

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

7883/00
62.68/00

Il Tribunale Ordinario di Milano - Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa r.g.n. 76645/2009

promossa da:

P. I. [REDACTED]
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Gianluca Papetti ed elettivamente domiciliata presso lo studio, in Milano, corso di Pta Nuova n. 2, ricorrente

Contro

P. I. [REDACTED]
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Alberto Guastalla ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, via Mario Pagano n. 14, resistente

Sulle conclusioni della società ricorrente, come da foglio dattiloscritto allegato, e della società resistente, come da memoria integrativa depositata il 3 marzo 2009.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

La società [REDACTED] proprietaria di un immobile in [REDACTED], locata ad uso non abitativo alla società [REDACTED] in forza di contratto stipulato il 23.12.2008, ha intimato sfratto per morosità, lamentando il mancato pagamento del canone relativo ai mesi di luglio, agosto e settembre 2009 per un importo complessivo di euro 15.181,00, comprensivo degli oneri accessori.

Si è costituita la società intimata opponendosi alla convalida dello sfratto.

Il giudice ha concesso l'ordinanza provvisoria e disposto il mutamento del rito.

La causa viene in decisione per la pronuncia sulle domande della società intimante di risoluzione del contratto di locazione per morosità e di pagamento dei canoni insoluti con decorrenza dal mese di luglio 2009 fino al rilascio e su quelle della società intimata di annullamento del contratto di locazione per dolo e di risarcimento dei danni.

1 - Ha eccepito la società intimata la nullità della procura alle liti per mancata indicazione del nome del mandante, non identificabile neppure dalla firma apposta in calce alla procura, essendo la stessa illeggibile.

L'eccezione, che non è stata riproposta con la memoria integrativa delle difese, è infondata.

Osserva il giudice che, essendo la società intimante una società in accomandita semplice, l'art. 2314 c.c. prevede che la stessa agisca sotto una ragione sociale costituita dal nome di almeno uno dei soci accomandatari. La ragione sociale della società attrice porta il nome di [REDACTED] socio accomandatario della società. Dunque, per quanto manchi nell'intestazione dell'atto introduttivo e nella procura l'indicazione del nome della persona che l'ha conferito e la firma apposta in calce alla procura sia illeggibile, tali omissioni non incidono sulla validità della procura, in quanto si deve presumere, fino a prova contraria, che la stessa sia stata conferita dal socio accomandatario della società, esattamente indicato con nome e cognome nella denominazione sociale (cfr Cass. 7331/2010).

Tale presunzione non è stata validamente contrastata dalla società intimata.

X
2 - Quanto alla domanda di annullamento del contratto di locazione per dolo (1439 c.c.) ed a quella subordinata volta al riconoscimento della fattispecie del dolo incidente (1440 c.c.), si osserva quanto segue.

Secondo l'assunto della società intimata la mancata comunicazione, in fase di trattative ed al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, della necessità di eseguire da parte del condominio ed all'interno dell'unità locata importanti lavori edili, già deliberati in precedenza, costituisce condotta tale da integrare la fattispecie del dolo omissivo.

In proposito La Corte di Cassazione, con orientamento costante, ha affermato i principi di diritto di seguito riportati: " In linea di diritto, pur potendo il dolo omissivo viziare la volontà e determinare l'annullamento del Contratto, tuttavia esso rileva a tal fine solo quando l'inerzia della parte contraente si inserisca in un complesso comportamento adeguatamente preordinato, con malizia od astuzia, a realizzare l'inganno perseguito; pertanto il semplice silenzio, anche su situazioni di interesse della controparte, e la reticenza, non immutando la rappresentazione della realtà, ma limitandosi a non contrastare la percezione di essa alla quale sia pervenuto l'altro contraente, non costituiscono causa invalidante del Contratto (Cass., 18.10.1991 n. 11038; Cass. 11.10.1994 n. 8295); la reticenza ed il silenzio quindi non sono sufficienti a costituire il dolo se non in rapporto alle circostanze ed al complesso del contegno che determina l'errore del "deceptus", che devono essere tali da configurarsi quali malizia o astuzia volte a realizzare l'inganno perseguito (Cass. 12.2.2003 n. 2104) " (cfr Cass. 9253/2006; Cass. 5549/2005; Cass. 6757/2001).

Orbene nella fattispecie la società locatrice, secondo l'assunto della resistente, avrebbe semplicemente ommesso di comunicare alla conduttrice la necessità di eseguire all'interno dell'unità locata lavori di adeguamento della fognatura condominiale e di ricerca di un guasto collegato ad un'infiltrazione di acqua manifestatisi all'interno dello stesso immobile.

Si tratta, secondo la ricostruzione in fatto fornita dalla stessa intimata, di una condotta di mero silenzio in ordine ad un fatto che interessava l'unità locata, tale, tuttavia da non configurare, secondo il giudicante, un comportamento volto al raggirio ed all'inganno della controparte e da non mutare la rappresentazione della realtà.

La tipologia e la durata dei lavori confermano tale conclusione.

Infatti, a fronte della stipulazione di un contratto di locazione ad uso commerciale della durata di anni 6 + 6, avente ad oggetto un immobile costituito da un negozio al piano terra, da un sotterraneo e da un ufficio al primo piano, i lavori hanno avuto una durata estremamente limitata nel tempo ed hanno interessato solo parzialmente l'immobile locato, non impedendone in modo assoluto il godimento.

