

SENT. N° 10584/07
REP. N° 8470/07

N. Sent. Cont.
N. 4715/2005 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione civile, in persona del Giudice monocratico dott. Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]
rappresentata e difesa dagli avv. Katia e Luigi Scarpa in forza di procura a margine dell'atto di citazione, ed elettivamente domiciliata in Milano, via Pontaccio n. 2

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED]
rappresentata e difesa dagli avv. Pericle e Mauro Felisari in forza di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta, ed elettivamente domiciliata in Milano, Corso XXII Marzo n. 5

- CONVENUTA -

E CONTRO

[REDACTED] CORSO BUENOS AIRES N. 36, IN MILANO,
rappresentato e difeso dagli avv. Pericle e Mauro Felisari in forza di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta, ed elettivamente domiciliato in Milano, Corso XXII Marzo n. 5

[REDACTED]
- CONVENUTO -

E CONTRO

[REDACTED]
- CONVENUTA CONTUMACE -

E CONTRO

[REDACTED]
rappresentato e difeso dagli avv. Ugo Scalise e Francesco Menniti in forza di procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta, ed elettivamente domiciliato in Milano, Corso Monforte, n. 15

- CONVENUTO -

Oggetto: risarcimento danni

em

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la s.r.l. Il Teatrino, premesso di essere titolare della gestione del Cinema [REDACTED] e della discoteca [REDACTED], entrambi ubicati in Milano, Galleria Buenos Aires n. 36, in virtù di due distinti contratti di locazione stipulati con la s.n.c. [REDACTED] (di seguito [REDACTED], esponeva: che la gestione del cinematografo e della discoteca le era stata concessa dalla [REDACTED] con atto di cessione di ramo d'azienda del 10 maggio 1990; che, in base agli accordi conclusi con la società [REDACTED] aveva esercitato il diritto di godimento della sala cinematografica e dei muri esterni per l'affissione di manifesti pubblicitari e dell'insegna senza alcuna ingerenza ad opera di terzi; che il regolamento di condominio aveva espressamente riconosciuto il diritto del cinematografo all'utilizzo dei lati esterni dei muri di facciata per fini pubblicitari; che, nel 2003, la [REDACTED] rappresentata dal signor [REDACTED] si era inopinatamente impossessata delle aree adibite all'affissione delle insegne e dei cartelli pubblicitari riservate al cinema [REDACTED] e alla discoteca [REDACTED], impedendone alla società attrice l'utilizzo; che di tale circostanza aveva reso edotti sia il Condominio di Corso Buenos Aires n. 36 in Milano, sia la società [REDACTED] locatrice affinché provvedessero alla tutela della proprietà; che la locatrice, in risposta, aveva declinato ogni responsabilità e negato financo di aver concesso in locazione gli spazi pubblicitari siti sui frontespizi delle pareti all'angolo tra la via Redi e Corso Buenos Aires; che, essendo stato contattato dal legale rappresentante della società attrice il signor Avila per chiedere spiegazioni circa l'occupazione degli spazi pubblicitari, quest'ultimo aveva indicato nella [REDACTED] il soggetto responsabile dell'accaduto; che, intentato giudizio d'urgenza avverso la [REDACTED] la domanda veniva respinta dal Tribunale di Milano con condanna alle spese del Teatrino [REDACTED] per un ammontare di Euro 1.500,00; che, dopo ulteriori approfondite ricerche, aveva appreso che, in data 14 luglio 2003, la società locatrice ed il Condominio di Corso Buenos Aires n. 36 avevano concesso in uso alla [REDACTED] le facciate esterne prospicienti Corso Buenos Aires e via Redi al fine dell'esposizione di un impianto pubblicitario illuminato, dietro pagamento di un canone annuo di Euro 50.000,00 oltre iva; che la condotta illegittima della società [REDACTED] locatrice, del Condominio di Corso Buenos Aires n. 36, della [REDACTED] e del signor [REDACTED] le avevano cagionato un rilevante danno, da quantificare in Euro 200.000,00, a

