

SENT. N° 8255/04  
REP. N° 6618/04

N. Sent. Cont.  
N.83094/2004 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico **DOT. CAZZINA**  
**Macchi**, ex art.429 c.p.c. ~~\_\_\_\_\_~~  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

~~\_\_\_\_\_~~  
rappresentata e difesa dall'avv. Luigi Baggi in forza di delega in calce all'atto di citazione in  
opposizione

- ATTORE OPPONENTE -

CONTRO

~~\_\_\_\_\_~~  
rappresentata e difesa dall'avv. Daniele Turri in forza di delega a margine del ricorso per decreto  
ingiuntivo

- CONVENUTA OPPOSTA -

Oggetto : opposizione a decreto ingiuntivo

Conclusioni: l'attore: v. foglio allegato

Per il convenuto: v. comparsa di costituzione

## FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

nell'interesse della sig.ra [REDACTED]

Piaccia all'Ill.mo Giudice Unico del Tribunale di Milano, ogni contraria istanza disattesa e respinta, così giudicare: Nel merito in via principale: accertare e dichiarare infondata in fatto e in diritto la pretesa di pagamento di [REDACTED], conseguentemente, dichiarare illegittimo e nullo e, quindi, revocare il decreto ingiuntivo opposto. Nel merito in via subordinata: ritenere fondati gli esposti motivi e, conseguentemente, revocare il decreto ingiuntivo opposto determinando le somme dovute dalla sig.ra [REDACTED] nella sua precisata qualità, [REDACTED] secondo legge, con ogni consequenziale pronuncia in ordine alle spese di lite. In via riconvenzionale: ritenere fondati gli esposti motivi e, conseguentemente, dichiarare fondata la domanda dell'attrice opponente così come formulata nei propri Atti difensivi e, per l'effetto, condannare [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, a pagare alla [REDACTED] nella sua precisata qualità, la somma complessiva di € 16.330,52= o quella maggiore o minore somma che sarà determinata in via equitativa dal Giudicante in corso di causa, oltre interessi legali dalla domanda al saldo. In ogni caso con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa. In via istruttoria: occorrendo, ammettersi i capitoli di prova dedotti nella Memoria difensiva del 15 luglio 2005, con i testi rag. [REDACTED] la, domiciliato c/o Studio Associato [REDACTED] trente in Milano e [REDACTED] residente in Cuneo via S. Grandis n. 24.

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Su ricorso di [REDACTED] il Tribunale di Milano ingiungeva ex artt. 633 e ss. c.p.c. a [REDACTED] titolare dell'impresa individuale [REDACTED] il pagamento di € 7.879,79 quale residuo dovuto in forza di un contratto di locazione avente ad oggetto una porzione di negozio ad uso superspaccio alimentare di proprietà della ricorrente sito in Milano via Cosseria n. 1, rilasciato dalla [REDACTED] nel maggio 2004. Il decreto ingiuntivo veniva opposto dalla ingiunta la quale eccepiva di aver rilasciato l'immobile nel febbraio 2004 e di aver già estinto una parte del debito; contestava il credito azionato relativo agli oneri condominiali in quanto mai documentati; illustrava che nel corso della locazione la controparte non aveva consentito l'effettuazione di adeguamenti dei locali in relazione all'attività esercitata da un altro esercenti nel superspaccio né aveva provveduto a locare di nuovo alcun spazi che erano stati rilasciati, determinando in tal modo una progressiva perdita di clientela che aveva obbligato vari negozi alla chiusura; anche la cessazione dell'attività dell'esponente era da ascrivere alla condotta inadempiente della locatrice. Ritenuta dunque [REDACTED] responsabile dei danni occorsi, commisurati alle perdite di esercizio subite nel 2003, in via riconvenzionale l'opponente chiedeva la condanna della locatrice al pagamento di € 16.330,52 oltre accessori. Costituendosi regolarmente in giudizio, la convenuta respingeva ogni avversa prospettazione sottolineando come alcune delle fatture che la controparte assumeva essere già state pagate non erano state azionate con il decreto opposto; negava che il rilascio dell'immobile fosse avvenuto nel febbraio del 2004; ribadiva il proprio credito per oneri accessori e respingeva le richieste risarcitorie, sottolineando che i locali del superspaccio erano progressivamente stati riconsegnati dai conduttori a seguito di intimazione di sfratto per morosità. Il giudice autorizzava la provvisoria esecuzione del decreto opposto e disponeva il mutamento del rito da ordinario in locatizio, assegnando termine per il deposito di memorie integrative. Assunte prove orali, la causa veniva decisa all'esito della discussione finale con lettura immediata del dispositivo.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con riferimento alla eccezione di parziale estinzione del debito, si osserva che non è provato che i pagamenti documentati si riferiscano ad alcuna delle fatture poste a fondamento dell'ingiunzione. Premesso che all'atto del pagamento la debitrice non ha effettuato alcuna imputazione e considerato che i due pagamenti in questione, che l'opposta riconosce di aver ricevuto, sono stati imputati da quest'ultima ad estinzione dei corrispettivi relativi al IV trimestre 2002 e al II trimestre 2003, non

