REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico, Dott.ssa [redacted] ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al N. 22296/2020 R.G. promossa da:
[redacted] elettivamente domiciliato in via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted], dal quale è rappresentato e difeso

RICORRENTE

contro

[redacted] elettivamente domiciliata [redacted] e rappresentata e difesa dall'avv. [redacted]

RESISTENTE

OGGETTO: locazione.

CONCLUSIONI

PARTE RICORRENTE: *Nel merito, in via principale*
l) rigettare tutte le domande ex adverso formulate in quanto del tutto infondate in fatto e diritto;
2) Accertare e dichiarare l'inadempimento della [redacted] *quale proprietario dell'appartamento locato al sig* [redacted] *per violazione dell'obbligo di concessione di appartamento non idoneo alla locazione, stante il suo stato.*
3) Conseguentemente condannare tale società al risarcimento dei danni a favore dell'attore nella misura di €14.000,00 o nella maggiore o minore somma ritenuta di Giustizia.
4) Condannare la [redacted] *a provvedere al cambio di appartamento o in alternativa, l'eliminazione di tutti i vizi che lo rendano inidoneo alla permanenza nei locali.*

5) condannarsi ex art 96 cpc [redacted] con risarcimento da determinarsi in via equitativa dal Giudice.
In via istruttoria:
Si chiede ammettersi CTU sull'appartamento in cui vive il sig[redacted], allo scopo di verificare quali adempimenti gravino in concreto sulla proprietà per rendere idoneo l 'appartamento alla locazione nonché eventuale CTU medica sulla persona del sig. [redacted]. In ogni caso:
Con il favore delle spese e competenze di causa con liquidazione delle spese per l'ammissione al gratuito patrocinio del sig[redacted].
In via istruttoria
Ammettersi prova orale per testi sui capitoli di prova di seguito indicati, espunti dagli eventuali giudizi inseriti per mera fluidità espositiva:
1) "Vero che il sig. [redacted] è costretto a vivere nel suo appartamento di [redacted] assegnato in locazione senza riscaldamento ed è costretto d'inverno ad utilizzare una stufa che riscalda l'ambiente;
2) Vero che invece d'estate l'appartamento si surriscalda e il sig. [redacted] è costretto a utilizzare una ventola per abbassare la temperatura;
3) Vero che gli infissi delle finestre non sono mai stati cambiati dall'inizio della locazione del mese di novembre 1993;
4) Vero che affiorano dal muro perdite rilevanti di acqua e che le pareti delle stanze dell'appartamento sono ricoperte di muffe.
5) Vero che le tubature dell'impianto idrico non sono mai state cambiate dall'inizio della locazione del novembre 1993;
6) Vero che l'impianto elettrico non è mai stato cambiato dall'inizio della locazione del novembre 1993;
7) Vero che il sig. [redacted] non dorme in camera da letto ma su un divano del salotto al centro della stanza a causa delle muffe formatisi sulle pareti
8) Vero che il sig. [redacted] lamenta prurito alle mani e dietro le orecchie.
9) Vero che il sig. [redacted] ha chiesto il cambio dell'appartamento alla [redacted] ma gli è stato negato
10) Teste sì indica la sig.ra [redacted] residente nello stesso stabile di [redacted]
Ammettersi prova contraria sui capitoli di parte avversa.
Ove necessario, si chiede l'acquisizione del fascicolo dell'ATP RG 59634/18
PARTE RESISTENTE: *Voglia l'On. Tribunale di Milano, contrariis rejectis, in via preliminare e/o pregiudiziale,*
dichiarare la nullità dell'atto di citazione per i motivi meglio esposti nella narrativa della comparsa di risposta, con ogni pronuncia prodromica e/o consequenziale.
Nel merito, rigettare ogni domanda svolta nei confronti della [redacted]e, perché infondata in fatto e in diritto; occorrendo compensando quanto dovuto da [redacted] con il suo maggior credito nei confronti di [redacted], per morosità nel pagamento dei canoni di locazione. Con vittoria di spese, diritti, onorari e spese generali del presente giudizio.
Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto Con citazione regolarmente

notificata [redacted] ha esposto di aver sottoscritto, in data 12 novembre 1993, con l'Istituto Autonomo Case Popolari, un contratto di locazione, ad uso abitativo, dell'immobile sito in [redacted]

Ha lamentato che "da diversi anni (a far data almeno dal 2010/2011 in poi)", l'immobile versa in "condizioni ben al di sotto della soglia minima di accettabilità", come accertato dall'ASL, che lo ha ritenuto "antigienico", atteso che:

- il bagno è interessato da croniche infiltrazioni e muffe, rigonfiamenti e distacchi del muro
- il pavimento, l'intonaco ed i serramenti della cucina sono in analoghe condizioni di degrado
- la camera da letto è inabitabile perché la parete esterna lascia entrare il freddo d'inverno ed il caldo d'estate ed egli è costretto a dormire in soggiorno.

