

[REDACTED]

SENT. N° 10763/05
REP. N° 529/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

[REDACTED]

Il Giudice del Tribunale di Milano,
dott.ssa Carmen D'Ambrosio, sez. XIII civile, ha
pronunciato la seguente

sentenza

nella causa n. 63382/R.G./2003 avente ad oggetto
risoluzione contratto di locazione e risarcimento danni
promossa da:

[REDACTED] in persona dell'Amministratore Delegato sig.
[REDACTED] con sede in [REDACTED] con i proc. dom.
avv. ti [REDACTED] e [REDACTED]

attrice

contro

[REDACTED], in persona dell'Amministratore
Delegato sig. [REDACTED] e del Direttore Affari Generali
dott. [REDACTED], con sede in [REDACTED]
[REDACTED], con il proc. dom. avv. [REDACTED]
con il proc. avv. [REDACTED]

convenuta

Conclusini attrice: v. atto di citazione

Conclusioni convenuta: v. comparsa di costituzione

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato alla
controparte l'attrice esponeva di essere proprietaria

dell'immobile sito in [REDACTED]
costituito da un intero stabile di due piani fuori terra oltre
ad un piano terreno ed un piano interrato di complessivi mq.
[REDACTED] circa; che l'immobile era stato oggetto di contratto di
locazione stipulato con la convenuta in data 7/6/01 i cui
effetti erano stati subordinati alle condizioni sospensive di
cui all'art. 15 del contratto che dovevano avverarsi entro il
31/1/02, data prorogata, da ultimo, al 30/9/02;

che le condizioni di cui sopra erano tutte legate
all'ottenimento dall'Autorità Amministrativa competente dei
titoli autorizzatori dei lavori di ristrutturazione e della
licenza commerciale per l'esercizio dell'attività di vendita
al dettaglio propria della convenuta, titoli da ottenersi a
cura e spese della convenuta, salva la necessaria cooperazione
dell'attrice per la sottoscrizione delle relative istanze.

Sosteneva l'attrice che la convenuta era rimasta inattiva
rispetto alle necessarie istanze per l'ottenimento dei
certificati e delle autorizzazioni contrattualmente previste
e, pertanto, in applicazione dell'art. 1359 c.c., avendo la
convenuta con il proprio comportamento omissivo causato il
mancato avveramento delle condizioni e dipendendo tale
comportamento da un interesse contrario all'avveramento delle
condizioni medesime, le stesse erano da considerarsi avverate.

Chiedeva, quindi, che venisse accertato e dichiarato che
il contratto inter partes era divenuto efficace e,
conseguentemente, che venisse dichiarata la legittimità della
risoluzione del contratto pronunciata dall'attrice con lettera
21/1/03 e, per l'effetto, che la convenuta venisse condannata
al pagamento della penale pattuita pari ad € 516.436,90, oltre

al maggior danno costituito dalla differenza fra l'importo della penale e la perdita subita, pari all'equivalente in euro di L. [REDACTED] e così in totale € [REDACTED] oltre interessi legali;

in via ancora principale, ma alternantiva, chiedeva che venisse accertata e dichiarata la violazione da parte della convenuta del disposto di cui all'art. 1358 c.c., che impone l'obbligo, a chi ha acquistato o alienato un diritto sotto condizione sospensiva, di comportarsi in buona fede per mantenere integre le ragioni dell'altra parte, e, conseguentemente, che la convenuta venisse condannata al risarcimento del danno nella misura di € [REDACTED], oltre interessi legali.

Si costituiva la convenuta che contestava gli assunti avversi, in particolare la addebitabilità in capo alla convenuta del mancato avveramento delle condizioni sospensive, sostenendo che gli adempimenti necessari al conseguimento delle autorizzazioni e certificazioni non erano a carico esclusivo della convenuta; contestava, altresì, la mancanza di buona fede nel suo comportamento.