causa delle molestie subite e del mancato utilizzo degli spazi pubblicitari; che, quanto alla condotta della locatrice, la stessa non era da reputarsi conforme al disposto degli artt. 1575, n. 3, 1585 e 1586 c.c. che prescrivono al locatore di garantire al conduttore il pacifico godimento dell'immobile locato e di tenerlo indenne da molestie che ne diminuiscano l'uso od il godimento, avendo la Argeti non solo omesso di intraprendere le opportune azioni a tutela del conduttore, ma anzi acconsentito a cedere illegittimamente gli spazi pubblicitari a terzi; che, quanto al Condominio di Corso Buenos Aires n. 36, in Milano, il comportamento dallo stesso intrapreso era da ritenersi illecito dal momento che aveva cooperato con la locatrice all'inadempimento delle obbligazioni sottese al contratto di locazione in essere dando il proprio consenso all'occupazione dei predetti spazi; che anche la [REDACTED] era da considerare responsabile dei danni come sopra quantificati, atteso che aveva materialmente occupato gli spazi pubblicitari impedendole l'uso del diritto di insegna e di affissione pubblicitaria; che, infine, era da considerare responsabile del fatto illecito sopra descritto anche personalmente il legale rappresentante della [REDACTED] signor [REDACTED], dal momento che, avendo quest'ultimo taciuto circostanze al lui note - quali la stipula del contratto di concessione d'uso tra la [REDACTED] società locatrice ed il Condominio di Corso Buenos Aires n. 36 da una parte, e la [REDACTED] l'altra per lo sfruttamento pubblicitario delle facciate esterne prospicienti Corso Buenos Aires e via Redi - ed avendo anzi fornito notizie false indicando quale responsabile dell'illegittima occupazione la s.r.l. Italia Crup, che nulla invece aveva avuto a che vedere con i fatti sopra esposti, aveva sviato l'attrice dalla possibilità di agire direttamente nei confronti della [REDACTED] responsabile dell'occupazione e le aveva arrecato l'ulteriore danno determinato dalla soccombenza nel giudizio promosso avverso la Italia Crup s.r.l., rivelatasi poi estranea ai fatti.

Tanto premesso, [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED], il Condominio di Corso Buenos Aires n. 36, in Milano, la Filmas s.r.l., nonché il signor [REDACTED] al fine di sentirli condannare in solido all'adempimento delle obbligazioni del contratto di locazione, alla liberazione degli spazi pubblicitari da insegne o cartelloni, ed al risarcimento dei danni quantificati in Euro 200.000,00 o nella diversa somma da accertare in corso di causa.

[Handwritten signature]

Si costituivano in giudizio, con distinte comparse, la [REDACTED], il Condominio di Corso Buenos Aires n. 36, in Milano, nonché il signor [REDACTED] contestando in fatto e diritto le pretese azionate dalla società conduttrice odierna attrice ed esponendo: che i due contratti di locazione stipulati tra il [REDACTED] da una parte e la [REDACTED] dall'altra non contemplavano, accanto alla locazione degli immobili adibiti a cinematografo e discoteca, anche l'uso degli spazi pubblicitari posti nelle facciate esterne prospicienti Corso Buenos Aires e via Redi; che, pertanto, nessun inadempimento negoziale od illecito aquiliano era da ascrivere alle condotte della locatrice e del Condominio convenuti; che, in particolare, quanto alla difesa del convenuto [REDACTED] lo stesso era da ritenersi del tutto estraneo ai fatti di causa non avendo mai comunicato telefonicamente con il legale rappresentante della conduttrice nei termini da quest'ultima palesati; che, ad ogni buon conto, l'atto di citazione era da ritenersi radicalmente nullo per omessa indicazione dei suoi elementi essenziali.

