

N. Sent. Cont.

N. 79310/2004 R.G.

SENT. N°

8026/06

REP. N°

5982/06

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott. Caterina Macchi, ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]
rappresentate e difese dall'avv. Elena Gazzola Negri in forza di delega a margine del ricorso

- RICORRENTI -

CONTRO

[REDACTED]
Rappresentato e difeso dall'avv. Pasqualepaolo Cutolo in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

E CONTRO

[REDACTED]
- CONVENUTO CONTUMACE -

Oggetto: pagamento canoni di locazione ed oneri accessori

007

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso notificato in data 18 gennaio 2005 le signore [redacted] e P. [redacted] esponevano di aver concesso in locazione al signor [redacted] un immobile adibito ad esercizio commerciale sito in Segrate, via dell'Ibisco n. 2, con durata 01/01/2001 - 31/12/2006 e per il canone annuo di Euro 12.911,42; che alla stipula della scrittura integrativa contestuale al contratto di locazione era intervenuto il signor F. [redacted] in qualità di garante; che il conduttore si era impegnato a non recedere dal contratto prima dello spirare del quinto anno della locazione; che tale clausola era da considerare quale contropartita alla riduzione del canone prevista per i primi tre anni di vigenza del contratto, così come pattuito alla clausola n. 25; che inopinatamente il conduttore aveva comunicato in data 14 aprile 2004 la volontà di recedere dal contratto a far tempo dalla fine di settembre 2004 per l'esistenza di generici problemi finanziari; che, nonostante la contestazione delle ricorrenti, il conduttore aveva trasferito altrove la propria attività, precisamente in via Tiepolo n. 4 a Segrate; che il recesso anticipato del conduttore era da ritenersi del tutto illegittimo per carenza di motivi.

Tanto premesso, le ricorrenti chiedevano, previa declaratoria di inefficacia del recesso del conduttore, la condanna in solido dei signori [redacted] e P. [redacted] in via principale al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori maturati alla data della scadenza naturale del contratto (31 dicembre 2006), e quantificati in Euro 31.907,20, ed in via subordinata al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori maturati allo sperare del quinto anno di locazione (31 dicembre 2005), quantificati in Euro 17.697,33, oltre, in entrambi i casi, la condanna degli stessi al pagamento dei danni causati all'immobile locato da accertarsi al momento della riconsegna.

Si costituiva in giudizio il signor [redacted] contestando il merito delle pretese fatte valere dalle odierne ricorrenti.

In particolare il resistente [redacted] esponeva che in calce al contratto di locazione - che lo vedeva quale conduttore dell'immobile per cui è causa- era stata aggiunta una scrittura integrativa con cui egli si era impegnato a rilasciare fideiussione bancaria per tutta la durata del contratto e per l'importo di lire 6.250.000 e con cui il di lui padre [redacted] aveva prestato a suo favore la garanzia personale per le obbligazioni nascenti dal contratto; che l'anticipato recesso da parte del conduttore, comunicato con lettera del 14 aprile 2004 e motivato per la sussistenza di contingenti problemi finanziari che non consentivano più la

prosecuzione dell'attività commerciale, era già stato oggetto di accordo tra le parti; che parte locatrice, tenendo un comportamento contraddittorio, aveva dapprima acconsentito al recesso anticipato del conduttore, e successivamente lo aveva contestato, provvedendo ad escutere, in data 30 dicembre 2004, senza preavviso alcuno la fideiussione bancaria; che la clausola limitativa del diritto di recesso, contenuta nell'art. 25 del contratto, era da considerarsi irrilevante, stante la natura inderogabile della disposizione contenuta nell'art. 27, ultimo comma, legge n. 392/1978, o quanto meno inefficace per violazione della disciplina delle clausole vessatorie la quale richiede una consapevole e specifica approvazione per iscritto delle singole clausole; che, di conseguenza, il convenuto aveva validamente esercitato il recesso per gravi motivi, dovendo far fronte a sopravvenuti problemi di ordine finanziario; che infine la convenzione integrativa al contratto di locazione, e tutte le obbligazioni in questa contenuta, tra cui la prestazione della fideiussione bancaria e la garanzia personale prestata dal padre XXXXXXXXXX dovevano essere considerate radicalmente nulle per mancanza di accordo tra le parti, difettando nel testo della scrittura privata la sottoscrizione della signora XXXXXXXXXX contitolare per ½ del diritto di proprietà del bene locato.

