

GIURISPRUDENZA

Tribunale | Cremona | **Civile** | **Sentenza** | 22 settembre 2021 | **n. 377**

Data udienza 1 luglio 2021

Integrale

Conduttore - Infiltrazioni di acqua piovana - Canone - controprestazione da parte del locatore - Obbligazione del conduttore

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI CREMONA

Il G.O.P di Cremona, dott.ssa Tiziana Lucini Paioni, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile R.G. n. 277/2019 del Ruolo Gen. Affari Controv - locazioni promossa da:

(...) S.r.l. di Cremona con sede legale in Cremona via (...) n. 20 Codice Fiscale (...), rappresentata e difesa dall'avv. Pi.Lo.

INTIMANTE - OPPOSTO

(...) S.r.l. P.IVA (...) con sede in Soresina via (...) 8 - rappresentata e difesa dall'avv. Nu.Co.

INTIMATA - OPPONENTE

CON LA CHIAMATA DEL TERZO

(...) IN FALLIMENTO PIVA (...) con sede in Soresina via (...) - rappresentata e difesa dall'avv. Sa.Te.

OGGETTO: RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ad uso commerciale

La causa veniva posta in decisione all'udienza del 1 luglio 2021, sulle conclusioni formulate dalle parti nelle note conclusive depositate che si richiamano integralmente.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 28/08/2018 l'Istituto (...) S.r.l. di Cremona intimava sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Soresina (CR) via (...), 6, condotto in locazione per uso diverso dall'abitazione dalla società (...) S.r.l. e per l'effetto citava la società conduttrice innanzi al Tribunale di Cremona per l'udienza del 22.10.2018, per ivi sentir convalidare lo sfratto per morosità e, in caso di opposizione, sentir emettere ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c.. La società (...) S.r.l. si costituiva in giudizio con comparsa di costituzione e risposta, opponendosi alla convalida dello sfratto per morosità e svolgendo domanda riconvenzionale. La convenuta contestava la sussistenza della legittimazione attiva del custode giudiziario, stante il fatto che concedente nella locazione fosse una procedura concorsuale di fallimento; sosteneva la infondatezza della domanda e denunciava la pericolosità del tetto dell'edificio locato per la presenza di amianto friabile e la sussistenza di infiltrazioni d'acqua piovana a causa di vizi nella copertura vizi costituente grave inadempimento della parte locatrice capaci di giustificare il mancato pagamento del canone.

Il Giudice, con ordinanza riservata del 7/2/2019, disattendeva l'eccezione di difetto di legittimazione di (...) sollevata dall'opponente e contestualmente emetteva ordinanza provvisoria di rilascio fissando per l'esecuzione la data del 30/4/2019 e disponendo il mutamento di rito ex art. 447 bis e 667 bis c.p.c., assegnando alle parti il termine di 15 giorni per l'avvio della procedura di mediazione obbligatoria e rinviava la causa alla udienza del 6 giugno 2019 con termine per la integrazione di atti e documenti, fino al 20 aprile 2019 per l'intimante, fino al 20 maggio per l'intimato.

