Autorità: Tribunale Aosta sez. I
Data: 02/02/2018
n. 379
Classificazioni: GENERALE DEGLI AFFARI CIVILI CONTENZIOSI - Locazione e comodato di immobile urbano - affitto di azienda - Altri istituti del diritto delle locazioni

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di AOSTA

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Anna Bonfilio
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al promossa da:
omissis (DITTA INDIVIDUALE) omissis (C.F. (omissis)), con il patrocinio dell'avv. omissis
omissis

ATTORE/I

contro

omissis
(C.F. (omissis)), con il patrocinio dell'avv. omissis elettivamente domiciliato in omissis

CONVENUTO/I

OGGETTO: locazione, risarcimento danni, risoluzione
nella quale, all'udienza del 7.12.2017 le parti richiamavano le seguenti

CONCLUSIONI

Per la parte ricorrente:
"Voglia l'Ill.mo Tribunale di Aosta, reiectis adversis, previa ammissione delle prove dedotte:
A.Accertare e dichiarare che i locali di cui al contratto sottoscritto tra le parti (cfr. doc. n.1) non sono idonei per l'attività di tavola calda e non erano idonei per l'utilizzo della sala giochi fino al Febbraio 2016 ed oggi lo sono solo parzialmente e per l'effetto ridurre il canone di locazione alla ricorrente ad Euro. 750,00.= o quel minor o maggior valore accertato in corso di causa o anche da stabilirsi in via equitativa.
B.Accertare e dichiarare tenuto e per l'effetto condannare le sig.re omissis

(omissis)

pagamento a favore della ricorrente del risarcimento del danno arrecato in data 31.01.2015 e 24.06.2015 pari nel complesso ad Euro. 8.378,41.= o quella maggiore e minore somma accertata in corso di causa oltre interessi di legge dal dovuto al saldo.
C.Con vittoria di onorari, diritti e spese legali e rimborso delle spese di mediazione pari ad Euro. 558,96.= (cfr. doc. n.10-11)";
per la parte resistente:

Voglia l'Ill.mo Giudice adito, per i motivi sopra esposti, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, rigettare le domande tutte della ricorrente in quanto infondate in fatto e in diritto;
In via riconvenzionale: accertare l'inadempimento contrattuale, per le ragioni sopra esposte, da parte della omissis e, conseguentemente, dichiarare risolto il contratto di locazione tra le parti stipulato il 6 novembre 2014, condannare la ricorrente al rilascio dei locali liberi da persone e cose, nonché al pagamento della somma di euro 3.083,86, o altra somma veriore accertanda nel corso del giudizio, oltre interessi e rivalutazione monetaria;
nella denegata e non creduta ipotesi in cui avesse a ravvisarsi qualche diritto della conduttrice al risarcimento dei danni e/o alla riduzione del canone, porre in compensazione quanto eventualmente dovuto dalle locatrici con quanto dovuto dalla conduttrice a titolo di rimborso per lavori e forniture non dovute di cui alle lettere E) ed F) del presente atto, nonché con quanto dovuto a titolo di spese ripetibili, ovvero ancora compensare l'eventuale diritto alla riduzione del canone della conduttrice con quello al suo aumento delle locatrici per i lavori di cui alle lettere E) ed F) del presente atto.
In ogni caso, con vittoria di competenze e spese di giudizio".

FATTO E DIRITTO

Con ricorso depositato in data 20.01.2017 la sig.ra Is. An. Thielke, titolare di omonima ditta individuale, premesso di aver sottoscritto con le sigg.re omissis in data 6.11.2014 contratto di locazione ad uso commerciale in relazione all'unità immobiliare sita in Aosta, C.so (omissis) piano interrato e piano primo, per l'esercizio di attività di bar-tavola calda con annessi cucina e servizi igienici, lamentava che l'immobile locato fosse risultato in effetti inidoneo all'esercizio dell'attività per la quale era stato locato per carenza dei requisiti igienico-sanitari richiesti per l'esercizio di attività di piccola ristorazione di cui alla tipologia 3 del Regolamento Regionale n. 2 dell'11.10.2007 e comunque per l'accertata possibilità di un uso ridotto dei locali al piano interrato da adibirsi a sala biliardo. Lamentava altresì l'esponente che in data 31.01.2015 e quindi nuovamente in data 24.06.2015 si fossero verificati due crolli