Chiedeva, quindi, il rigetto delle domande e, in via subordinata, nel caso in cui venisse dichiarato efficace il contratto, che venisse accertata e dichiarata la risoluzione dello stesso per inadempimento grave dell'attrice che avrebbe dovuto consegnare l'immobile alla convenuta, con conseguente condanna dell'attrice al risarcimento dei danni nella misura [REDACTED] che sarebbe risultata dall'istruttoria ed eventualmente in via equitativa;

in via di estremo subordine e ricorvenzionale, chiedeva che la penale pattuita venisse ridotta ad equità, che l'eventuale condanna della convenuta venisse contenuta nei limiti della ridotta penale e che venisse effettuata la compensazione, a favore della convenuta, tra la minor somma dovuta dalla convenuta e la maggior somma dovuta dall'attrice a titolo risarcimento danni.

All'udienza di comparizione parti, poiché la causa verteva in materia locatizia, il giudice disponeva la trasformazione del rito ai sensi dell'art. 426 c.p.c.

Le parti depositavano memorie integrative e, all'odierna udienza, senza necessità di espletare mezzi istruttori, il giudice emetteva sentenza del cui dispositivo dava lettura.

Motivi della decisione

Il giudice osserva.

Il contratto inter partes, di cui si discute, all'art. 15 recita: " Condizioni sospensive

Il presente contratto di locazione con gli obblighi tutti connessi e derivanti rimarrà condizionato al verificarsi dei seguenti eventi sospensivi:

A) Certificazione da parte dell'Autorità competente della destinazione urbanistica commerciale al dettaglio almeno per le porzioni immobiliari relative al piano terra e al piano interrato

B) Ottenimento da parte della Locatrice dell'autorizzazione edilizia per l'esecuzione delle opere di trasformazione

ed adeguamento come da progetto che sarà fornito a cura e spese della conduttrice.

Resta inteso che quanto precede dovrà essere oggetto di domande approntate di comune accordo con la conduttrice e che le spese connesse alla presentazione di tali domande ed alle relative pratiche amministrative saranno esclusivamente a carico della conduttrice.

- C) Ottenimento da parte della conduttrice: della autorizzazione commerciale, settore alimentare e non alimentare, ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, ad aprire e gestire nell'immobile, oggetto della locazione, un esercizio commerciale di vendita al minuto per una superficie non superiore a mq. 2499 ma non inferiore a mq 2400.

La locatrice e la conduttrice si impegnano reciprocamente, per quanto di competenza, a collaborare congiuntamente per l'ottenimento delle autorizzazioni richiamate, fornendo tempestivamente documentazioni, assistenza e disponibilità per le pratiche inerenti.

Le condizioni di cui al presente articolo dovranno verificarsi entro il 31 gennaio 2002, data considerata scadenza del termine sospensivo.

Sarà facoltà della conduttrice di considerare verificate ad ogni effetto le condizioni su riportate dandone comunicazione scritta alla locatrice a mezzo raccomandata a.r.

da consegnare alle poste entro le ore 24 del quinto giorno successivo alla scadenza del termine sospensivo; in virtù di tale comunicazione il presente contratto con tutti gli obblighi diverrà definitivamente e pienamente efficace.

Qualora alla data del 31 gennaio non si fossero verificate le condizioni sospensive richiamate il presente contratto condizionato sarà privo di efficacia e le parti saranno libere da ogni reciproco impegno, con rinuncia ad ogni richiesta di risarcimenti, indennizzi, rimborsi e quat'altro".

Il termine del 31/1/01, inizialmente pattuito per il verificarsi delle condizioni predette, è stato successivamente prorogato al 15/4/02 e, poi, al 30/9/02.

Occorre, quindi, innanzitutto, verificare su quale parte incombeva l'onere di attivarsi per l'avveramento delle condizioni.

Ora, dal tenore letterale delle pattuizioni come sopra riportate, si evince senza dubbio che l'onere di attivarsi per l'ottenimento dei certificati e delle autorizzazioni di cui ai punti A e B era a carico della conduttrice e che la locatrice era tenuta a cooperare in quanto, nella sua qualità di proprietaria, le competeva la sottoscrizione delle istanze che la conduttrice doveva approntare.

