

Tribunale di Campobasso – Sezione civile - Sentenza 11 giugno 2014 n. 461

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Campobasso, in composizione monocratica e nella persona del Giudice Onorario dott. Francesco Vigliotti, ha pronunciato, ai sensi degli articoli 667 e 429 del c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella controversia iscritta al numero 1466 (già n. 506) del Ruolo generale affari contenziosi per l'anno 2007, avente ad oggetto intimazione di sfratto per morosità e risoluzione del contratto di locazione, e riconvenzionale per danni

vertente

tra

“IM. Srl”, con sede in Pescara, (...), in persona del suo legale rappresentante pro tempore, Ro.An., rappresentato e difeso, in virtù di procura alle liti a margine dell'atto di “costituzione volontaria con nuovo difensore per la prosecuzione del processo”, dall'Avvocato Ro.Ba., e con questi elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avvocato Gi.De.Ru., in Campobasso, alla Via (...)

ATTRICE

e

Pr.Mi., nato a (...), titolare della ditta omonima, corrente in Bojano alla via (...), rappresentato e difeso, in virtù di procura alle liti in calce alla “comparsa di costituzione con domanda riconvenzionale”, dall'Avvocato Au.Di.Ma. e con questi elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avvocato Fr.Ia., in Campobasso, alla Via (...)

CONVENUTO

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

La “IM. Srl” (di seguito, soltanto Im.), con citazione notificata il 27 febbraio 2007, agisce nei confronti del signor Pr.Mi. con l'intimazione di sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Bojano alla via (...), piano terreno, concesso in locazione ad esso conduttore con contratto del 30 - 31 ottobre 1987, per uso di deposito commerciale; l'attrice chiede anche il pagamento dei canoni non versati a partire dal mese di Gennaio 2006, ammontanti ad Euro 6.021,75 (risultanti da tre fatture, da Euro 2.007,25 ciascuna), oltre alla risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento, con rigetto della domanda riconvenzionale.

Si costituisce il signor Pr., chiedendo il rigetto, per infondatezza, della domanda attrice e proponendo domanda riconvenzionale tendente alla condanna dell'Im. al risarcimento dei danni subiti e subendi per effetto di abbondanti infiltrazioni d'acqua verificatesi nel locale di che trattasi e addebitabili a detta Società, con riconoscimento della maggiore gravità di tale inadempienza, rispetto al mancato pagamento dei canoni, e con conseguente risoluzione del contratto per colpa della locatrice. Rappresenta che: I) a partire dal mese di ottobre del 1999, nell'immobile condotto in locazione ed utilizzato come magazzino per deposito merci (adiacente al supermercato da lui gestito ed al servizio dello stesso), si verificavano abbondanti infiltrazioni d'acqua, provenienti dalla sovrastante terrazza di proprietà dell'Im. che provocavano il deterioramento di un'ingente quantità di merce, valutata in Lire 60.930.539, pari ad Euro 31.468,00, sulla base di una consulenza tecnica ("Perizia Giurata a favore della ditta "LM. Su." di Pr.Mi. per il danno subito dalla Im.Tr. S.R.L.") redatta dal Geom. Fr.Pe. e da questi asseverata il 23 gennaio 2002 presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Boiano; II) che tale evento lo costrinse, nel 2000, a smantellare detto magazzino, svuotandolo completamente di scaffalature e di beni.

Il Giudice dell'epoca, dopo essersi riservato all'udienza del 10 aprile 2007, addì 12 luglio 2007 rigettava "l'istanza di convalida e quella di emissione dell'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c.", fissando l'udienza di discussione, ai sensi dell'art. 420 c.p.c., per il giorno 12 dicembre 2007; quindi, a tale udienza, costituitosi il nuovo difensore dell'Im. in sostituzione dello scomparso Avvocato Fr.Pi., aggiornava la discussione al 9 aprile 2008. Allorché veniva ammessa la prova testimoniale richiesta dal Pr., in ordine ai danni da questi subiti a causa delle infiltrazioni d'acqua avutesi nell'immobile locato, con rinvio al 5 novembre 2008 per l'espletamento istruttorio e differimento al 3 dicembre 2008. Non attivata la prova e dichiarata decaduta, veniva disposta C.T.U. su istanza di entrambi i procuratori delle parti, con incarico conferito al Geometra Ca.Ma. e relazione da questi depositata il 27 maggio 2009. In essa, il consulente rileva che: A) una porzione di mq.70 del locale condotto dal Pr. è stata effettivamente interessata da infiltrazioni d'acqua piovana "sicuramente causate dalle cattive condizioni di manutenzione della pavimentazione posta a copertura del terrazzo sovrastante" con danni limitati alle sole strutture del deposito "essendo quest'ultimo completamente vuoto e privo di qualsiasi finitura interna", B) in corrispondenza di detto terrazzo, nel locale sono presenti evidenti "fenomeni di umidità... sotto forma di vistose macchie di umidità, lungo il soffitto, lungo le pareti verticali, con interessamento del piano di calpestio del deposito... fenomeni che hanno provocato il degrado delle murature "; C) il locale non è assolutamente idoneo alla funzione di deposito di generi alimentari, perché, oltre a presentare i suddetti fenomeni, è privo di servizi igienici; è privo di finestre., "apribili"; non ha le pareti tinteggiate con pittura o intonaco lavabili e disinfettabili; non è munito di idonea pavimentazione, (ma di "un massetto di cemento in cattivo stato di conservazione, con superficie non integra, scabrosa e non facilmente lavabile e disinfettabile") ed è finanche sprovvisto di autonomo allaccio alla rete di distribuzione dell'energia elettrica (tanto che, come si legge nell'elaborato, "Pr.Mi.... ha dichiarato di avere utilizzato sempre l'energia prelevata da altra utenza intestata alla sua attività").