Tanto premesso, il signor XXXXXXXXXX chiedeva, previo accertamento della legittimità del recesso esercitato e della nullità della convenzione integrativa al contratto di locazione, il rigetto delle domande avanzate da parte ricorrente; in via riconvenzionale chiedeva poi la condanna delle ricorrenti in solido alla restituzione dell'importo di Euro 3.227,85, oltre interessi legali, relativo alla fideiussione ingiustamente escussa, ed al pagamento dell'indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata, quantificati in Euro 4.536,51.

All'udienza dell'1 luglio 2005 il giudice esperiva il tentativo di conciliazione che però non sortiva esito alcuno.

Non venivano ammesse le prove dedotte dalle parti perché ritenute in parte irrilevanti ed in parte superflue ai fini del decidere.

All'udienza di discussione del 22 giugno 2006 il difensore di parte ricorrente dichiarava di rinunciare a far valere nel presente giudizio la domanda di risarcimento dei danni conseguenti alle modifiche apportate dal conduttore all'immobile locato.

Indi, dopo un'esauriente discussione, il Giudice pronunciava sentenza dando immediata lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente dichiarata la contumacia del convenuto ██████████, non risultando al verbale di causa che tale declaratoria sia stata fatta nel corso del giudizio; occorre precisare che ciononostante non vi è stata alcuna violazione delle norme poste a tutela di colui che avrebbe dovuto essere dichiarato contumace, essendo stato il convenuto ██████████ messo nelle condizioni di partecipare fattivamente allo svolgimento del processo ed essendosi limitata l'attività processuale del presente giudizio esclusivamente alla discussione orale delle parti presenti senza l'assunzione di alcuna prova.

Reputa questo Tribunale che il recesso fatto valere dal conduttore non sia conforme a quanto previsto dal tenore del contratto di locazione stipulato tra le parti e che, di conseguenza, le domande avanzate dalle ricorrenti debbano trovare accoglimento sia pur nei limiti che qui di seguito si passa ad indicare.

Per esplicitare le ragioni della illegittimità del recesso occorre innanzitutto richiamare il contenuto delle clausole nn. 24 e 25 del contratto (vedi doc. n. 1 fascicolo parte ricorrente) ed individuare quale sia stato il complessivo assetto di interessi perseguito con il regolamento negoziale dalle parti del presente giudizio, e poi analizzare le doglianze prospettate da parte resistente con riguardo alle clausole medesime.

Le clausole nn. 24 e 25 prevedono che *"in considerazione delle difficoltà di avviamento che il conduttore ha prospettato vengono convenute le seguenti riduzioni: Lire 10.000.000 il primo anno (e quindi il canone sarà di Lire 15.000.000); Lire 5.000.000 il secondo ed il terzo anno (e quindi il secondo e il terzo anno il canone sarà di Lire 20.000.000); considerata la riduzione del canone per i primi tre anni e tenuto conto delle spese iniziali delle locatrici per l'adeguamento dei locali alle richieste dei conduttori, in deroga all'ultimo comma dell'art. 27 L. 392/1978, il conduttore non potrà recedere dal contratto se non dopo lo spirare del quinto anno di locazione salvo accordi sul rimborso delle spese per il ripristino dei locali"*. Come si evince dalla lettera delle clausole —che, si badi bene, sono state aggiunte, assieme alle clausole che vanno dal numero 20 al numero 23, in calce ad uno schema di contratto di locazione di immobili già prestampato e da riempire con i dati della singola vicenda contrattuale— le parti hanno convenuto una sensibile riduzione dei canoni di locazione per i primi tre anni di svolgimento dell'attività commerciale da parte del conduttore a fronte della garanzia, assunta da quest'ultimo, della stabilità del vincolo

negoziale per il periodo di cinque anni dalla stipula del contratto, trovando in tal modo un punto di equilibrio tra le reciproche pretese ed i reciproci obblighi.