strutturali del soffitto in cartongesso della sala biliardi al piano interrato in conseguenza di perdite di acqua provenienti dal bagno sovrastante dovute a rottura di tubi ormai vetusti, con danni conseguenti stimabili in Euro 8.378,41.
Chiedeva pertanto disporsi la riduzione del canone di locazione convenuto in rapporto all'accertata parziale inidoneità dei locali locati all'uso convenuto e comunque condannarsi la parte locatrice al risarcimento dei danni conseguenti alle perdite d'acqua verificatesi nell'immobile in questione; con vittoria delle spese del giudizio.
Si costituivano ritualmente nel giudizio le locatrici contestando ogni avversa doglianza e pretesa, evidenziando come l'immobile locato fosse stato concesso in locazione nello stato di consistenza e funzionalità constatato dalla conduttrice all'atto della stipula del contratto tra le parti e comunque per l'esercizio della medesima attività già svolta nei medesimi locali dalla Società che già li aveva condotti in locazione nella quale era subentrata la ricorrente.
In merito ai danni denunciati dalla conduttrice in conseguenza di perdite di acqua provenienti dal bagno sovrastante i locali in locazione, le sigg.re omissis allegavano peraltro di essere prontamente intervenute nel gennaio 2015 mediante attività di ripristino tempestive e adeguate a seguito delle perdite denunciate, peraltro molto limitate, contestando invece di aver mai ricevuto segnalazione o denuncia alcuna del presunto crollo strutturale descritto dalla ricorrente e riferito al giugno 2015. Lamentavano peraltro le resistenti che la conduttrice si fosse resa da tempo morosa nel pagamento delle spese generali relative all'immobile locato per un importo complessivo di Euro 3.083,86 ed avessero inoltre trasformato l'unità locata in un locale notturno, cagionando grave disturbo agli inquilini dello stabile.
Chiedevano perciò respingersi ogni pretesa attorea e, in via riconvenzionale, accertarsi l'inadempimento della parte conduttrice e dichiararsi perciò risolto il contratto tra le parti, con condanna della ricorrente al rilascio dell'immobile locato ed al saldo di quanto dovuto per spese relative al bene; con vittoria degli oneri di lite. Esperito senza esito un tentativo di conciliazione fra le parti, il Giudice ammetteva parzialmente la sola prova orale dedotta dalla parte attrice e provvedeva quindi all'assunzione dell'interrogatorio formale della sig.ra Si. Ca., risultando la sig.ra omissis impedita a comparire per motivi di salute, ed all'escussione dei testi sigg. Da. Pi., omissis
Il Giudice disponeva quindi un confronto fra i testi già escussi sigg. omissis Esaurita l'istruttoria orale, ritenuta la causa matura per la decisione, il Giudice invitava quindi alla discussione, disponendo previamente il deposito di copie cartacee della documentazione prodotta in formato telematico.
All'esito dell'udienza del 7.12.2017 il Giudice pronunciava infine la presente sentenza, dando lettura del dispositivo in udienza e fissando il termine di giorni sessanta per il deposito della motivazione.
Alla luce della documentazione in atti e delle risultanze emerse dall'ampia istruttoria orale condotta nel giudizio la domanda principale attorea per la riduzione del canone convenuto per la locazione tra le parti ex art. 1578 c.c. si appalesa del tutto infondata, al pari delle istanze risarcitorie pure formulate dalla ricorrente e qualificabili ex art. 1581 c.c.
Risulta infatti già dall'esame del contratto di locazione sottoscritto dalle parti in data 6.11.2014 che l'immobile locato, sito in C.so (omissis) individuato "al piano terreno e primo piano interrato un locale ad uso bar-tavola calda (somministrazione di alimenti e bevande) con annessi cucina e servizi igienici, un locale uso magazzino al piano terra e un locale con adiacente infernotto al piano interrato" è stato concesso in locazione "per esclusivo uso di bar-tavola calda (somministrazione di alimenti e bevande) allo stato attuale di funzionalità e manutenzione con espresso divieto di modificarne la destinazione (□)" e che "la parte conduttrice", all'atto della stipula, ha dichiarato "di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione e conservazione ed esenti da difetti" (v. documento n. 1 di parte attrice, clausole nn. 1, 2 e 7).