Ha allegato che nel 2018 ha chiesto un accertamento tecnico preventivo, conclusosi con una perizia che ha accertato lo stato di degrado dell'immobile, ma ha "immotivatamente" posto i costi necessari al ripristino per € 2.990,00, oltre IVA, a carico della proprietà e, per € 4.135,72, oltre IVA, a suo carico.

Ha dedotto l'inadempimento del locatore-proprietario, attualmente [redacted]acquirente dell'immobile sin dal 2014), all'obbligo sancito dall'art. 1575 c.c., di mantenere l'immobile locato in condizioni da servire l'uso convenuto e, in particolare, di provvedere al cambio degli infissi e delle finestre, ormai vetusti, di intervenire sull'impianto di riscaldamento, non funzionante, e di eliminare infiltrazioni e umidità.

Ha formulato domanda di risarcimento del danno alla salute, quantificato forfetariamente in € 1.000,00 l'anno per gli ultimi dieci anni, per totali di Euro 10.000,00, nonché quella di rimborso dei costi sostenuti per il riscaldamento, che ha allegato in € 400,00 annuali, "in media".

Ha chiesto, altresì, di "condannare la [redacted] a provvedere al cambio di appartamento o, in alternativa, all'eliminazione di tutti i vizi che lo rendano inidoneo alla permanenza nei locali", previa consulenza tecnica d'ufficio finalizzata ad accertare "quali inadempimenti gravino in concreto sulla proprietà per rendere idoneo l'appartamento alla locazione nonché eventuale CTU medica sulla persona del sig[redacted]".

La parte resistente si è costituita in giudizio ed ha eccepito, in rito, la nullità della citazione per indeterminatezza del *petitum* e della *causa petendi,* non avendo il [redacted] indicato a che titolo sarebbe dovuto il risarcimento del danno, se "per responsabilità contrattuale o extracontrattuale", "le ragioni giuridiche di tali pretese" né i criteri di quantificazione del danno.

Nel merito, si è opposto alle domande, rappresentando che gli accertamenti tecnici già effettuati hanno evidenziato che "la responsabilità maggiore per lo stato di degrado del suo immobile è soltanto sua". Ha contestato il diritto al rimborso delle spese di riscaldamento, essendo l'immobile "perfettamente riscaldato (o, perlomeno, al 50%, come scritto dal CTU)", come pure quella al risarcimento del danno alla salute, non avendo dimostrato il nesso di causalità con la patologia lamentata ("allergia"). Ha dedotto che, essendo [redacted] subentrata al precedente proprietario solo nel 2014, nessuna responsabilità può essere a questa imputata "per la gestione precedente".

In subordine, ha eccepito in compensazione il credito di € 19.489,26, per canoni e spese impagati.
Ha concluso per la declaratoria di nullità della citazione e per il rigetto delle domande. In subordine, ha chiesto di compensare l'eventuale credito risarcitorio col controcredito sopra detto.
Vanamente esperito il tentativo di conciliazione, il giudice ha disposto il mutamento del rito, ai sensi degli articoli 447 bis e 426 cpc, vertendo la controversia in materia locatizia.
Entrambe le parti hanno depositato memoria integrativa.
Rigettate le richieste di prova orale e di accertamenti tecnici d'ufficio, acquisiti i verbali e gli atti del procedimento per accertamento tecnico preventivo svoltosi tra le parti, all'odierna udienza la causa, istruita documentalmente, è stata discussa e decisa, mediante pubblica lettura del separato dispositivo di sentenza e della contestuale motivazione.
2. L'eccezione di indeterminatezza delle domande è infondata: il ricorrente, quale conduttore, ha chiaramente allegato, a fondamento delle stesse, l'inadempimento della parte locatrice agli obblighi legali di mantenere l'immobile locato in condizioni da servire all'uso abitativo convenuto (così interpretata la domanda, alla luce del tenore complessivo delle allegazioni). Ha dedotto, senza dubbio, la responsabilità contrattuale della controparte.
Ciò detto, dalle risultanze processuali emerge che l'immobile, locato sin dal 1993, versa in condizioni di antigienicità, quanto meno, dall'8 aprile 2016, data del sopralluogo da parte dei funzionari dell'ATS Milano, che hanno accertato "tracce di umidità permanente dovuta a fenomeni di capillarità, condensa e igroscopicità non eliminabili con normali interventi di manutenzione".
Il consulente tecnico nominato d'ufficio nel procedimento per accertamento tecnico instaurato dal [redacted] ha verificato, a marzo 2019, che "le murature, gli intonaci, i pavimenti e i serramenti versano in pessime condizioni di manutenzione" essendo presenti "ammaloramenti in camera", distacchi di vernice e "chiazzature" di muffa in bagno, oltre a perdita di acqua dalla doccia. Ed inoltre: il riscaldamento centralizzato è funzionante al 50% e non risultano effettuati interventi manutentivi sui serramenti e, in generale, nell'intero immobile, sia ordinari che straordinari. Ha concluso che le attuali condizioni dell'immobile dipendono, in parte, da mancata manutenzione ordinaria, da parte del conduttore, da oltre dieci anni (stuccatura e tinteggiatura pareti interni e soffitti, stuccatura e verniciatura di cinque finestre, manutenzione di rubinetti e impianti) e, in parte, da omessi interventi straordinari (realizzazione di cappotto termico sulla parete esterna, revisione dei caloriferi) ed ha stimato il costo delle opere a carico del conduttore in € 4.135,72, oltre IVA, e, di quelle a carico della locatrice, in € 2.990,00, oltre IVA.
Ne consegue che le condizioni attuali di degrado in cui versa l'immobile locato sono imputabili sia alla locatrice, sia al conduttore, le condotte omissive dei quali hanno concorso a cagionare i danni riscontrati.
Il ricorrente ha contestato tali risultanze, deducendo che il CTU ha "immotivatamente" addebitato ad un suo inadempimento l'attuale degrado del bene e posto a suo carico i relativi costi. In realtà, ciò che è immotivata è proprio la contestazione degli esiti delle indagini