Tanto premesso, i convenuti chiedevano il rigetto delle avverse pretese.

Nessuno si costituiva per la [REDACTED] che veniva pertanto dichiarata contumace.

Disposto mutamento del rito ex art. 426 c.p.c., il Giudice non ammetteva le prove orali dedotte da parte attrice in quanto afferenti a circostanze in parte già documentalmente provate, in parte irrilevanti ai fini della decisione ed in parte pacifiche, ritenendo la causa matura per la decisione.

Indi, dopo un'esauriente discussione, all'udienza del 25 settembre 2007 il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo in udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa [REDACTED] che le domande azionate dalla [REDACTED] avverso i convenuti s.n.c. [REDACTED], Condominio di Corso Buenos Aires n. 36, in Milano, [REDACTED] e Avila Riccardo siano da respingere per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

La controversia oggetto del presente giudizio trae linfa da due contratti di locazione, aventi ad oggetto rispettivamente la sala per proiezioni cinematografiche denominata [REDACTED] ed un piano interrato adibito a sala da ballo ubicati in Milano, Corso Buenos Aires n. 36, di proprietà della [REDACTED] concessi in godimento alla s.r.l. Il Teatrino odierna attrice ad uso diverso dall'abitativo (vedi docc. nn. 3 e 4 fascicolo parte Argeti s.n.c.).

Risulta poi dagli atti di causa che la società attrice abbia acquistato il rancio d'azienda costituita dal cinema [redacted] dalla cedente [redacted] con atto del 10 maggio 1990 (vedi docc. nn. 1 e 32 fascicolo parte attrice), e che tale cessione sia stata prontamente comunicata dalla cedente [redacted] alla locatrice [redacted] con lettera del 18 aprile 1990 (vedi doc. n. 34 fascicolo parte attrice).

E' infine documentato che, con scrittura privata 14 luglio 2003 (vedi doc. n. 12 fascicolo parte attrice), [redacted] ed il Condominio di Corso Buenos Aires n. 36, in Milano abbiano concesso in godimento alla [redacted] le facciate esterne prospicienti Corso Buenos Aires e via Redi al fine dell'esposizione di un impianto pubblicitario per la durata di tre anni.

Questi i fatti salienti da porre a fondamento della decisione, occorre preliminarmente disattendere l'eccezione di nullità dell'atto di citazione fatta valere dal convenuto [redacted] dal contenuto dell'atto, sia pur con una esposizione dei fatti non sempre lineare e chiara, si può evincere la *causa petendi* ed il *petitum* azionati dalla società attrice nei confronti dell'[redacted] consistenti la prima in un'azione di danni ex art.2043 c.c. per fatto illecito ed il secondo nel costo subito dall'attrice per la soccombenza nel giudizio R.G. n. 57729/2004 instaurato avverso la [redacted] e nei danni da ritardato uso degli spazi pubblicitari, di talché l'eccezione non può essere accolta.

Nel merito le pretese attoree si palesano del tutto sformite di fondamento.

I due contratti di locazione sopra menzionati, infatti, contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa di parte attrice, attribuiscono a quest'ultima esclusivamente il godimento della sala per le proiezioni cinematografiche e della sala da ballo, senza fare menzione alcuna degli spazi pubblicitari posti sulle facciate esterne dello stabile condominiale: questa semplice constatazione fa cadere la prospettazione dei fatti palesati dall'attrice a fondamento della domanda risarcitoria, dal momento che del tutto legittimamente la locatrice [redacted] ha stipulato altro e diverso contratto con altro soggetto, la [redacted], al fine dello sfruttamento delle facciate esterne onde ricavarne un utile, ragion per cui alla [redacted] ed alla [redacted] non può essere mosso rimprovero alcuno.