La ricorrente lamenta in effetti che il locale ad uso cucina compreso nell'immobile locato non avesse le dimensioni sufficienti per l'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande, ma anche di piccola ristorazione quale ascrivibile all'uso di "bar-tavola calda" indicato in contratto, risultando comunque necessaria per l'esercizio di detta attività la realizzazione di un servizio igienico accessibile a disabili in effetti carente nell'immobile locato; lamenta inoltre che il piano interrato sia risultato inidoneo all'utilizzo quale "sala-biliardo" pure indicato nella planimetria catastale relativa all'unità concessale in godimento. Dette censure si appalesano tuttavia infondate.
Ed infatti le carenze denunciate dalla ricorrente nel lamentare l'inidoneità dei locali locati per le finalità cui erano destinati in rapporto alla consistenza risultante dalla documentazione catastale del bene risultano in effetti relative a caratteristiche da un lato variabili in funzione della normativa igienico-sanitaria ed urbanistica vigente per l'esercizio di attività commerciali specifiche e dall'altro agevolmente verificabili e direttamente constatabili dalla parte conduttrice all'atto della visita dei locali oggetto di locazione.
Risulta unicamente, infatti, dal tenore della relazione peritale prodotta dall'odierna ricorrente a conforto delle doglianze esposte, quale redatta da tecnico di sua fiducia, "una difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dei luoghi; infatti il locale ad uso cucina ed i bagni sono rappresentati in modo diverso e con una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto non si ha certezza che quanto in loco sia debitamente autorizzato dai predisposti Uffici Comunali, e in cui si dovrà verificare la regolarità edilizia, cosa di fondamentale importanza per l'inquadramento della pratica dal punto di vista dell'attività come "bar tavola calda" anche per gli Uffici dell'Azienda Sanitaria Locale".
La reale consistenza dei locali concessi in locazione era, tuttavia, agevolmente constatabile dall'odierna ricorrente, allorché ha "esaminato i locali" trovandoli "adatti al proprio uso", né la generica finalità commerciale indicata nel contratto tra le parti può ritenersi implicare, in carenza di ulteriori e più specifiche indicazioni, un riferimento specifico ad una od altra delle tipologie di esercizio classificate e normate dal Regolamento Regionale vigente in materia, tanto più che l'odierna ricorrente risulta cessionaria dell'azienda già gestita nei medesimi locali dalla precedente conduttrice (v. documenti nn. 2 e 3 di parte resistente). Né risulta dal tenore del contratto sottoscritto tra le parti che il locale al primo piano interrato del complesso locato fosse destinato all'utilizzo come sala biliardo, a nulla rilevando l'indicazione in tal senso risultante dalla planimetria catastale dell'immobile, laddove, peraltro, emerge dall'esame del documento n. 3 prodotto dalla stessa ricorrente che "l'uso dei locali sotterranei siti in Aosta, Corso (omissis), da adibirsi a sala giochi- sala multiuso" è stato in effetti autorizzato "a condizione che non ne venga modificata la destinazione d'uso e che il numero massimo di persone presenti nel locale sia congruo con la portata minima d'aria esterna pari a 10litri/sec a persona", sicché "nelle condizioni attuali la capienza non potrà eccedere le 16 persone". Peraltro in tema di responsabilità del locatore per carenze dell'immobile locato tali da renderlo inutilizzabile o solo parzialmente utilizzabile per lo svolgimento delle attività che il conduttore intenda esercitarsi la Suprema Corte, nel dirimere un contrasto giurisprudenziale in passato emerso, ha infine chiaramente evidenziato che "solo quando l'inagibilità o l'inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatta salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti" (Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 13651 del 16/06/2014; conformi:

Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 26907 del 19/12/2014; Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 666 del 18/01/2016; Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 15377 del 26/07/2016).

In specie non è dato peraltro ritenere che l'uso dei locali locati, quale previsto e pattuito in contratto, sia risultato inattuabile in relazione alle caratteristiche proprie dell'immobile concesso in locazione, tanto che l'attività di bar-tavola calda risulta di fatto esercitata dalla parte conduttrice, quale già attuata dalla precedente conduttrice e ceduta all'odierna attrice, né vi è menzione nel contratto tra le parti di un'attività ulteriore di piccola ristorazione, come pure allegato dalla ricorrente, ovvero di riferimento ad altra delle tipologie di esercizio classificate e normate dal Regolamento Regionale vigente in materia. Né risulta in alcun modo che la parte locatrice abbia assunto specifico impegno ad ottenere il rilascio di autorizzazioni o licenze commerciali specifiche ed ulteriori.

In merito ai danni pure denunciati dalla parte attrice in conseguenza di perdite di acqua derivate dalle tubazioni dei locali sovrastanti l'immobile locato l'istruttoria orale ha consentito di acclarare con chiara evidenza come le perdite si siano in effetti verificate unicamente nel gennaio 2015, con effetti peraltro limitati al danneggiamento di taluni dei pannelli in fibra minerale del soffitto del locale interrato, con conseguente fuoriuscita di quantitativi modesti di acqua in una zona circoscritta del locale (v. deposizione del teste sig. Paolo Verney all'udienza del 13.07.2017).

E' emerso del resto che tali perdite non sono in effetti derivate da provate rotture o danneggiamenti delle tubazioni, ma piuttosto, verosimilmente almeno, da incongruo uso di una pompa utilizzata dalla stessa conduttrice per la pulizia dei locali sovrastanti alla cd. sala biliardo.

Risulta peraltro come la parte locatrice sia prontamente intervenuta per l'accertamento delle cause delle perdite denunciate, disponendo l'intervento di un tecnico di fiducia per l'effettuazione di accurate prove di carico delle tubazioni e disponendo quindi prudenzialmente la sostituzione di un innesto e di una braga delle tubazioni stesse nel locale soprastante quello in cui si erano riscontrate le fuoriuscite di acqua (v. ancora deposizioni del teste sig. omissis all'udienza del 13.07.2017). Del resto in senso contrario la sola teste sig.ra omissis ha riferito che nel gennaio 2015 "parte del soffitto" era "crollata ed il locale" era "tutto allagato", aggiungendo che "la stessa cosa si era ripetuta a giugno" e che "la perdita era dalle tubazioni sovrastanti; il tubo a soffitto era visibile con il crollo del controsoffitto e si vedeva che era rotto; colava anche acqua " (v. deposizione del 13.07.2017). Dal confronto tra i testi Ma. e Ve. è tuttavia chiaramente emerso che il tecnico incaricato dalla parte locatrice per gli accertamenti conseguenti alle perdite denunciate aveva in specie proceduto con "prove di carico prolungate ed accurate", confermate anche dal teste sig. Da. Fi., riscontrando che "il tubo di carico non perdeva; nel controsoffitto si vedevano le due braghe che si immettono nel tubo di scarico", tanto che la sostituzione del raccordo fu effettuata per mera cautela.