Per via dell'avvicinarsi di vari magistrati, la controversia, attraverso altre udienze rivelatesi, di fatto, meramente interlocutorie, è giunta all'attenzione di questo giudice nell'udienza del 12 febbraio 2014 e, a seguito di riserva del 30 aprile 2014, è stata portata all'odierna udienza di discussione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Alla domanda di sfratto per morosità proposta dalla Im., risponde il Pr., con la surriferita domanda riconvenzionale. Egli asserisce pure di aver immediatamente denunciato l'inconveniente al locatore sig. Ro.An., allora amministratore delegato della "Società Ro.3" (società diventata, prima, "Im.Tr. S.r.l." corrente in Roma, e, dopo, "IM. Srl" corrente in Pescara), ma non fornisce alcuna prova della circostanza, mentre documenta l'inoltro di due raccomandate alla "Im.Tr. S.r.l.", con invito a

provvedere “pena richiesta di danni”, trasmesse tanto ad un indirizzo di Bojano quanto alla sede di Roma. Raccomandate, però, tornate al mittente, senza consegna al destinatario, che è risultato sconosciuto in entrambi gli indirizzi (nonostante quello di Roma - Via (...) Roma - corrisponda all'indirizzo riportato sulle, tre fatture trasmesse al Pr. dalla Im., con invito al pagamento); di altre tre successive note, sempre asseritamente inviate alla società, non viene fornita alcuna prova. Il conduttore attivò ancora tre distinte citazioni, per il risarcimento dei danni provocati dalle infiltrazioni, ma anche queste con notifica non andata a buon fine (I 6.5.2002 a Ro.An., per “Im.Tr.”, in Via (...) RM, - società subentrata alla “Ro.3”-; II 24.8.2002 alla “IM.”, in Via (...), CB, - società subentrata alla “Tr.”-; III 15.5.2004 alla “IM.”, in Via (...), CB). Ciononostante, va osservato che permane comunque l'obbligo del proprietario a mantenere in uno stato di idoneità l'immobile dato in locazione, in quanto, per recente giurisprudenza della Suprema Corte, “sussiste l'obbligazione principale del locatore in ordine al mantenimento della cosa locata in stato da servire all'uso convenuto... dal momento che rimane a suo carico l'obbligo di effettuare visite periodiche e di eseguire gli opportuni interventi” (v. Cass. civ., Sez. III, 28/06/2010, n. 15372).

Accertata dalla CTU l'assoluta inidoneità dell'immobile, ed essendo la circostanza attribuibile, a parere del giudicante, al completo e perdurante inadempimento della locatrice, risulta legittima l'intervenuta sospensione del pagamento del canone così come ammesso dalla Cassazione, nel caso in cui, come nel caso in esame, “venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore” (v., Cass. Civ., 10.1.2008, n. 261, e 8.10.2008, n. 24799), locatore rivelatosi anche assolutamente lontano ed inaccessibile. Per altro, detta sospensione si è avuta soltanto nel 2006, nonostante i gravi inconvenienti si fossero manifestati sin dalla fine dell'anno 1999.

Ne deriva il rigetto della domanda attrice e l'accoglimento, seppur parziale, della riconvenzionale, con la risoluzione del contratto di locazione de quo, per inadempimento della società locatrice.

Non può essere, invece, accolta la domanda di risarcimento dei danni avanzata dal Pr., poiché gli stessi non sono stati riconosciuti, né quantificati dalla CTU. Nemmeno la “perizia giurata” prodotta dal medesimo serve all'uopo, dato che la stessa, oltre a documentare l'imponente infiltrazione, con evidenti danni alle strutture dell'immobile, non fornisce alcuna prova in merito all'effettivo danno procurato al conduttore, limitandosi ad una sterile elencazione e quantificazione delle fatture di acquisto della merce, senza riuscire a indicare quanta della stessa fosse stata sistemata nel magazzino e quanta di questa fosse rimaste affettivamente danneggiata.

Ciò comporta analogo statuizione in merito alla spesa. Queste, infatti, determinate in Euro 4.815,00 sulla base degli importi stabiliti dal D.M. n. 55 del 2014, vanno compensate per un terzo e poste a carico della soccombente immobiliare nella restante parte, per un ammontare di Euro 3.210,00 (tremiladuecentodieci), cui va aggiunto il previsto rimborso forfettario nella misura del 15%, oltre a quanto spettante per CPA ed IVA, con gli interessi come per legge.

Per Questi Motivi

Il Tribunale di Campobasso, in composizione monocratica e nella persona del Giudice onorario dott. Francesco Vigliotti, definitivamente pronunciando nella controversia promossa dalla “IM. S.r.l.” nei confronti di Pr.Mi., così provvede:

- Rigetta la domanda di sfratto per morosità proposta dalla “IM. S.r.l.”;
- Accoglie parzialmente la domanda riconvenzionale avanzata da Pr.Mi., e, per l'effetto, dichiara la risoluzione del contratto di locazione intervenuto fra le suddette parti, per inadempimento della

società locatrice, rigetta la contestuale richiesta di risarcimento danni, ordinando il rilascio immediato dell'immobile locato.

- condanna la "IM. S.r.l.", in persona del suo legale rappresentante p.t., al pagamento, in favore di Pr.Mi., delle spese di lite, determinate in complessivi Euro 3.210,00, oltre al rimborso forfettario del 15%, più accessori ed interessi come per legge.

Così deciso in Campobasso, 11 giugno 2014.

Depositata in Cancelleria l'11 giugno 2014.