

Alla prima udienza in data 14.12.2005 il Giudice disponeva la trasformazione del rito in quello speciale locatizio e rinviava all'udienza in data 8.6.2006.

Con ordinanza riservata in data 16.6.2006 il giudice ammetteva le prove richieste dalle parti.

Dopo lo svolgimento dell'istruttoria - nel corso della quale veniva svolto l'interrogatorio formale del convenuto e venivano escussi i testi ammessi - il Giudice all'udienza in data 16.10.2006, all'esito della discussione, dava lettura del dispositivo di sentenza.

La domanda deve essere accolta.

Dai documenti prodotti dall'attrice e dall'istruttoria svolta è emerso che in data 12.10.2004 [redacted] incaricata dall'attrice di reperire un conduttore per l'appartamento sito in Milano [redacted] riceveva dal convenuto [redacted] una proposta scritta di locazione dell'immobile. L'attrice ha prodotto il documento n. 1 contenente la proposta di locazione sottoscritta da [redacted] ha riconosciuto il documento e la sua sottoscrizione.

La proposta avanzata da [redacted] veniva accettata dall'attrice in data 14 ottobre 2004 (come emerge dal doc. 3 prodotto dalla stessa attrice).

Nel corso delle trattative [redacted] avanzava varie richieste alla proprietaria: in particolare [redacted] chiedeva la rimozione della cucina esistente e l'effettuazione di alcuni lavori quali la rimozione della moquette nel corridoio, la levigatura e verniciatura del marmo del pavimento.

La cucina veniva effettivamente rimossa. La rimozione della cucina comportava la necessità di provvedere alla rasatura e tinteggiatura delle pareti del locale (v. teste [redacted]).

Anche i lavori di ristrutturazione venivano eseguiti (v. doc. 7 prodotto dall'attrice).

██████████ concordava, quindi, con ██████████ la data del 10.11.2004 per la stipulazione definitiva del contratto di locazione (v. teste ██████████). Peraltro, il giorno prima del programmato incontro il convenuto comunicava alla stessa ██████████ di non avere più intenzione di sottoscrivere il contratto.

██████████ ha riferito che, dopo avere ricevuto la proposta di locazione da parte di ██████████ ella aveva sospeso ogni l'attività volta alla individuazione di un possibile conduttore per l'appartamento in esame. Ogni attività di ricerca di un conduttore era stata sospesa anche dall' altro intermediario incaricato dall'attrice (v. escussione teste ██████████).

Sulla base di quanto esposto deve ritenersi che ██████████ abbia ingenerato nell'attrice con il suo complessivo comportamento un legittimo affidamento nella conclusione del contratto definitivo di locazione relativamente all'immobile sito in Milano, ██████████

██████████ ha formulato una proposta scritta di locazione (accettata da controparte), ha visitato più volte l'immobile, ha avanzato richieste specifiche (la rimozione della cucina, alcune opere di ristrutturazione) che venivano soddisfatte. La particolare serietà delle trattative in corso è ulteriormente confermata dal fatto che, come emerso dall'escussione del teste ██████████ la stessa - nella sua qualità di intermediaria immobiliare - si era addirittura recata nell' appartamento all'epoca condotto in locazione da ██████████ (sito in ██████████) per prenderne visione al fine di reperire, su richiesta dello stesso ██████████ un nuovo conduttore che subentrasse nel relativo contratto.

Solo il giorno prima di quello nel quale avrebbe dovuto stipularsi il contratto definitivo di locazione, [REDACTED] ha comunicato di avere mutato idea e di non intendere più procedere alla stipulazione.

Dall'istruttoria svolta è emerso altresì che, avendo legittimamente confidato nella serietà del comportamento e degli intenti di [REDACTED] (peraltro manifestati anche con atto scritto), l'attrice comunicò ai due intermediari che si occupavano di reperire un conduttore per l'appartamento di [REDACTED] di sospendere l'attività di ricerca loro demandata; risulta altresì che dal portone di ingresso di in [REDACTED] venne tolto il cartello "affittasi". Risulta infine che solo nell'aprile 2005 l'attrice stipulò un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile in esame con altro conduttore.

Deve dunque affermarsi che [REDACTED] è illegittimamente receduto dalle trattative pre contrattuali intercorse con l'attrice, dopo avere ingerato nella stessa il legittimo affidamento sulla futura stipulazione di un contratto, e senza addurre alcun valido motivo.

Sulla base delle complessive risultanze istruttorie deve essere disattesa la tesi di [REDACTED] il quale ha dedotto di non avere mai seriamente prospettato all'attrice, di volere stipulare il contratto di locazione relativamente all'immobile in esame e di non avere mai chiesto alla proprietà di asportare la cucina. Le deduzioni di [REDACTED] sono sformite in positivo di qualsiasi riscontro probatorio e, anzi, sono contraddette dalla documentazione prodotta dall'attrice e da quanto dichiarato dai testi escussi.

Deve dunque essere accolta la domanda dell'attrice di condanna del convenuto al risarcimento dei danni a lei cagionati ex art. 1337 c.c.

L'attrice ha dedotto di avere sopportato spese per euro 1980,00 (come da doc. n. 7) per la lucidatura del marmo e la tinteggiatura dell'appartamento; di avere - solo per la richiesta avanzata da [REDACTED] - asportato la propria cucina e di avere potuto locare il proprio appartamento ad altro conduttore solo in data 30.4.2005.

Considerato che la cucina, sulla quale i testi escussi non hanno saputo fornire precise informazioni era certamente da tempo usata dall'attrice, che parte delle opere di ristrutturazione hanno comunque migliorato la condizione generale dell'appartamento sfitto da alcuni anni, che l'immobile è stato locato solo nell'aprile 2005 ma che non è dato sapere se l'attrice lo abbia immediatamente "ri-immesso" sul mercato ovvero se abbia atteso di finire i lavori di ristrutturazione che erano in corso, si ritiene equo liquidare il danno in euro 3.300,00 complessivi (pari ad euro 1000,00 per la perdita di altre occasioni e per l'aver sospeso l'attività degli intermediari incaricati, euro 1500,00 per l'asporto della cucina ed euro 800,00 per le opere di ristrutturazione dell'appartamento). Su questa somma dovranno altresì essere corrisposti gli interessi legali dalla domanda al saldo.

Il convenuto deve altresì essere condannato alla rifusione in favore dell'attrice delle spese del procedimento liquidate in euro 250,00 per spese, euro 700,00 per diritti ed euro 800,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

P. Q. M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando sul ricorso come in epigrafe proposto ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa, così decide:

1) condanna il convenuto al risarcimento dei danni patiti dall'attrice liquidati in complessivi euro 3.300,00 in moneta attuale, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;

2) condanna il convenuto alla rifusione in favore dell'attrice delle spese del procedimento liquidate in euro 250,00 per spese, euro 700,00 per diritti ed euro 800,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il 16 ottobre 2008

Il Giudice