Parte resistente deduce la irrilevanza della clausola n. 25 per violazione degli artt. 27, ultimo comma, e 79 della Legge n. 392 del 1978, essendo la facoltà di recedere in ogni momento dal contratto, in presenza di gravi motivi, prevista dalla legge "indipendentemente dalle previsioni contrattuali": la doglianza coglie parzialmente nel segno, dal momento che se da un lato il contenuto inderogabile dell'art. 27, ultimo comma, della Legge n. 392 del 1978 non tollera deroga negoziale alcuna in senso peggiorativo delle prerogative del conduttore, dall'altro lato il principio di conservazione del contratto di cui all'art. 1367 cod. civ. impone all'interprete di salvare nei limiti del possibile il contenuto precettivo della clausola, interpretandola nel senso che tale statuizione ha inteso regolamentare e limitare nella presente fattispecie la generale recedibilità dal contratto di locazione, salvo il preavviso di sei mesi, da parte del conduttore: da tali osservazioni ne deriva che il conduttore può recedere dal contratto in presenza dei gravi motivi, ma la facoltà prevista dal penultimo comma dell'art. 27 della libera recedibilità gli viene preclusa fino alla decorrenza del quinto anno dalla stipula della locazione. .

Delineato in tal modo il contenuto precettivo della clausola n. 25, va disattesa l'eccezione di nullità ed inefficacia di tale statuizione negoziale per la violazione della disciplina delle clausole vessatorie, non applicandosi quest'ultima al caso in esame.

Reputa infatti questo Tribunale che nella fattispecie al vaglio del presente giudizio difetta il requisito della predisposizione unilaterale della clausola da parte delle ricorrenti, e che la clausola con cui il conduttore ha convenzionalmente circoscritto la possibilità di recedere dal rapporto non prima di una certa data - nella fattispecie odierna non prima del decorso del quinquennio dall'intervenuta locazione- non rientra in nessuna delle ipotesi contemplate nell'art. 1341, secondo comma, cod. civ. quale tipologia di clausole vessatorie. Come si è già fatto osservare, le clausole nn. 24 e 25 rientrano in un drappello di disposizioni che sono state aggiunte ad un testo contrattuale già predisposto per completare la regolamentazione negoziale tra le parti e contemperare i rispettivi interessi; qui il conduttore, lungi dal subire passivamente la predisposizione unilaterale del contratto, ha partecipato fattivamente alla sua stesura e definizione, come si evince sia dal tenore delle due clausole più volte menzionate, sia dalla scrittura integrativa al contratto di locazione con cui le parti hanno inteso meglio specificare i reciproci obblighi. La giurisprudenza della Suprema Corte ha del

resto chiarito più volte come il requisito della predisposizione unilaterale del testo delle condizioni generali di contratto venga meno allorché il contenuto delle stesse sia stato direttamente ed effettivamente discusso e concordato tra i contraenti (vedi le sentenze nn. 5319 del 09/08/1983, rv. n. 430236; 6406 del 03/12/1981, rv. n. 417206; 3091 del 21/04/1988, rv. n. 458602; 6644 del 26/06/1999, rv. n. 528051), e ciò anche in sintonia con la successiva disciplina normativa delle clausole abusive che esclude la vessatorietà delle clausole la cui stesura sia stata oggetto di trattativa individuale tra i contraenti (vedi l'art. 34, quarto comma, del D.Lgs. n. 206 del 2005). Inoltre occorre aggiungere che la clausola n. 25 non rientra in nessuna delle ipotesi menzionate nell'elencazione di cui all'art. 1341, cpv, cod. civ. (vedi sul punto la sentenza della Suprema Corte n. 5777 del 14/06/1990 rv. n. 467729), di talché ai fini della validità della stessa non si richiede alcuna specifica approvazione per iscritto.

Occorre a questo punto vedere se, per ritenere legittimo il recesso, il conduttore abbia fatto valere nei confronti della parte locatrice l'esistenza di gravi motivi giustificanti l'esercizio dello stesso. L'esercizio della facoltà di recedere è stato realizzato con la missiva datata 14 aprile 2004, con cui il conduttore [REDACTED] ha addotto "*contingenti problemi finanziari che non permettono il prosieguo dell'attività*" al fine di poter lasciare i locali per la fine del mese di settembre dello stesso anno nel rispetto del preavviso di sei mesi.