peritali, non avendo il [redacted] nemmeno allegato le ragioni per le quali essi non sono condivisibili.
La scrivente ritiene, per contro, che l'omessa manutenzione ordinaria dell'immobile, per un così lungo arco temporale, del tutto ragionevolmente ha concorso a cagionarne l'attuale degrado e fa proprie le conclusioni del CTU.
Alla luce di questi elementi, e tenuto conto, altresì, del pacifico inadempimento del conduttore all'obbligo di pagare il corrispettivo negoziale sin dal 2003 (ossia per diciotto anni), l'eccezione di inadempimento sollevata dalla parte resistente è fondata.
Vero è che [redacted]. è legittimata passivamente solo dal 2014, epoca nella quale è divenuta proprietaria dell'immobile ed è subentrata nel rapporto di locazione, giacché "il principio stabilito in materia di locazione dall'articolo 1602 cod. civ., che fissa nel momento dell'acquisto del bene locato il subingresso dell'acquirente nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione, esclude per implicito che il fenomeno successorio, ex art. 1599 cod. civ. del trasferimento a titolo particolare della cosa locata possa avere effetto retroattivo e comporta, invece, che il rapporto di locazione viene a scindersi in due periodi distinti, rispetto a ciascuno dei quali l'unico contratto spiega i suoi effetti nei confronti di colui che in quel periodo ha la qualità di locatore. Ne consegue che l'acquirente dell'immobile locato, pur subentrando in tutti i diritti e gli obblighi correlati alla prosecuzione del rapporto di locazione, deve considerarsi terzo rispetto ai diritti ed agli obblighi già perfezionatisi ed esauritisi a favore ed a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto" (Cass. n. 22669/2004 nonché Cass. sez. 3, 14 agosto 2014 n. 17986, Cass. sez. 3, 13 maggio 2008 n. 11985, Cass. sez. 3, 5 agosto 2004 n. 15021, Cass. sez. 3, 19 giugno 2001 n. 8329 e Cass. sez. 3, 12 gennaio 1991 n. 254).

Tuttavia, la giurisprudenza ha, al contempo, chiarito che ciò non vale per gli effetti permanenti del rapporto, che non si sono già esauriti prima dell'acquisto: "L'acquirente di un immobile locato è avente causa dal precedente locatore e quindi parte del rapporto giuridico nei confronti del conduttore per tutti i diritti e gli obblighi correlativi che sono inerenti alla prosecuzione del contratto di locazione; deve considerarsi, invece, terzo, rispetto ai diritti e agli obblighi già perfezionatisi ed esauritisi a favore e a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto. Conseguentemente, l'acquirente è legittimato passivo della pretesa risarcitoria del conduttore per danni cagionati da vizi della cosa locata, anche se preesistenti alla data dell'acquisto, quando i danni si siano verificati in epoca successiva a tale data, mentre, in caso contrario, la pretesa risarcitoria deve esser rivolta al precedente locatore" (Cass. 24/10/1979, n.5557).
Pertanto, dal 2014 [redacted] è gravata dell'obbligo di mantenere l'immobile in condizioni idonee all'uso abitativo e, per quanto sopra detto, non l'ha adempiuto. E', però, altrettanto vero che il conduttore è, a sua volta, *totalmente* inadempiente sia all'obbligo di pagamento del corrispettivo negoziale, sia a quello di provvedere alla ordinaria manutenzione del bene.
Stanti i reciproci inadempimenti, si tratta di stabilire se essi sono proporzionati, alla luce del principio, sancito dal secondo comma dell'art. 1460 c.c., secondo cui il rifiuto di adempiere deve essere valutato secondo buona fede, tenendo conto dell'incidenza della condotta