Esperito il procedimento di mediazione obbligatoria con esito negativo, con memoria integrativa l'(...) S.r.l. chiedeva convalidarsi lo sfratto per morosità con vittoria di spese; dichiarare inammissibili, anche per mancato esperimento della mediazione, le domande riconvenzionali della controparte, e comunque respingerle in quanto infondate in fatto e in diritto. (...) S.r.l. con memoria integrativa 18.04.2019, formulava domande riconvenzionali di condanna dell'attrice ad eseguire opere di manutenzione all'immobile, a risarcire danni per Euro 20.000,00 per danni alla merce depositata nell'immobile "de quo" e di Euro 62.400,00 per mancato godimento dell'immobile; chiedeva altresì di accertare che i canoni non erano dovuti, per carenze dell'immobile; formulava infine domanda di autorizzazione alla chiamata in causa del Fallimento "...", affinché fosse condannato in solido con l'(...) S.r.l. a tutte le prestazioni oggetto di domande riconvenzionali. Autorizzata la chiamata del terzo, il rapporto processuale veniva esteso alla Curatela del fallimento "...", la quale si costituiva in giudizio con memoria depositata il 26.09.2019. Nel frattempo, in data 16.07.2019 aveva avuto luogo il rilascio spontaneo dell'immobile da parte del Sig. (...), legale rappresentante della società convenuta opponente, a mani dell'(...) Srl, custode giudiziario. Con ordinanza riservata del 23.12.2019 il GOP dichiara decaduto il terzo costituitosi FALLIMENTO (...) dalla domanda riconvenzionale proposta in assenza di richiesta di fissazione di nuova udienza ex art. l'art. 418 I co c.p.c. e rigettava l'eccezione dell'opponente di difetto di mediazione ritenuto che nel procedimento di cui al D.Lgs. 28/2010 "volto alla valorizzazione della possibilità delle parti di decidere del proprio conflitto, è da ritenersi valida la notifica della comunicazione di avvio mediazione effettuata direttamente al domicilio della controparte anziché al difensore. Il D.lgs. 28/2010, infatti, non prevede in alcuna sua parte la possibilità di notificare la domanda al procuratore costituito, essendo necessario che l'atto sia portato a conoscenza della parte. Il Giudice, dichiarata l'inammissibilità di domanda riconvenzionale (riconventio riconventionis) del terzo chiamato, ammetteva alcune delle prove orali dedotte da convenuto e terzo chiamato, procedeva all'assunzione dei testi dedotti ed ammessi e ad istruttoria esaurita rinviava per discussione all'udienza del 1 luglio 2021, con termine alle parti per il deposito di note conclusive.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare, infondata è l'eccezione di carenza di legittimazione attiva in capo a (...) S.r.l. sollevata dall'opponente.

Infatti, il custode dei beni pignorati è investito della titolarità di un ufficio al quale la legge attribuisce la funzione di conservare e amministrare i beni, fine per il quale può esercitare le situazioni soggettive di cui sono titolari i debitori in relazione al bene pignorato, assumendo la qualità di parte. Rientra pertanto nel potere del custode - titolare dell'ufficio pubblico preposto all'amministrazione del bene pignorato - agire in giudizio per il pagamento dei canoni per il rilascio, per la liberazione del bene occupato abusivamente o senza titolo, per la convalida di sfratto per morosità o per finita locazione. Sussiste in capo al custode ((...)) ed al curatore fallimentare (dott. (...)) una concorrente legittimazione attiva a proporre intimazione di sfratto, tant'è che all'udienza tenutasi in data 12.3.2018 nella causa di esecuzione immobiliare RGE n. 258/15, avanti il GE dotto Valla, il Curatore fallimentare dott. (...) non si opponeva alla procedura di sfratto e che l'incarico fosse conferito al custode dei beni pignorati (...) e per l'effetto il Giudice dell'esecuzione autorizzava il custode (...) ad incaricare un legale di propria fiducia per porre in essere la procedura di sfratto per morosità nei confronti del locatore inadempiente (...) SRL.

Per quanto concerne il merito della vertenza, incontestata è la morosità in capo ad (...) SRL. Il conduttore (...) S.r.l. imputa il mancato pagamento dei canoni locatizi alla presenza di gravi vizi che hanno impedito l'utilizzo dell'immobile locato per inidoneità strutturale, facendo venir meno il sinallagma contrattuale. In particolare, (...) S.r.l. lamenta il verificarsi di gravi e sistematici fenomeni infiltrativi d'acqua piovana dal tetto dell'edificio che hanno danneggiato macchinari, merci, mobili ed attrezzature per un ammontare complessivo di Euro 20 mila ed hanno provocato l'arresto di energia elettrica dei locali locati con sistematica interruzione delle attività aziendali e reso l'ambiente insalubre per la persistenza di umidità ambientale. Parte convenuta eccepisce altresì la presenza di amianto sia nell'area di magazzino che nella zona adibita ad ufficio che ha pregiudicato il corretto godimento dell'immobile, integrando la fattispecie di inadempimento contrattuale del locatore tale da giustificare l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 C.C.. Dalla documentazione agli atti e dalle risultanze istruttorie emerge:

