

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. 1347/2016 del Ruolo Gen. Affari Controv – locazioni promossa da:

**[REDACTED]** con sede in Montodine via Marconi n.1  
**[REDACTED]** rappresentato e difeso dagli avv. ti **[REDACTED]** e **[REDACTED]**

OPPONENTE

CONTRO

**[REDACTED]** nato a Crema il 1.4.1964 CF **[REDACTED]** e  
**[REDACTED]** nata a Crema l'8.5.1966 CF **[REDACTED]** rappresentati e  
 difesi dall' avv. **[REDACTED]**

OPPOSTI

OGGETTO: RISOLUZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE

\* \* \* \* \*

La causa veniva posta in decisione all'udienza del 22.3.2018, sulle conclusioni formulate dalle parti nelle note conclusive depositate che si richiamano integralmente.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida notificato in data 16.3.2017, **[REDACTED]** e **[REDACTED]** convenivano in giudizio **[REDACTED]** e **[REDACTED]** per ottenere la convalida dello sfratto relativamente all'immobile sito in Montodine via Marconi n.1, deducendo:

- di aver concesso il locazione con contratto di locazione stipulato in data 4.9.2014 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 30.9.2014 a **[REDACTED]** l'immobile sopra individuato composto da appartamento ad uso abitativo al piano terra e primo unitamente al negozio a piano terra da destinarsi ad attività di ristorazione con somministrazione per un canone annuo di €. 9.000,00 per il negozio e di euro 3.000,00 per l'appartamento, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €. 1.000,00 ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese,
- che il conduttore si rendeva moroso nel pagamento dei canoni con decorrenza dal mese di ottobre 2015, per un importo complessivo di euro 5.500,00.

All'udienza del 27 aprile 2016 si costituiva in giudizio **[REDACTED]** depositando fascicolo e scambiando memoria difensiva, opponendosi alla convalida dello sfratto adducendo di aver sospeso il pagamento dei canoni di locazione e chiesto la risoluzione del contratto di locazione a seguito del verbale dei NAS di Cremona e ordinanza di sospensione e spiegava domanda riconvenzionale volta ad ottenere il risarcimento del danno e l'indennità di avviamento commerciale.

Il GOT avv. Tiziana Lucini Paioni con ordinanza riservata del 5.5.2016 concedeva l'ordinanza provvisoria di rilascio ai sensi dell'art. 665 cpc fissando la data per il rilascio al 15.7.2016, disponeva il mutamento del rito, sospendeva il giudizio in attesa dell'esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione e rinviava la causa all'udienza del 27 ottobre 2016 assegnando alle parti termine perentorio sino a 20 giorni prima di detta udienza per il deposito di eventuali memorie

integrative.

L'esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione dava esito negativo, come da allegato agli atti.

In corso di causa, su istanza di P. [redacted] veniva disposto accertamento tecnico preventivo ex art. 696 cpc. All'udienza del 20.4.2017 il Giudice esperiva tentativo di conciliazione che dava esito negativo.

Ritenuta la causa matura per la decisione, il GOP rinviava la causa all'udienza del 22.3.2018. In tale udienza il Giudice, udita la discussione, decideva la causa come sentenza della quale dava pubblica lettura.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Dalla documentazione agli atti emerge che:

- in data 4.9.2014 le parti stipulavano un contratto di locazione avente ad oggetto appartamento sito in M. [redacted] via Marconi n.1 composto da appartamento ad uso abitativo al piano terra e primo al canone annuo di euro 3.000,00 e da immobile a piano terra destinato dal conduttore ad attività di ristorazione con somministrazione per un canone annuo di €. 9.000,00,
  - alla clausola n.6 del contratto di locazione il conduttore dichiarava che l'immobile era adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi pregiudizievoli alla salute ed accettava l'immobile nello stato di fatto in cui si trovava,
  - dal settembre 2014 al novembre 2015, parte conduttrice non ha mai sollevato eccezioni di sorta corrispondendo sino al mese di ottobre 2015 i canoni di locazione,
  - a seguito delle risultanze di controllo dei Nas di Cremona eseguiti presso la trattoria del R. [redacted] in Montodine nel novembre 2015, che rilevava la presenza di macchie di umidità, il Sindaco del comune di [redacted] con ordinanza del 28.11.2015 disponeva l'immediata sospensione dell'attività di ristorazione e ne vietava la prosecuzione fino al ripristino delle condizioni igienico-sanitarie,
  - il disposto ATP in corso di causa accertava che l'immobile locato ad uso commerciale presentava umidità nelle pareti di tutti i locali visionati rendendo l'immobile non idoneo a nessun tipo di utilizzo, tanto meno ad essere adibito a bar-ristorante, imputando le cause di tali vizi alla tipologia di fabbricato- vecchia costruzione del centro storico- costruita con assenza di isolamento. Vizi ritenuti dal CTU geom. Renesto non risolvibili con una semplice tinteggiatura, ma con interventi strutturali quantificati in euro 29.516,00,
  - il conduttore con raccomandata del 9.12.2018 a fronte del verbale dell'accertamento NAS e dell'ordinanza del Sindaco della sospensione dell'attività e degli accertati vizi dell'immobile locato, azionava la risoluzione del contratto, chiedendo il risarcimento del danno,
  - in data 27.9.2016, espletata la procedura di ATP, il s. P. [redacted] riconsegnava l'immobile locato.
- Ora, la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del locatore è fondata e deve essere accolta. La giurisprudenza ha evidenziato che i «gravi motivi» in presenza dei quali gli artt. 4, 2° comma, e 27, 8° comma, della legge 392 del 1978 consentono, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, al conduttore di porre *ante tempus* fine al contratto di locazione devono: a) collegarsi a fatti indipendenti dalla volontà del locatario; b) sopravvenire alla costituzione del rapporto locativo; c) essere all'epoca della formazione del contratto imprevedibili (imprevedibilità da intendersi in senso non astratto ed assoluto, ma concreto e relativo, nel senso cioè di ragionevole affidamento sul prodursi o meno di determinate vicende), nonché d) tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la persistenza del rapporto locativo.
- E' chiaro che dal disposto accertamento tecnico preventivo risulta che l'immobile locato presentava vizi strutturali gravi che richiedevano un intervento importante da parte del locatore ed è

inoltre è pacifico che il conduttore si è trovato nell'impossibilità di utilizzare l'immobile a seguito dell'ordinanza del sindaco del Comune di [redacted].