Invero, secondo l'assunto dell'intimata, oggetto delle prove orali dedotte in atti, i lavori sarebbero durati per un periodo inferiore a due mesi (giugno e prima decade di luglio 2009), non avrebbero avuto carattere continuativo, né avrebbero interessato in modo completo l'unità locata. X

Inoltre, come si evince dalla corrispondenza prodotta dalla stessa conduttrice, contrariamente alle previsioni iniziali di un intervento limitato all'unità sotterranea, durante la realizzazione dei lavori sono sorti problemi tecnici, che hanno comportato la necessità di intervenire anche al piano terreno dell'unità locata, rendendo il disagio creato alla società conduttrice più lungo e gravoso (cfr doc. 17 e 18 di parte intimata).

Dunque, la situazione segnalata dalla società conduttrice - necessità di realizzare lavori su tubazioni comuni all'interno dell'unità locata - che la locatrice avrebbe omesso di comunicare in sede di trattative e di stipula del contratto, aveva ad oggetto interventi talmente limitati nel tempo e con riferimento al disagio arrecato al conduttore, da non incidere sul sinallagma contrattuale, neppure sotto il profilo del dolo incidente. Le complicazioni sorte in sede di realizzazione delle opere non erano, come si evince dalla corrispondenza in atti, prevedibili a priori e non potevano, come tali, essere state dolosamente taciute dalla locatrice. Ulteriori dilazioni nell'esecuzione dei lavori sono state motivate dalla condotta poco collaborativa della stessa conduttrice (cfr mail in data 13 maggio 2009 sub. doc. 2 di parte ricorrente; mail in data 22.5.2009 sub. doc. 3; mail in data 8.7.2009 sub. doc. 5)

La stessa conduttrice, con mail in data 8 luglio 2009, ha riconosciuto di non essere in condizioni di pagare i canoni relativi ai mesi di luglio ed agosto 2009 ed ha chiesto alla locatrice una dilazione di pagamento fino a settembre 2009 (cfr doc. 1 di parte intimante). Per tutta quanto sopra esposto va respinta la domanda di annullamento del contratto per dolo, così come quella volta all'accertamento del dolo incidente, a norma del disposto dell'art. 1440 c.c..

La situazione di fatto descritta, avrebbe potuto, ove dimostrata la ricorrenza delle condizioni di durata previste dall'art. 1584 c.c., giustificare la riduzione del canone di locazione limitatamente al periodo di parziale inagibilità dell'immobile, a norma della richiamata disposizione normativa, ma la domanda non è stata spesa in giudizio.

La domanda restitutoria/risarcitoria proposta dalla società conduttrice non può venire accolta, essendo carenti i presupposti per una pronuncia di annullamento del contratto o di accertamento della ricorrenza del dolo incidente, dalla quale la prima domanda dipende.

Oltre tutto, salvo per quanto riguarda le domande di restituzione/ riduzione dei canoni e delle spese sostenute per l'adeguamento dell'impianto elettrico, per le quali vi è prova degli esborsi sostenuti, le altre domande sono prive di ogni sostegno probatorio circa il danno subito.

2 - E' fondata e va accolta la domanda di risoluzione del contratto proposta dalla società attrice.

E' pacifico che la società convenuta ha sospeso il pagamento dei canoni di locazione a partire dal mese di luglio 2009.

Alla data dell'intimazione di sfratto la morosità copriva un trimestre di canone.

L'intimazione di sfratto è stata preceduta da una diffida ad adempiere (cfr raccomandata del 27 luglio 2009 (doc: 2 di parte intimante).

La sospensione del pagamento del canone non appare in alcun modo giustificata dall'esecuzione dei lavori all'interno dell'immobile locato, in ragione del carattere solo parziale dell'inagibilità dello stesso e del fatto che i lavori erano pacificamente terminati nel mese di luglio 2009, laddove la morosità riguarda il trimestre luglio - settembre 2009.

La gravità dell'inadempimento giustifica la pronuncia di risoluzione del contratto a norma del disposto dell'art. 1455 c.c..

L'avvenuto rilascio dell'unità locata il 31.12.2009, in adempimento dell'ordinanza resa il 29.10/2.11.2009, rende inutile la condanna al rilascio.

3 - La società conduttrice, che ha sospeso il pagamento dei canoni a partire dal luglio 2009, va condannata al pagamento dei canoni di locazione fino al 31.12.2009, pari all'importo

complessivo di euro 25.080,00, comprensivo di IVA, determinato sulla base di un canone mensile di euro 4.180,00.

4 - In ragione della soccombenza, vanno poste a carico della società resistente le spese del giudizio, nella misura liquidata in dispositivo.

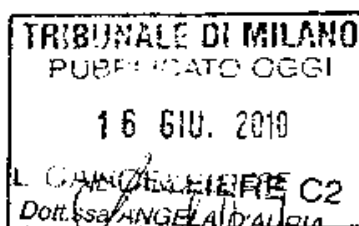
P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di Giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede: respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara risolto per inadempimento della società resistente [redacted] il contratto di locazione di cui è causa; condanna la società resistente a pagare alla ricorrente per canoni di locazione insoluti, relativi al periodo intercorrente tra il luglio 2009 ed il dicembre 2009, la somma complessiva di euro 25.080,00, comprensiva di IVA, oltre interessi dalla mora al saldo; condanna la società resistente al pagamento delle spese del giudizio, che liquida in euro 1.466,00 per diritti, euro 3.800,00 per onorari, euro 52,50 per spese, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano il 15.6.2010.

Il Giudice.

[Handwritten signature]



TRIBUNALE ONORARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
MIANO, IL



17 GIU. 2010
IL CANCELLIERE

[Handwritten signature]