inadempiente sull'equilibrio sinallagmatico del contratto, in rapporto all'interesse della controparte.
Nel caso in esame il conduttore ha continuato ad avere il godimento dell'immobile, ma senza versare alcun corrispettivo e senza provvedere alla sua manutenzione, ordinaria, e ciò per un arco temporale molto lungo (addirittura antecedente il subentro nel rapporto dell'acquirente).
Il [redacted] non ha, infatti, ritenuto di ridurre il canone, in proporzione al ridotto godimento a causa dell'omessa manutenzione straordinaria, ma ne ha completamente sospeso il versamento. Il suo inadempimento non è, perciò, giustificato da quello avverso perché sproporzionato (cfr., in fattispecie similare ma a parti invertite, Cass. n. 16918/2019: "In tema di locazione immobiliare ad uso non abitativo, l'inesatto adempimento da parte del locatore dell'obbligo di consegnare il bene in buono stato di manutenzione e di mantenerlo in maniera tale da servire all'uso convenuto legittima *l'exceptio inadìmpleti contractus* da parte del conduttore, con conseguente facoltà di sospendere in proporzione il versamento del canone").
Conclusivamente, se è accertato il parziale inadempimento della locatrice all'obbligo di manutere il bene locato in modo da servire all'uso negoziale, l'eccezione di inadempimento di [redacted] è idonea a paralizzare la richiesta di adempimento dell'obbligo di provvedere alla manutenzione straordinaria, formulata dal [redacted] domanda che deve essere rigettata.
Quanto alle ulteriori domande, si osserva che:
-quella di risarcimento del danno alla salute è del tutto sfornita di prova, atteso che il ricorrente ha prodotto unicamente un certificato medico del 7 febbraio 2020 che attesta la sensibilizzazione a muffe del genere aspergillo, con indicazione medica di non soggiornare in ambienti umidi. Nessun elemento è stato fornito a dimostrazione della dedotta insorgenza della detta sensibilizzazione a causa delle condizioni in cui versa l'immobile né è possibile disporre CTU, che avrebbe carattere meramente esplorativo
- quella di rimborso dei costi sostenuti per il riscaldamento dell'immobile è parimenti non suffragata da idonea prova, avendo il ricorrente prodotto soltanto alcune bollette degli anni 2019, 2020 e 2021. Aggiungasi che [redacted]. non è legittimata passivamente per il periodo 2010- 2014, antecedente il suo acquisto dell'immobile (i), la predetta resistente vanta un credito ben maggiore (incontroverso) per canoni sicché l'eccezione di compensazione è fondata *(ii)* e non spetta al conduttore l'intero rimborso perché il riscaldamento è parzialmente funzionate *(iii)*
- quella di condanna di [redacted] al "cambio di appartamento" non può essere esaminata dal giudice perché trattasi di valutazione che compete alle Autorità amministrative ed implica la verifica circa la sussistenza dei requisiti legali.
In definitiva, le domande del [redacted] di condanna della resistente devono tutte essere rigettate.
L'esito della lite giustifica la integrale compensazione tra le parti delle spese processuali. Ed invero, il ricorrente [redacted] è risultato vittorioso solo con riguardo ad una delle domande proposte, quella di accertamento dell'inadempimento contrattuale avverso, e solante parzialmente. Per contro, la resistente, ha visto sostanzialmente accolte le eccezioni di inadempimento ex art. 1460 c.c. e di compensazione.
E', perciò, configurabile una soccombenza reciproca (che si ha anche quando la domanda sia accolta solo in parte: Cass. 21684/2013. In termini, Trib. Venezia 15 giugno 2020 n. 909).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:
accertato il parziale inadempimento di [redacted] all'obbligo di mantenere l'immobile locato in stato da servire all'uso convenuto, rigetta le domande di condanna proposte da [redacted] nei confronti della predetta resistente.
Dichiara interamente compensate tra le parti le spese processuali.
Milano, 12/10/2021

Il Giudice
[redacted]