

Autoriduzione del canone di locazione: sì se i vizi della cosa locata comportino un impedimento totale al godimento del bene

L'auto-riduzione del canone di locazione costituisce sempre atto arbitrario e illegittimo, che rende il conduttore inadempiente, anche nel caso in cui egli abbia tenuto il proprio comportamento per applicare l'art. 1578 cod. civ. Infatti, la riduzione totale o parziale del pagamento del canone è legittima solo quando i vizi della cosa locata comportino un impedimento totale al godimento del bene locato da parte del conduttore, e quindi sia venuta integralmente meno la controprestazione del locatore.

Tribunale di Napoli – Ischia – sentenza del 22.05.2019

...omissis...

Il Comune di Forio, in data 6\4\2001, notificava all'opponente società il decreto ingiuntivo n. 18\2001 emesso da questa Sezione distaccata e con il quale si intimava alla stessa attuale opponente il pagamento della somma di L.70.714.140 per omesso pagamento dei canoni di locazione dell'immobile di proprietà dello stesso Comune sito in Forio al Piazzale Soccorso e relativi agli anni 1998 e 1999 oltre aggiornamento ISTAT; avverso detto decreto ingiuntivo veniva proposta opposizione dalla società con ricorso depositato il dì 15\5\2001, formulando l'eccezione di inadempimento in ordine al pagamento dei canoni di locazione perché, al momento della conclusione del contratto di locazione, il Comune di Forio non aveva provveduto a consegnare il bene con impianti elettrici a norma secondo quanto prescritto dall'art. 7 della L. n. 46 del 1990, per cui si era in presenza di un vizio della cosa locata che ne impediva l'uso convenuto (in spregio a quanto statuito dall'art. 1575 nn. 1) e 2) c.c. tanto che parte conduttrice aveva dovuto provvedere a sua cura e spese a realizzare detto impianto elettrico a norma di legge a mezzo della C. S.n.C. di D.M.A. di Forio pagando l'importo di L. 23.760.000 come da fattura depositata; la stessa opponente aggiungeva che nel 1999, all'interno del locale oggetto di locazione si erano verificate copiose infiltrazioni di acqua dovute al deterioramento della guaina di impermeabilizzazione del tetto con la conseguente impossibilità di uso del locale per svariati giorni ed ancora con la necessità della sostituzione della detta guaina impermeabilizzante e della precedente controsoffittatura a mezzo della ditta F. S.n.C. di B.I.: opera urgente ed improcrastinabile parimenti realizzata a cura e spese della società deducente per l'importo di L.9.803.973; la deducente aggiungeva, inoltre, che nel 1998 il Comune di Forio aveva iniziato, dopo la conclusione del contratto di locazione, lavori di ripavimentazione del Piazzale Soccorso attiguo ai locali oggetto di contratto: lavori che si erano protratti anche nel 1999 interessando tutta la Via S. per finire dopo l'estate

del 1999, precisando che per dette opere era stata occupata la zona attigua al locale e la strada di accesso allo stesso, mediante macchinari edili, materiali ed altri oggetti che di fatto avevano impedito alla clientela di accedere al locale adibito a bar-ristorante con la conseguente impossibilità della deducente stessa di esercitare la sua attività commerciale tenuto conto che, nell'isola di Ischia -come da cognizioni di comune esperienza- le attività commerciali di ristorazione vengono esercitate quasi esclusivamente nella stagione estiva: il tutto sempre in violazione di quanto disposto dall'art.1575 c.c. come innanzi riportato: e ciò nonostante varie diffide da parte della deducente al Comune come da copie in atti. Si evidenziava ancora nell'atto di opposizione che, proprio in considerazione della veridicità della contestazioni opposte dalla dichiarante, per il 1999 era stato riconosciuto l'abbattimento del 50% della T.O.S.A.P. (tassa occupazione per la superficie pubblica comunale concessa autonomamente alla deducente ed attigua al locale oggetto di locazione) ed il discarico del 50% della tassa per la raccolta dei rifiuti solidi urbani relativi al locale come da comunicazione notificata il 9\2\1001 prot. (...).

Il Comune di Forio aveva adottato la delibera commissariale n. 5\99 (art.11) che prevedeva la esenzione dal canone di locazione di spazi o aree pubbliche interessati da opere pubbliche.

La stessa opponente, in via subordinata, eccepiva che, qualora il Comune di Forio non fosse stato ritenuto responsabile contrattuale della contestazioni suddette, sicuramente i lavori al Piazzale del Soccorso ed alla Via S. che mena al locale de quo, avevano determinato danni al locale stesso, giacchè sarebbe stato possibile effettuare i lavori stessi evitando di danneggiare il locale adibito a ristorante, mentre la conduzione delle opere era avvenuta con negligenza ed imperizia ed era stata tale da impedire di fatto l'accesso della clientela all'immobile locato con totale danno economico, per cui la deducente medesima chiedeva la condanna del Comune opposto ai danni medesimi nella misura di L.300.000.000 o di quella diversa somma ritenuta dal Giudice a mezzo CTU o equitativamente, oltre rivalutazione ed interessi disponendo, in sub-ordine la compensazione dell'importo dei danni con il credito azionato dal Comune.