Ma a ben vedere tale missiva giammai può integrare gli estremi del recesso per gravi motivi disciplinato nell'art. 27, ultimo comma, legge n. 392/1978, e ciò non tanto per la indeterminatezza dell'indicazione degli stessi così come sostenuto da parte ricorrente, quanto piuttosto per la carenza della gravità tale da giustificare il recesso. Infatti la facoltà di recedere per gravi motivi, che la legge attribuisce al conduttore quale mezzo di reazione a vicende che alterino il normale spiegarsi del rapporto, può essere esercitata dal conduttore soltanto in presenza di fatti oggettivi estranei alla sua volontà, imprevedibili, sopravvenuti alla nascita del rapporto e tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione (vedi Cass., sentenza n. 13909 del 24 settembre 2002): reputa questo Giudice che nella fattispecie in esame non si possa parlare di motivi gravi ed imprevedibili tali da determinare l'anticipata risoluzione del vincolo, atteso che da una parte il conduttore ha continuato a proseguire nella stessa città la medesima attività commerciale sia pure sotto diversa forma giuridica (da impresa individuale si è passati ad una s.r.l. con la medesima ditta "Questione di polso"), e che dall'altra non può essere considerato evento impreveduto e sopravvenuto tale

da determinare la cessazione anticipata del rapporto di locazione la scarsa visibilità dell'ubicazione dell'esercizio commerciale e la conseguente scarsa affluenza di clientela.

Infine occorre segnalare che dalle dichiarazioni dei redditi dedotte da parte resistente al fine di perorare l'esistenza di un dissesto finanziario giustificante il recesso si evince piuttosto che in prossimità della cessazione del rapporto di locazione con le ricorrenti

il passivo della gestione aziendale era in forte ridimensionamento (vedi doc. n. 8 fascicolo parte resistente, in cui si nota che il passivo che nel 2002 ammontava ad Euro 20.271,00 si è via via ridotto nel 2004 ad Euro 1.421,00): del resto è lo stesso conduttore ad evidenziare che nonostante il trasferimento dell'attività commerciale in altra via della stessa città l'esercizio dell'impresa non ha continuato a dare utili (vedi doc. n. 9 fascicolo parte resistente), visto che la dichiarazione dei redditi per il 2004 attesta una perdita in capo alla s.r.l. Questione di polso di Euro 5.926,00, segno che l'andamento negativo dell'impresa non appare univocamente ascrivibile all'ubicazione dei locali, oggetto della locazione, che la ospitavano.

Dalle su esposte considerazioni discende che il recesso intimato in data 14 aprile 2004 non è stato esercitato in conformità a quanto statuito dalle parti, che lo stesso deve essere posticipato alla prima data possibile per il conduttore, e cioè alla data del 31 dicembre 2005, e che pertanto quest'ultimo deve corrispondere alle ricorrenti i canoni e gli oneri accessori maturati sino a tale data, il cui importo, in assenza di contestazione specifica sul punto da parte dello ammonta ad Euro 17.697,33.

Occorre a questo punto vagliare le doglianze, prospettate dal conduttore, aventi ad oggetto la nullità per difetto del consenso della scrittura privata, denominata "convenzione integrativa", che accede al contratto di locazione (vedi doc. n. 2 fascicolo parte ricorrente), dal momento che l'eventuale declaratoria di nullità comporterebbe il venir meno della garanzia personale prestata dal signor padre del conduttore, a favore delle ricorrenti, nonché della fideiussione bancaria.

Questo Tribunale reputa di non dovere aderire alla tesi di parte resistente secondo cui il difetto della sottoscrizione della scrittura privata, integrante il contenuto del contratto di locazione per cui è causa, da parte di una delle locatrici - nel presente caso la signora comporti necessariamente, secondo il combinato disposto degli artt. 1418 e 1325, n. 1, cod. civ., la nullità dell'intera convenzione tra le parti per difetto di accordo ostando a tale conclusione tre ordini di considerazione.