In particolare, la convenuta addebita all'attrice la mancata consegna della certificazione attestante la destinazione urbanistica commerciale al dettaglio di cui al punto A). Ora, per "certificato di destinazione urbanistica" deve intendersi, ai sensi dell'art. 13 L. 1985/47, il documento rilasciato dal Comune nel quale si attesta in quale tipologia di zona, secondo il piano regolatore vigente nel

Comune medesimo, sia inserito l'immobile, con ciò potendo, così, verificare quali siano le destinazioni d'uso consentite nella zona in cui l'immobile è inserito e accertare quali interventi edilizi sull'immobile stesso siano consentiti dallo strumento urbanistico vigente.

Tale certificato è ottenibile a semplice richiesta dell'interessato e non risulta che la convenuta lo abbia mai richiesto né che abbia sollecitato l'attrice a chiederlo.

Con riguardo alla condizione prevista alla lettera B e cioè all'ottenimento della autorizzazione edilizia per l'esecuzione delle opere di trasformazione necessarie a rendere l'immobile idoneo all'uso pattuito, risulta pacifico tra le parti, che il progetto, oggetto della richiesta, sarebbe dovuto essere predisposto dalla conduttrice, mentre l'attrice avrebbe dovuto materialmente sottoscrivere l'istanza, essendo la proprietaria dell'immobile, rimanendo tutti gli oneri, anche di carattere economico, relativi alla presentazione della domanda e al successivo iter burocratico a carico della convenuta;

ora, non risulta che tale progetto sia mai stato predisposto dalla conduttrice e presentato all'attrice per la sottoscrizione dell'istanza.

A questo proposito la convenuta rileva di aver incontrato difficoltà nelle pratiche legate al cambio di destinazione d'uso, ma di ciò non ha fatto mai menzione all'attrice se non con lettera dell'1/10/02 (cfr. doc. n.8 convenuta), di contenuto molto generico, e con successiva lettera dell' 8/10/02 (cfr. doc. n. 11 convenuta), allorché il termine per l'avveramento delle condizioni era già spirato.

D'altra parte la convenuta non produce alcun documento che provi che essa si sia tempestivamente attivata presso la pubblica amministrazione per ottenere le certificazioni e autorizzazioni necessarie allo svolgimento della sua attività, pur avendo più di un anno di tempo per espletare il relativo iter burocratico.

Per quanto riguarda l'ottenimento della licenza commerciale, il punto C delle pattuizioni attribuisce in modo esplicito esclusivamente alla conduttrice il compito di attivarsi per ottenerla.

Si ritiene quindi, viste le considerazioni sopra svolte, che l'onere di attivarsi per l'ottenimento dei certificati e delle autorizzazioni di cui alle condizioni sospensive pattuite al punto 15 del contratto inter partes gravassero sulla convenuta e che essa non abbia provato di essersi attivata con diligenza per ottenere quanto necessario per poter esercitare la sua attività, mentre rimaneva a carico dell'attrice solo un onere di cooperazione con riguardo alla sottoscrizione degli atti e istanze predisposte dalla convenuta da presentare alla Pubblica Amministrazione.

Ciò posto, non si ritiene possa applicarsi alla fattispecie il disposto dell'art. 1359 c.c. come richiesto dall'attrice.

La norma invocata statuisce che la condizione si considera avverata qualora sia mancata per causa imputabile alla parte che aveva interesse contrario all'avveramento di essa.

Ora, nel caso concreto, vista la natura delle condizioni sospensive pattuite, rilascio di certificazioni e

autorizzazioni da parte della Pubblica Amministrazione, non si ritiene sia applicabile la fictio iuris contemplata dall'art. 1359 c.c.

Inoltre, parte attrice non ha provato che la convenuta avesse interesse contrario all'avveramento delle condizioni; a questo proposito si evidenzia che quanto avvenuto durante l'incontro del 14/10/02 tra le parti, anche ammesse per vere le circostanze dedotte nei capitoli di prova richiesti dall'attrice, non prova che fosse venuto meno l'interesse economico della convenuta al contratto.

Pertanto, non potendosi ritenere efficace il contratto, va rigettata la domanda dell'attrice volta al pagamento della penale che è stata pattuita solo per il caso di inadempimento al contratto e conseguente risoluzione dello stesso (cfr. doc. n. 9 attrice).