Il Comune di Forio si costituiva in giudizio chiedendo che venisse dichiarata l'inammissibilità, l'improcedibilità e l'infondatezza della proposta opposizione con vittoria di spese del giudizio.

Nel corso della causa venivano ammessi ed ascoltati quali testimoni di parte opponente C.E. e M.G. i quali confermano che sul piazzale antistante i locali affittati dalla società opponente erano stati eseguiti lavori pubblici per circa un anno e mezzo. Veniva riferito da M. che il ristorante durante i lavori rimaneva chiuso al pubblico.

La domanda di opposizione, così come proposta va rigettata.

Il conduttore, nel caso di specie, lamentava i vizi della cosa locata tali da chiedere la compensazione con i lavori effettuati nel locale per renderlo idoneo all'uso per il quale era stato affittato, ovvero come ristorante, e per tale motivo portava le fatture dei lavori eseguiti a proprie spese e da portare a deconto dei canoni non versati. La normativa codicistica prevede, all'art. 1578 cod. civ., che l'inquilino possa chiedere la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo.

Il Tribunale di Milano, Sez. XIII, con sentenza n. 12427/2016 ha ribadito come la possibilità di riduzione del canone di locazione debba essere oggetto di domanda giudiziale e non costituisca un diritto del conduttore di fronte a gravi vizi che diminuiscano il godimento del bene locato, anche se derivano da fatti del locatore. La

questione riguardava una società che aveva proposto opposizione a decreto ingiuntivo nei confronti del locatore, ritenendo parte dei canoni non dovuti a causa di infiltrazioni d'acqua e allagamenti che rendevano inservibile parte del capannone detenuto in locazione.

Il Tribunale, sposando una tesi consolidata in giurisprudenza (si veda ad es. Cass. civ., Sez. III, sent. n. 19897/2016), ha affermato che l'auto-riduzione del canone di locazione costituisce sempre atto arbitrario e illegittimo, che rende il conduttore inadempiente, anche nel caso in cui egli abbia tenuto il proprio comportamento per applicare l'art. 1578 cod. civ. Infatti, la riduzione totale o parziale del pagamento del canone è legittima solo quando i vizi della cosa locata comportino un impedimento totale al godimento del bene locato da parte del conduttore, e quindi sia venuta integralmente meno la controprestazione del locatore.

Del resto, l'esplicita previsione contenuta nell'art. 1578 cod. civ., che dà la possibilità al conduttore di agire in giudizio, trova la propria ratio nel fatto che solo il giudice viene ritenuto in grado di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti, disponendo nel caso la riduzione del canone.

In ossequio a tali principi, il Tribunale di Milano - pur avendo rinvenuto nell'immobile locato gravi vizi - ha riconosciuto il diritto del conduttore a non pagare i canoni solo per il periodo successivo all'introduzione dell'opposizione a decreto ingiuntivo, e non per quello precedente.

Questo giudicante ritiene che la fattispecie giurisprudenziale indicata va applicata al caso di specie dato che l'opponente chiede di non pagare i canoni di locazione maturati e non propone azione autonoma tesa alla riduzione del canone di locazione.

In merito poi alla richiesta di risarcimento dei danni patiti a seguito dei lavori eseguiti da parte del Comune di Forio sul piazzale antistante il ristorante non possono essere accolti in quanto non è stato provato il mancato guadagno dell'attività di ristorazione in tale periodo né sono state identificate le date dei lavori in maniera precisa dai testimoni escussi.

Va infine precisato che l'ente locatore ha per il 1999 fatto l'abbattimento del 50% della T.9999 (tassa occupazione per la superficie pubblica comunale concessa autonomamente alla deducente ed attigua al locale oggetto di locazione) ed il discarico del 50% della tassa per la raccolta dei rifiuti solidi urbani relativi al locale come da comunicazione notificata il 9\2\1001 prot. 9999

Pertanto l'opposizione al decreto ingiuntivo va rigettata.

In conseguenza le spese di lite seguono la soccombenza.

pqm.

Il Tribunale di Napoli, sezione distaccata d'Ischia, in persona del Giudice Unico Dott. Olimpia Criscuolo, definitivamente pronunciando sulle domande proposte come in narrativa così provvede:

a) Rigetta la proposta opposizione al decreto ingiuntivo n.18/2001;

b) Conferma il decreto ingiuntivo opposto;

c) Condanna il predetto opponente al pagamento delle spese del giudizio così determinate: in relazione al valore della domanda e precisamente: Euro 100,00 per spese Euro 438,00 per la fase di studio della controversia; Euro 370,00 per la fase introduttiva; Euro 1.120,00 per la fase istruttoria; Euro 810,00 per la fase decisoria; per un totale di Euro 2.838,00 oltre spese generali al 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Ischia, il 22 maggio 2019.

Depositata in Cancelleria il 22 maggio 2019.