E' emerso altresì che la sig.ra madre dell'odierna attrice, aveva di fatto gestito personalmente l'allestimento e la gestione del locale, risultando perciò direttamente coinvolta in tale attività e cointeressata all'impresa condotta dalla figlia, sicché le sue dichiarazioni in sede testimoniale debbono perciò valutarsi criticamente con estrema prudenza ai fini del decidere, laddove le generiche deposizioni rese da clienti del locale in merito a "chiazze di acqua sul soffitto" e finanche a "perdite consistenti" verificatesi nel mese di giugno 2015, non altrimenti riscontrate da riscontri di alcun genere, non paiono idonee a contraddire le risultanze come sopra emerse, neppure inficiate dalla mera documentazione fotografica prodotta dall'attrice, di provenienza ed epoca di formazione non acclarata e comunque unicamente idonea a comprovare l'esistenza di perdite.

Le stesse spese di ripristino documentate dall'odierna attrice risultano in effetti unicamente comprovate da fatture emesse da soggetti che, non esercitando professionalmente attività di lavoro autonomo, avrebbero prestato mere collaborazioni occasionali per lavori neppure descritti ed enunciati specificamente.

Le fatture in esame risultano peraltro emesse da soggetti, tra cui la stessa madre della sig.ra Thielke, legati da vincoli di parentela alla stessa attrice.

Venendo quindi all'esame della domanda riconvenzionale tempestivamente e ritualmente formulata dalla parte convenuta già in sede di costituzione per la risoluzione del contratto di locazione tra le parti per inadempimento della conduttrice nel pagamento delle spese generali inerenti l'immobile locato, risulta dal tenore della clausola n. 5 delle pattuizioni negoziali tra le parti che "la parte conduttrice dovrà rimborsare alla parte locatrice la quota parte delle spese generali ripetibili di propria spettanza (a titolo esemplificativo: pulizia ed illuminazione cortile e corridoio interno - consumo acqua potabile - spurgo annuale della condotta fognante di scarico della cucina e dei servizi igienici - spese di amministrazione e di assicurazione dello stabile e del passo carraio)".

Risulta altresì che in merito alle modalità di calcolo e documentazione di dette spese le parti avevano previsto che "per l'addebito dei costi di riscaldamento si terrà conto della cubatura dei vani riscaldati.

La parte conduttrice s'impegna al versamento delle medesime spese secondo le modalità ed i termini che le saranno indicati".

Le parti avevano dunque convenuto modalità informali di certificazione delle spese in questione, rimesse finanche alla libera scelta della parte locatrice a fronte delle quali l'odierna attrice ha documentato di aver sollevato contestazioni e doglianze solo con lettera raccomandata in data 25.11.2016 (v. documento n. 18 di parte attrice), in risposta a lettera della parte locatrice in data 6.10.2015 recante in allegato "consuntivo dettagliato delle spese generali ripetibili e dei costi di riscaldamento relativi alla gestione 2015/2016 unitamente a prospetto indicante la quota parte a suo carico". Peraltro a fronte di analoga comunicazione della parte locatrice in data 6.10.2015, recante anch'essa consuntivo della precedente gestione, pare desumersi da successiva comunicazione della stessa parte locatrice in data 3.11.2015 (v. documento n. 12 di parte convenuta) che la sig.ra omissis avesse sollevato contestazioni, chiedendo resoconto dettagliato dell'amministratore dello stabile che, essendo, tuttavia, di proprietà esclusiva delle convenute, non risulta costituito in condominio.

Dalla missiva in esame emerge peraltro che, all'atto dell'installazione di valvole termostatiche per la misurazione degli effettivi consumi per riscaldamento, la conduttrice avesse rifiutato doverosa collaborazione per consentire l'accesso al locale interrato in locazione.

A fronte, dunque, delle generiche pattuizioni convenute in sede contrattuale per la determinazione delle spese generali connesse alla locazione, in carenza di opportune iniziative per l'effettiva verifica ed il compiuto calcolo degli addebiti ascrivibili alla parte conduttrice pure a seguito di contestazioni insorte tra le parti nel corso del rapporto, la documentazione offerta dalla convenuta, recante comunque prospetti dettagliati di calcolo degli oneri in questione ed indicazione dei criteri osservati per la ripartizione millesimale e l'addebito degli stessi a ciascuna delle unità comprese nel complesso immobiliare di proprietà delle convenute, deve ritenersi adeguatamente provato e correttamente imputato, in attuazione del regolamento negoziale tra le parti e secondo buona fede, l'importo delle spese generali esposte a credito dalle odierne convenute.

