



**TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI**

Sezione Unica CIVILE

Nel procedimento cautelare iscritto al n. r.g. **96/2019** promosso da:

**RICORRENTE**

contro

**RESISTENTI**

Il Giudice

**sciogliendo** la riserva assunta all'udienza del 12/03/2019,

**pronuncia** la seguente

**ORDINANZA**

Con ricorso ex art. 700 c.p.c., \_\_\_\_\_ educeva di aver concluso con i resistenti, in data 17.07.2018, contratto di locazione commerciale sull'immobile di loro proprietà sito a Rimini, via \_\_\_\_\_ distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al \_\_\_\_\_ che lo stesso intendeva adibire all'attività di produzione e commercio di prodotti gastronomici.

L'immobile in questione, tuttavia, si era rivelato fin da subito non idoneo all'uso, in quanto, come accertato successivamente dai tecnici del conduttore, era privo di un regolare allaccio al sistema fognario e presentava contatori del gas, situati nelle parti comuni dell'edificio, non a norma di legge.

Il ricorrente chiedeva, quindi, che ai locatori venisse ordinato di eseguire tutte le opere necessarie per il regolare allaccio delle fognature, la regolarizzazione della cabina del gas, la sostituzione dei contatori del gas e il regolare allaccio della fornitura al servizio dell'unità condotta in locazione dal ricorrente.



I resistenti, costituendosi in giudizio, eccepivano l'inammissibilità del ricorso per carenza del requisito della strumentalità rispetto al giudizio di merito, in quanto, secondo quanto previsto dall'art. 1578 c.c., il conduttore può domandare esclusivamente la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, ma non la condanna del locatore ad eseguire i necessari lavori per rendere la cosa idonea all'uso pattuito. Essi, inoltre, opponevano l'avvenuta risoluzione del contratto di locazione in forza di clausola risolutiva espressa e, in ogni caso, facevano presente che l'immobile in questione era stato accettato dal conduttore nelle condizioni in cui si trovava, dopo aver avuto la possibilità di visionarlo con il proprio tecnico di fiducia.

Il Giudice osserva che, nel caso in cui la cosa locata sia affetta da vizi, trovano applicazione gli artt. 1578 e 1579 c.c., i quali prevedono, rispettivamente, che *"se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili"* e che *"il patto con cui si esclude o si limita la responsabilità del locatore per i vizi della cosa non ha effetto, se il locatore li ha in mala fede taciuti al conduttore oppure se i vizi sono tali da rendere impossibile il godimento della cosa"*.

Da quanto sopra, risulta evidente che i rimedi posti dalla disciplina codicistica a tutela del conduttore per i vizi della cosa locata consistono esclusivamente nella risoluzione del contratto o nella riduzione del canone, ma non nella condanna del locatore ad eseguire i lavori necessari per rendere la cosa idonea all'uso pattuito (in termini Cass., Sez. 3, n. 12712 del 25/05/2010: *L'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 cod. civ., riguarda gli inconvenienti eliminabili nell'ambito delle opere di manutenzione e, pertanto, non può essere invocato per rimuovere guasti o deterioramenti, rispetto ai quali la tutela del locatario resta affidata alle disposizioni dettate dagli artt. 1578 e 1581 cod. civ. per i vizi della cosa locata*; Tribunale di Modena, 14/06/2013, n. 955; Tribunale di Roma, 18/02/2003).

Anche la pronuncia della Corte di Cassazione 14342/2000, richiamata dalla difesa del ricorrente, interpreta le disposizioni di cui agli artt. 1578 e 1579 c.c. *"nel senso che, se la cosa presenta vizi che ne rendono impossibile il godimento, il patto con cui le parti abbiano escluso la garanzia per i vizi non ha effetto né rileva che i vizi erano conosciuti dal conduttore o avrebbero potuto esserlo facilmente. Sicché il conduttore ha in ogni caso diritto alla risoluzione del contratto"*, ma non afferma la possibilità che il conduttore ottenga la rimozione dei vizi stessi ad opera del locatore.

In conclusione, dunque, appare evidente che il ricorrente col presente procedimento intende ottenere un risultato (la rimozione dei vizi dell'immobile da parte del locatore), che non potrebbe conseguire nemmeno all'esito di un eventuale giudizio di merito.



Dalle considerazioni sopra esposte consegue necessariamente il rigetto del ricorso per carenza del *fumus boni iuris*, risultando superfluo l'esame del presupposto del *periculum in mora*.

In ragione della particolarità della situazione e dei rapporti esistenti tra le parti, sussistono ragioni sufficienti per disporre la compensazione integrale delle spese di lite.

**P.Q.M.**

Rigetta il ricorso;

Compensa le spese di lite tra le parti.

**Si comunichi.**

Rimini, 19 marzo 2019

Il Giudice  
dott.ssa Chiara Zito