In forza dell'art. 1578 C. C. "Il locatore deve:

- 1) consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
- 2) mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;
- 3) garantirne il pacifico godimento durante la locazione."

In forza dell'art. 1575 C. C. "Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna."

L'ingente presenza di umidità e muffa all'interno dell'immobile locato, qualora dipenda da difetti strutturali dell'immobile, come nel caso di specie, costituisce un vizio grave dell'immobile stesso, che lo rende inidoneo all'uso abitativo pattuito, oltre che malsano, e per questo motivo legittima di per sé il conduttore a domandare l'immediata risoluzione del contratto, ai sensi dell'articolo 1578 del codice civile.

Nel caso di specie, l'immobile adibito a ristorazione è risultato inabitabile sotto ogni aspetto, per cui il [redacted] aveva il diritto di chiedere la risoluzione del contratto di locazione. La Corte di Cassazione, sez. III, sentenza del 28 settembre 2010, n. 20346, afferma quanto segue; "se l'immobile è affetto da umidità, il giudice può decretare il risarcimento danni ( dovuti all'ammuffimento dei suppellettili ) in favore dell'inquilino a carico del proprietario, anche quando il locatario risulta sfrattato per non aver pagato i canoni mensili. L'invasione dell'umidità per effetto di trasudo dalle pareti costituisce un "deterioramento rilevante", un "vizio" che incide sulla funzionalità strutturale dell'immobile impedendone il godimento; in presenza di tale vizio il conduttore può legittimamente invocare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 del codice civile".

Il contratto de quo deve quindi ritenersi risolto per fatto imputabile al locatore. A seguito della risoluzione del contratto per fatto imputabile al locatore per l'inidoneità dell'immobile all'uso pattuito, il locatore non può pretendere il pagamento del canone maturato nel periodo di inutilizzabilità dell'immobile (Cass. civ, Sez. III, 28/03/2006, n.7081). Pertanto, nulla compete al locatore a titolo di canone di locazione, evidenziando che la morosità decorre dal mese di ottobre 2015, ed in tale periodo già l'umidità era presente. E' chiaro poi che il godimento dell'appartamento è collegato in rapporto di funzionalità al negozio e quindi ne segue la medesima sorte.

Accolta la domanda di risoluzione del contratto per fatto imputabile al locatore, con rigetto della domanda degli opposti di condanna del conduttore al pagamento dei canoni, in merito alle domande dell'opponente si osserva:

a) richiesta di risarcimento danno

E' emerso in corso di causa che parte conduttrice, dopo l'ordinanza del Sindaco di [redacted], ha optato per l'immediata risoluzione del contratto di locazione, senza interpellare la proprietà onde verificare l'intenzione della stessa ad eseguire gli interventi necessari per risolvere i problemi e per la rimessa in pristino dei locali locati. Nonostante le condizioni dell'immobile locato, il conduttore sino alla data dell'ordinanza del sindaco di [redacted] (28.11.2015) ha comunque condotto regolarmente l'attività di ristorazione, senza lamentare danni, pregiudizi e perdita di guadagni. Del resto, come dallo stesso [redacted] pacificamente ammesso in sede di tentativo di conciliazione, lo stesso aveva già da tempo maturato il convincimento di cessare l'attività e quindi non aveva più interesse a continuare l'attività di ristorazione. Il conduttore ha optato per la risoluzione del contratto, preferendo non diffidare il proprietario alla rimessa in pristino dell'immobile locato. La richiesta dei danni quantificati dal [redacted] nell'ammontare degli incassi del ristorante dal 28

T. [redacted] e di C. [redacted] la parcella del CTU geom. Roberta Renesto come liquidata con provvedimento del 27.2.2017.

P.Q.M

Il G.O.P di Cremona

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

- accerta e dichiara la risoluzione del contratto di locazione stipulato dalle parti in data 4.9.2014, per fatto imputabile al locatore,
- rigetta la domanda di condanna dell'opponente al pagamento dei canoni avanzata dagli opposti Camperi Tarcisia Florindo e Camperi Florinda,
- rigetta la domanda di condanna al pagamento dell'indennità di avviamento avanzata dall'opponente Pagano Alfio,
- rigetta la domanda di condanna al risarcimento del danno avanzata dall'opponente Pagano Alfio,
- condanna Camperi Tarcisia Florindo e Camperi Florinda al pagamento in favore di Pagano Alfio Gianluca della somma da questo corrisposta a titolo di compenso liquidato al CTU Geom. Roberta Renesto nel procedimento di accertamento tecnico preventivo,
- condanna Camperi Tarcisia Florindo e Camperi Florinda a rifondere a Pagano Alfio le spese del presente giudizio che, in virtù di reciproche soccombenze, vengono compensate in ragione del 50% e quindi si determinano in euro 1.750,00 oltre oneri accessori e spese forfettarie, oltre 24,40 per spese relative al procedimento di mediazione.

Cremona, 22 marzo 2018

Il G.O.P

avv. Tiziana Lucini Paioni