Risulta peraltro che detti oneri venivano pagati con parziali acconti in corso di gestione, con determinazione del saldo finale alla chiusura dei conti relativi alle singole gestioni.

A fronte, dunque, dei conteggi dettagliati esposti dalla parte convenuta nella lettera di cui al documento n. 8 in atti, preso atto, come precisato all'udienza del 7.12.2017 dal difensore delle resistenti, che l'importo indicato a credito per spese in sede di costituzione di Euro 3.083,86, è pari al residuo dovuto per gli esercizi 2014/2015 e 2015/2016 per Euro 1.703,86 sommato ai primi due acconti per la

gestione successiva già scaduti all'atto dell'introduzione del giudizio, risultano effettuati dalla conduttrice in corso di causa due pagamenti ulteriori in acconto per complessivi Euro 1.000,00. Residua, dunque, un debito per spese generali per un importo complessivo pari ad 2.083,86 tuttora dovuto alla parte locatrice, su cui sono altresì dovuti interessi moratori al saggio legale dalle singole scadenze al saldo.

Risulta peraltro dal tenore della clausola n. 6 del contratto di locazione tra le parti che esse avevano specificamente convenuto che "il mancato pagamento, anche parziale, della pigione o delle quote per gli oneri accessori entro i termini di cui ai precedenti punti 4) e 5), produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del c.c., salvo quanto previsto dall'art. 55 L. 392/78". Pur inteso, dunque, il richiamo negoziale al disposto citato come volontà di consentire la sanatoria della morosità anche in sede giudiziale pur nell'ambito di locazione a fini commerciali, non essendo intervenuta sanatoria, sussistono all'evidenza i presupposti per la risoluzione del contratto, con conseguente obbligo per la parte conduttrice di rilasciare il complesso in locazione libero da cose e da persone.

Tenuto conto della destinazione dei locali a fini commerciali, pare congruo al fine il termine del 31.01.2018 per l'esecuzione del rilascio.

Re. così assorbita nel tenore della presente pronuncia ogni questione relativa all'uso illecito dei locali in locazione per finalità non consentite in contratto che del resto, pur sollevata tempestivamente dalla parte locatrice in sede di costituzione, è rimasta priva di alcun conforto probatorio nel giudizio.

Le spese del procedimento seguono la preponderante soccombenza della parte attrice e si liquidano come da dispositivo in applicazione dei parametri normativi in vigore, avuto riguardo al valore della controversia ed all'attività difensiva concretamente svolta nel giudizio dalla parte avente titolo al rimborso.

P.Q.M.

IL TRIBUNALE definitivamente pronunciando nel contraddittorio tra le parti, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. rigetta integralmente le domande attoree perché infondate;
2. in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale formulata dalla parte resistente, accertato il credito vantato dalla parte locatrice per spese condominiali relative agli esercizi 2015/2016 e 2016/2017 per l'importo attuale di Euro 2.083,86, dichiara risolto il contratto sottoscritto tra le parti in data 6.11.2014 e condanna la sig.ra omissis al pagamento in favore delle sigg.re omissis creditrici in solido, dell'importo complessivo di Euro 2.083,86 oltre interessi moratori al saggio legale dalle singole scadenze al saldo;
3. ~~ordina alla~~ sig.ra omissis di rilasciare senza dilazione in favore delle locatrici l'immobile locato di cui al contratto tra le parti in data 6.11.2014, libero da cose e da persone, entro il 31.01.2018;
4. condanna la sig.ra omissis al pagamento in favore delle sigg.re omissis creditrici in solido, delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi Euro 4.835,00 oltre accessori di legge;
5. fissa per il deposito della motivazione della sentenza il termine di giorni sessanta.

Aosta, 2 febbraio 2018

IL GIUDICE dott. Anna Bonfilio