a) la contestazione in merito alle sistematiche infiltrazioni di acqua piovana dal tetto risulta alquanto generica e non circostanziata. Parte opponente non ha fornito indicazione delle date in cui si sono verificate le lamentate sistematiche infiltrazioni, non ha prodotto lettere di lamentela di tali infiltrazioni inviate nel corso del rapporto locatizio, né la prova dei danni subiti dai macchinari, attrezzature e merci. Difetta in ogni caso la prova della sistematicità delle infiltrazioni tale da impedire l'esercizio dell'attività ed il godimento dell'immobile. Anzi, ai solleciti di pagamento inviati da (...) via pec in data 23.1.2018 e 29.1.2018, (...) S.r.l. riconosceva il proprio debito, impegnandosi a sanare la morosità e nulla lamentava in merito ai pretesi vizi eccettivi in questa sede;

b) in merito alla presenza di amianto: dall'escussione del teste di parte opponente Arch. (...) risulta che a seguito sopralluoghi ed analisi compiute il tecnico ha accertato la presenza nel fibrocemento del tetto dell'immobile locato di amianto "compatto", non sgretolato, e quindi non offensivo, ma da tener monitorato a cura della proprietà. Secondo la giurisprudenza consolidata, in tema di locazione, il conduttore non può astenersi dal versare il canone per aver il locatore celato la copertura in amianto del fabbricato nonché per non aver posto in essere gli interventi necessari a far cessare le infiltrazioni di acqua piovana, atteso che la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore (Corte di Cassazione Sez. Terza civile Sentenza n. 2099 del 29.01.2013). Infatti, la presenza di amianto nella struttura di un manufatto, di per sé stessa, non costituisce un vizio della cosa. Va infatti tenuto presente che - pur essendo la bonifica il rimedio più radicale - la normativa non vieta in assoluto la presenza di detto materiale in manufatti di realizzazione antecedente alla