Col

Non si può infatti far riferimento, come pretende parte attrice, al precedente contratto di locazione stipulato tra [redacted] e [redacted] in data 18 agosto 1978, dove effettivamente le parti avevano espressamente previsto che la locazione riguardava anche "le insegne luminose, le vetrine pubblicitarie ed i pannelli pubblicitari" (vedi contratto allegato al doc. n. 32 fascicolo parte attrice), dal momento che i rapporti tra Argeti e Il Teatrino s.r.l. sono stati oggetto di successivi accordi ove non è stata fatta più alcuna menzione dell'uso delle facciate esterne da parte della società conduttrice, né si può invocare la simulazione relativa oggettiva dei due contratti di locazione - come ha fatto parte attrice in sede di discussione orale della causa - asserendo che in realtà le parti avevano voluto realizzare due contratti di cessione di ramo d'azienda, in quanto, oltre ad essere la predetta simulazione del tutto sfornita di prova, la tesi si palesa del tutto stravagante essendo la locatrice [redacted] unicamente proprietaria del cinema e della sala da ballo.

Ma anche il comportamento del Condominio convenuto è immune da qualsivoglia critica: quest'ultimo si è infatti limitato a prestare il proprio consenso alla concessione in godimento, da parte della [redacted] a favore di [redacted] delle facciate esterne prospicienti Corso Buenos Aires n. 36, onde consentire alla concessionaria [redacted] l'esposizione di un impianto pubblicitario per la durata di tre anni, ad acconsentire quindi alla stipulazione di un contratto legittimo tra soggetti terzi, e ciò per il fatto che l'art. 18 del regolamento di Condominio (per reperire il quale vedasi il doc. n. 3 fascicolo parte attrice) consentiva al cinematografo l'uso degli spazi pubblicitari soltanto per scopi strettamente funzionali all'attività d'impresa, e non per un mero scopo di lucro, necessitando di conseguenza le parti [redacted] di apposito consenso da parte del Condominio di Corso Buenos Aires n. 36 al fine del perfezionamento dell'accordo.

Infine da disattendere è la domanda di danni intentata dalla [redacted] personalmente avverso il signor [redacted], la società attrice non ha provato nessuno degli elementi costitutivi dell'illecito invocato, né lo sviamento dalle ricerche del soggetto che aveva effettivamente occupato gli spazi pubblicitari a causa delle asserite notizie false proferite [redacted] né il nesso di causalità con l'instaurazione del successivo giudizio avverso la [redacted]



né infine un qualche ruolo personale [redacted] nella vicenda oggetto del presente giudizio: la domanda deve essere pertanto anche in tale parte respinta.

Quanto al regime delle spese del presente giudizio, la società attrice deve essere condannata al pagamento delle stesse a favore dei convenuti [redacted], Condominio di Corso Buenos Aires n. 36, in Milano, ed A [redacted] lo, nella misura indicata in dispositivo, in applicazione della regola della soccombenza, mentre, con riguardo alla [redacted] e spese sostenute dalla s.r.l. Il Teatrino devono essere dichiarate non ripetibili.

P. Q. M.

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

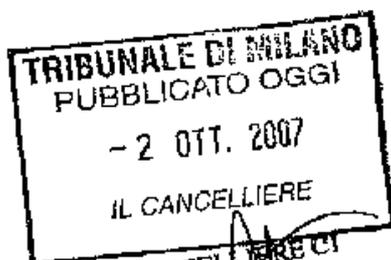
- 1) rigetta le domande proposte dall'attrice [redacted];
- 2) condanna [redacted] al pagamento delle spese di lite a favore dei convenuti [redacted], spese liquidate in complessivi Euro 2.500,00 ciascuno quanto ai convenuti [redacted] ed in complessivi Euro 2.000,00 quanto al convenuto A [redacted] oltre spese generali 12,50 % oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge;
- 3) dichiara non ripetibili le spese sostenute da [redacted] nei confronti di Filmas s.r.l.

Così deciso in Milano, il 25 settembre 2007

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota



CANCELLIERE CI
Caterina Gallara

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 3 OTT. 2007