oggetto del decreto ingiuntivo opposto, incombeva sull'opponente l'onere di dimostrare l'erroneità di tale imputazione, per essere detti crediti stati altrimenti estinti. Tale prova non è tuttavia stata introdotta.

Nemmeno è provato che la riconsegna del locale sia avvenuta in data antecedente al maggio 2004. Va sottolineato che lo stesso procuratore di parte opponente, in una missiva inviata a [redacted] in data 20 maggio 2004, ha rappresentato la volontà della propria assistita di recedere dal contratto per gravi motivi a far tempo dalla data della medesima raccomandata ( doc. 3 convenuta ). Nessun elemento di prova attesta che in un momento precedente il conduttore abbia offerto la restituzione del locale e che [redacted] abbia accettato; è palesemente priva di rilevanza la circostanza della avvenuta cessazione dell'attività della [redacted] ale imprenditrice individuale, trattandosi di evento che – anche ove conosciuto dalla controparte, circostanza non affatto provata – non potrebbe abilitare la locatrice a riappropriarsi unilateralmente del godimento dell'immobile in assenza di una espressa ed inequivoca offerta di restituzione.

Del tutto generiche si palesano, inoltre, le contestazioni formulate a riguardo dell'entità delle spese condominiali; è per contro documentato ( doc. 4-7 convenuta opposta ) che la parte locatrice ha regolarmente inviato dei prospetti riportanti l'entità delle spese di gestione correlate con la caratura millesimale attribuita alla porzione locata.

Con riferimento alla domanda riconvenzionale proposta dalla parte opponente, si rileva quanto segue.

La conduttrice deduce, quale profilo di inadempimento contrattuale ovvero di violazione del canone di esecuzione del contratto secondo buona fede ex art. 1375 c.c., che [redacted] avrebbe impedito la messa in atto di opere edili sull'immobile indispensabili ad adeguare i locali alle normative vigenti; in concreto detta condotta avrebbe impedito al titolare dell'esercizio di salumeria e gastronomia corrente nel superspaccio ( sig. [redacted], sentito come teste nel presente giudizio ) di sostituire una canna fumaria, come imposto dalla ASL, con ciò precludendogli la continuazione dell'attività commerciale. La chiusura di tale esercizio avrebbe inciso negativamente sull'afflusso complessivo della clientela al superspaccio, innescando un meccanismo di successive chiusure di altri negozi cui si sarebbe accompagnata una politica di [redacted] olta a non stipulare nuovi contratti di locazione negli spazi via via liberatisi, con ulteriore effetto di allontanamento dei clienti. Il Tribunale osserva che, come emerso chiaramente dalla deposizione del teste [redacted], il divieto alla collocazione di una canna fumaria esterna è stato espresso dall'amministrazione del condominio, e non già dalla parte locatrice. Manca, dunque, la prova della riferibilità stessa ad [redacted] della condotta descritta dall'opponente; per completezza di motivazione appare opportuno sottolineare come non possa configurarsi in capo alla locatrice un obbligo di mantenimento in

49

essere di contratti di locazione, così da assicurare una costante permanenza di esercizi commerciali attivi nei locali del superspaccio; rientra, per contro, nel rischio di impresa l'oscillazione della clientela generata dal mutamento delle condizioni ambientali entro le quali l'attività commerciale viene svolta.

Il decreto ingiuntivo deve dunque essere confermato; la domanda riconvenzionale proposta dall'opponente viene rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano € 3,40 per spese, € 929,00 per diritti, € 2.100,00 per onorari; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La presente sentenza è esecutiva per legge.

**P. Q. M.**

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) rigetta l'opposizione e conferma il D.I. n. 81674/04;
- 2) rigetta la domanda riconvenzionale proposta dall'opponente;
- 3) condanna l'opponente alla rifusione delle spese di lite in favore della convenuta opposta liquidate in € 3,40 per spese, € 929,00 per diritti, € 2.100,00 per onorari; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

Così deciso in Milano, il 28 giugno 2007.

Il Giudice