data di entrata in vigore della legge 257/92, ma si limita ad imporne, ove ricorrano i presupposti (quelli previsti dai decreti legislativi 277/91 e ora il decreto legislativo 257/2006), la valutazione costante del rischio e la gestione al punto di evitarne l'offensività o di contenerla, nei limiti accettabili previsti dal legislatore (in pratica il monitoraggio quando le condizioni dei manufatti in amianto sono buone o l'applicazione in altri casi di materiali quali solanti/vernici tali da impedire la dispersione di fibre nell'ambiente). Nel caso in esame, dalla documentazione agli atti e dalla testimonianza resa dal teste di parte opponente Arch. (...) non si ravvisa la pericolosità delle parti in amianto sotto l'aspetto del possibile rilascio di fibre, risultando l'amianto compatto e non sgretolato e quindi in questo caso la presenza di amianto non è certamente da qualificarsi come vizio sanzionabile con la risoluzione del contratto e con profili risarcitori importanti alla luce della carenza di offensività per la salute umana. La presenza di amianto in stato da non rappresentare un pericolo per la salute di chi utilizza l'immobile non può definirsi come un vizio della cosa locata, dunque anche se taciuto non fa scattare la corrispondente tutela in materia di vizi e l'eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 c.c.. Nel caso in esame non si ravvisa alcuna proporzionalità tra gli inadempimenti rispettivamente del conduttore e del locatore ed appare non conforme a lealtà e buona fede la condotta della conduttrice che ha sospeso il pagamento integrale dei canoni. Di tal guisa, nella condotta del conduttore di sospensione totale ed integrale del pagamento dei canoni non si ravvisa principio di correttezza e buona fede oggettiva ex artt. 1175 e 1375 c.c.. E' evidente che detti criteri di buona fede e proporzionalità sinallagmatica che concretano il funzionamento dell'istituto di cui all'art. 1460 c.c. risultano traditi in assenza di pretese inadempimenti del locatore, tali da non escludere un rilevante e serio godimento dell'immobile. La sospensione integrale del pagamento dei canoni da parte della soc. (...) S.r.l. costituisce quindi un grave inadempimento contrattuale tale da giustificare la risoluzione contrattuale per inadempimento del conduttore con conferma dell'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. del 7.2.2019. Del resto, come da verbale di restituzione dell'immobile prodotto agli atti, compiutamente sottoscritto dalle parti, risulta che in data 16.07.2019 è avvenuto il rilascio spontaneo dell'immobile da parte del Sig. (...), legale rappresentante della società convenuta opponente, a mani dell'(...) Srl, custode giudiziario. Nella relativa scrittura privata, parte conduttrice dava oltretutto atto di ritenere risolto il contratto di locazione relativo all'immobile. Pertanto, deve intendersi risolto tra le parti, il contratto di locazione ad uso commerciale stipulato tra (...) IN FALLIMENTO (parte locatrice) e (...) S.r.l. (parte conduttrice) in data 3.5.2013, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Cremona U.T. Soresina al n. 000572 - serie 3 - Anno 2013. Risultando l'opposizione destituita di fondamento, per l'effetto le domande riconvenzionali di contenuto risarcitorio e diretta all'esecuzione in forma specifica degli obblighi di fare spiegate da (...) S.r.l. vanno rigettate, osservando peraltro che risultano inammissibili per mancato esperimento sul punto della relativa mediazione. Le spese seguono la soccombenza. Nella condotta processuale tenuta dall'opponente non si ravvisano i presupposti per la condanna del medesimo per lite temeraria ex art. 96 comma 3 c.p.c.. Pertanto, (...) va condannata alla rifusione delle spese di lite in favore di (...) S.r.l. di Cremona che si liquidano, sia per la fase di sfratto che per la fase di conversione del rito, in complessive Euro 3.918,00 per onorari, oltre IVA, CPA e spese forfettarie al 15% e spese vive sostenute pari ad Euro 180,50 ed alla rifusione delle spese di lite in favore di (...) IN FALLIMENTO che si liquidano in complessive Euro 2.738,00 per onorari, oltre iva, cpa e spese forfettarie al 15%.

P.Q.M.

Il G.O.P.

definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra diversa istanza, eccezione, deduzione delle parti, così provvede:

- accerta e dichiara la risoluzione del contratto di locazione ad uso commerciale stipulato tra (...) IN FALLIMENTO (parte locatrice) e (...) S.r.l. (parte conduttrice) in data 3.5.2013, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Cremona (...) al n. 000572 - serie 3 - Anno 2013, per fatto e colpa di parte conduttrice (...) S.r.l. e per l'effetto conferma l'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. del 7.2.2019,
- condanna (...) S.r.l. alla rifusione delle spese di lite in favore di (...) S.r.l. di Cremona che si liquidano, sia per la fase di sfratto che per la fase di conversione del rito, in complessive Euro 3.918,00 per onorari, oltre IVA, CPA e spese forfettarie al 15% e spese vive sostenute pari ad Euro 180,50;
- condanna (...) S.r.l. alla rifusione delle spese di lite in favore di (...) IN FALLIMENTO che si liquidano in complessive Euro 2.738,00 per onorari, oltre iva, cpa e spese forfettarie al 15%;
- rigetta ogni ulteriore domanda delle parti.

Deposito sentenza entro 30 giorni.

Così deciso in Cremona l'1 luglio 2021.

Depositata in Cancelleria il 22 settembre 2021.