificazione

ogni pagamento, necessaria

asserite, e comunque inesistenti,

di inadempimenti a lei ascrivibili sia la domanda

quella di risarcimento

ravvisabile alcuna valida ragione atta a giustificare gli omessi pagamenti oggetto del decreto ingiuntivo opposto; che infine, considerata l'illegittimità del comunicato recesso, aveva legittimamente rifiutato o la riconsegna dei locali, peraltro mai offerta nelle forme dell'offerta reale ai sensi degli artt.1209, 1210 e 1216.

Pagina 4

La difesa della C****i S****o ha quindi chiesto: respingere l'opposizione azionata dalla xxxx, previa concessione della provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto; respingere le riconvenzionali avversarie con vittoria di spese. Fallita la mediazione e concessa la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto, la causa è stata istruita con la produzione di

documenti (i prospettati mezzi di prova orale sono infatti risultati irrilevanti ai fini della decisione) ed è stata discussa e decisa all'udienza del 2.12.2022, con lettura del dispositivo appreso trascritto.

Ciò posto, questo giudice rileva:

-che la conduttrice zxxxxxx non ha contestato né la corrispondenza delle

somme richieste ai canoni previsti nel contratto di locazione né il mancato pagamento delle tre mensilità di canone oggetto del decreto ingiuntivo opposto, avendo giustificato detti mancati pagamenti con un'eccezione di inadempimento ex art.1460 c.c., per non avere la locatrice garantito, come suo dovere contrattuale, il pieno godimento dell'immobile locato, a suo dire gravemente compromesso dal posizionamento dei ponteggi necessari per dei lavori alla facciata dello stabile;

-che gli inconvenienti lamentati dalla xxxxxxxxx non concretizzano alcun vizio dell'immobile ai sensi dell'art.1578 c.c., non U L J

O R (Cass.23447/2017);

-che la xxxK non ha contestato l'assunto avverso secondo cui i ponteggi in questione vennero installati per decisione del condominio dello stabile per l'effettuazione di lavori alla facciata;

-che pare pertanto evidente che una responsabilità per gli asseriti danni potrebbe essere ascritta alla società locatrice non in quanto tale ma unicamente in quanto facente parte del condominio dello stabile (circostanza questa che la xxx non risulta aver posto a fondamento delle sue domande ed eccezioni);

-che peraltro, seppure il condominio ebbe a decidere i lavori che reso necessario il posizionamento dei ponteggi, le concrete modalità di installazione dei ponteggi che la xx assume aver gravemente ostacolato l'accesso al supermercato configurerebbero, se effettuate in modo non corretto, una responsabilità della sola impresa appaltatrice ditta MB (che materialmente ebbe ad installare

Pagina 5

questione, come si evince dalla e-mail 2.10.2019 in atti dell'amministrazione condominiale), non risultando che il condominio committente si sia in alcun modo ingerito nella gestione di tali lavori (v.Cass.ord.7027/2021 e

Cass.23442/2018).

In ogni caso, anche diversamente opinando, l'opposizione e le domande riconvenzionali formulate dalla xxx risulterebbero ugualmente infondate, dovendosi considerare:

-che dalle fotografie in atti non risulta che le impalcature abbiano impedito l'accesso al supermercato della xx né risulta che questa abbia mai avuto la disponibilità di spazi esterni per lo stazionamento dei carrelli per i clienti;

-che inoltre l'attività gestita nell'immobile dalla xxx, concernendo la vendita di generi a particolare visibilità esterna,

clientela di vicinato ben a conoscenza dell'esistenza del suo supermercato;

-che la xxx, in ogni caso, nel periodo in questione risulta aver continuato ad esercitare la propria attività commerciale nell'immobile locato senza gravi impedimenti, come si evince dalla limitata entità del lamentato calo di ricavi registrati in tale periodo, dalla stessa quantificato in una percentuale pari al 15%;

-che peraltro siffatta diminuzione neppure è risultata provata in modo rigoroso (la difesa della xxxK ha infatti documentato i soli mesi di ottobre, novembre e dicembre dell'anno precedente, non anche i ricavi delle

interi annualità in questione che documentare il reale andamento

questione) né comunque tale diminuzione, data la sua entità, potrà essere ritenuta di gravità tale da giustificare il comunicato recesso, attesa anche la durata limitata dell'asserito impedimento, destinato a cessare con la fine dei lavori alla facciata dello stabile.

Conseguentemente, sia l'opposizione che le domande riconvenzionali qui prospettate dalla xxx dovranno essere respinte, con condanna della stessa xxx, attesa la totale soccombenza, alla rifusione delle spese processuali.

Pagina 6

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, istanza, eccezione e deduzione respinta, così provvede:

-respinge l'opposizione azionata dalla xxx Srl avverso il decreto ingiuntivo n°1722/2020 di questo Tribunale ed ogni altra domanda qui azionata dalla medesima xxx Srl contro la C****i S****o Srl;

-condanna la xxx Srl a rimborsare alla C****i S****o Srl le spese processuali che si liquidano in .5.000,00 per compensi di avvocato ai sensi del DM.Giustizia 37/2018 relativi alle fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisoria, più spese generali, CPA ed Iva.

Roma, 7.12.2022.

Il Giudice unico dott.MASSIMO CORRIAS