Si ritiene, invece, fondata la domanda relativa al risarcimento del danno ai sensi dell'art. 1358 c.c.

Tale disposizione fa obbligo a ciascun contraente, in pendenza della condizione, di osservare i doveri di lealtà e correttezza in modo da non influire sul verificarsi dell'evento condizionante pendente.

Ora, come sopra evidenziato, è emerso che la convenuta non si è attivata nel porre in essere l'iter burocratico necessario al conseguimento delle autorizzazioni per consentire l'avveramento delle condizioni pattuite, con ciò ponendo in essere un comportamento contrario alla buona fede come prescritto dalla norma citata.

D'altra parte, si ritiene che se la convenuta si fosse attivata diligentemente avrebbe ottenuto le

autorizzazioni necessarie come si puo' ragionevolmente dedurre dalla circostanza che [redacted] che ha stipulato con [redacted] contratto di locazione relativo al medesimo immobile (cfr. doc. n. 20 di parte attrice da cui risulta che oggetto del contratto con GS sono il piano interrato, il piano terra, il primo piano, il secondo piano dell'edificio posto in via [redacted] per un totale di mq 7685;), soggetto che opera, al pari di [redacted], come catena di supermercati, ha ottenuto le autorizzazioni necessarie per svolgere la propria attività in meno di sei mesi.

A ciò si aggiunga che l'immobile in questione risulta inserito nella zona omogenea B1 con destinazione funzionale residenziale (R) e che in tale zona possono esservi immobili residenziali nella misura minima del 75 / , e nella misura massima del 25 / immobili con funzioni compatibili come attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti, bar;

pertanto, la destinazione d'uso dell'immobile oggetto del contratto con [redacted], volto al commercio al dettaglio, è sicuramente compatibile con la destinazione urbanistica dell'immobile in base al vigente piano regolatore (cfr. doc. 21 e 22 attrice).

Parte convenuta ritiene che, comunque, l'attrice non possa pretendere alcun risarcimento essendo stato pattiziamente escluso dall'ultima parte dell'art. 15 che statuisce che qualora non si fossero verificate le condizioni sospensive alla data stabilite il contratto sarebbe stato privo di efficacia e le parti sarebbero state libere da ogni reciproco impegno, con rinuncia ad ogni richiesta di risarcimenti, indennizzi, rimborsi e altro.

Ora, si osserva che tale patto va interpretato nel senso che la rinuncia alla richiesta di risarcimenti si riferisce all'ipotesi in cui le condizioni non si avverano per fatti non dipendenti dalle parti (nel caso di specie, infatti, l'avverarsi delle condizioni dipendeva anche dalla Pubblica Amministrazione), mentre qui si riconosce l'obbligo di risarcire il danno causato all'attrice quale conseguenza della violazione del dovere di comportarsi secondo buona fede sancito da una norma di legge.

Tale danno può essere ragionevolmente individuato nel mancato incasso del canone da parte dell'attrice da quando il contratto con Standa avrebbe dovuto avere inizio (15 ottobre 2002) all'inizio del contratto con [REDACTED] (1 agosto 2003) per un totale di nove mesi e quindici giorni, periodo nel quale, appunto, l'attrice non ha potuto trarre alcuna utilità dall'immobile.

Si ritiene, quindi, di calcolare il mancato canone con riferimento al canone pattuito con [REDACTED] che per i primi 5 mesi ammonta ad € [REDACTED] e per i restanti 4 mesi e 15 giorni ad € [REDACTED] (cfr. clausola n. 4 contratto [REDACTED]) per un totale di € [REDACTED].

La convenuta, pertanto, va condannata a pagare all'attrice la somma di € [REDACTED] oltre interessi di mora nella misura legale dalla domanda al saldo.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni altra domanda e eccezione disattesa

condanna

[REDACTED] a pagare a [REDACTED] la
somma di € [REDACTED] oltre interessi legali di mora dalla
domanda al saldo a titolo risarcimento danni

Condanna

La convenuta a rifondere alla attrice le spese di giudizio
che liquida in via equitativa nella complessiva somma di €
[REDACTED] oltre oneri di legge

Milano, 6 ottobre 2005

Il Giudice