Innanzitutto si ritiene che le figlie [redacted], nel sottoscrivere la convenzione integrativa, abbiano agito in nome e per conto della madre [redacted] potendo essere la spendita del nome avvenuta implicitamente o manifestata per fatti concludenti (vedi la sentenza della Supremo Collegio n. 14530 dell'8 novembre 2000, rv. n. 541488). Ma anche a non volere accedere a tale ricostruzione dei fatti, l'omessa sottoscrizione di una delle tre locatrici non determina comunque la nullità dell'intero accordo, non potendo considerarsi la volontà negoziale manifestata dalla parte locatrice un atto complesso tale da essere inficiato dal vizio o dalla mancanza della volontà di uno dei soggetti che lo compone: infatti dalla convenzione integrativa è sorto un fascio di rapporti obbligatori - si vedano in particolare le clausole nn. 4 e 5 della suddetta scrittura privata che prevedono a favore delle ricorrenti rispettivamente la fideiussione bancaria e la garanzia personale - che produce effetti in capo alle signore [redacted] firmatarie da un lato, ed in capo al conduttore [redacted] e al di lui padre dall'altro, sicché limitatamente a tali soggetti l'accordo si è pienamente perfezionato ed ha prodotto interamente tutti i suoi effetti negoziali. A tale conclusione milita poi il principio di conservazione degli atti in precedenza già menzionato, che impone all'interprete nel dubbio di interpretare il contratto nel senso in cui possa avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non ne avrebbe nessuno. Infine occorre segnalare che il conduttore [redacted] - e ad analoghe conclusioni si può pervenire con riguardo al garante [redacted] che è rimasto contumace - non ha disconosciuto la sua sottoscrizione, né ha propeeso querela di falso, sicché il contenuto della convenzione integrativa lo vincola sia pur nei limiti prima evidenziati. Ne consegue che deve essere accolta la domanda fatta valere da parte ricorrente di condanna del signor [redacted] al pagamento della somma di Euro 17.697,33 a titolo di garanzia personale prestata ai sensi della clausola n. 5 della predetta convenzione integrativa, e che deve essere rigettata la domanda riconvenzionale del conduttore volta alla restituzione della fideiussione bancaria, prevista dalla clausola n. 4 a garanzia degli impegni assunti in seno al contratto di locazione, il cui importo è stato pertanto legittimamente escusso dalle ricorrenti.

In via riconvenzionale inoltre il conduttore ha chiesto accertarsi il proprio diritto al ristoro degli esborsi sostenuti per le migliorie apportate all'immobile locato, consistenti nell'installazione di pavimentazione in parquet, di impianti pubblicitari e di serrature di sicurezza, per un ammontare complessivo di Euro 4.536,51.

Ma dette pretese non possono tuttavia essere valutate nel merito nella presente sede processuale. Qualunque sia il grado di incidenza qualitativa e quantitativa sullo stato dell'immobile degli interventi di modifica realizzati dal conduttore nel corso della locazione, la disciplina sui miglioramenti, contemplata dall'art. 1592 cod. civ., prevede che il conduttore abbia diritto alla minor somma tra l'importo delle spese e il valore del risultato utile al momento della riconsegna: è dunque evidente che la determinazione della minor somma tra lo speso e il migliorato debba esser effettuata con riferimento alla data del rilascio dell'immobile al locatore, poiché solo in tale momento la comparazione dei due elementi sarà possibile, dovendo essere effettuata alla luce delle condizioni in cui in concreto l'immobile si trova quando ne termina il godimento da parte del conduttore.

A ciò consegue l'improponibilità della domanda volta ad ottenere la liquidazione dell'indennità in esame prima della avvenuta riconsegna del bene locato (vedi Cass. 2777/03; 11551/98). Nel caso di specie al momento della instaurazione del giudizio il bene non era stato rilasciato dal conduttore: è dunque preclusa ogni valutazione di merito della domanda, anche con riferimento alla interpretazione ed applicazione delle clausole pattizie, contenute nella convenzione integrativa, concernenti le modifiche e le migliorie apportate all'immobile.

La domanda riconvenzionale deve dunque dichiararsi improponibile.

Le spese della lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

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) condanna i convenuti in solido al pagamento in favore delle ricorrenti dell'importo di € 17.697,33;
- 2) rigetta la domanda riconvenzionale volta ad ottenere la restituzione dell'importo oggetto della garanzia escussa;
- 3) dichiara improponibile la domanda riconvenzionale relativa al pagamento delle migliorie;
- 4) condanna i convenuti in solido alla rifusione delle spese di lite in favore delle ricorrenti liquidate in € 150,00 per spese, € 1.200,00 per diritti, € 1.600,00 per onorari; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;
- 5) sentenza esecutiva.