

N. 78729/04
N. reg. sent.

SENT. N° 4244/07
REP. N° 4312/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione XIII Civile

ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

oggetto: esecuzione in forma specifica e risarcimento danni
nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato posta in
decisione all'udienza del 29.3.07 promossa con atto di citazione in data 19.11.04

da

[redacted] rappresentato e difeso dall'avv. Andrea A.E. Barelli giusta procura
a margine della citazione con domicilio eletto presso lo studio del difensore sito in
Milano viale Majno 34

ricorrente

contro

[redacted] rappresentata e difesa dall'avv.
Alessandro Simione come da mandato in calce alla comparsa di risposta con
domicilio eletto presso lo studio dello stesso sito in Milano via Moretto da Brescia 31

resistente

e

[redacted] rappresentata e difesa dall'avv. Alessandro
Simione come da mandato in calce alla comparsa di risposta con domicilio eletto
presso lo studio dello stesso sito in Milano via Moretto da Brescia 31

resistente

Conclusioni delle parti: come da fogli allegati

fel

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione in data 19.11.04 [redacted] remesso di avere stipulato con la [redacted] il 1° luglio 1999 un contratto di locazione avente ad oggetto un appartamento sito in Milano, via Tolstoj 83, e che detto contratto prevedeva espressamente un patto di prelazione a fronte del quale esso conduttore accettava di versare un canone superiore a quello di mercato nonché un risarcimento minimo per i costi di ristrutturazione dei locali, e ritenuto che - a seguito del trasferimento del patrimonio immobiliare della locatrice per effetto della scissione parziale della società - detta pattuizione era stata violata, conveniva in giudizio la [redacted] quale società subentrata alla precedente, al fine di sentire condannare quest'ultima - previo accertamento della responsabilità della locatrice per il mancato ristoro dei costi sostenuti per la ristrutturazione nella misura concordata - al pagamento dell'importo pari ad euro 5.584,59, nonché, all'esecuzione in forma specifica del patto di prelazione.

Si costituivano in giudizio entrambe le convenute contestando la fondatezza delle avverse domande di cui chiedeva il rigetto. In relazione all'asserita violazione del patto di prelazione deducevano sia l'intervenuta risoluzione giudiziale del contratto di locazione per la morosità del conduttore [redacted] sia l'inammissibilità della domanda attesa la valenza obbligatoria della pattuizione relativa alla prelazione. In relazione all'istanza di rifusione dei costi di ristrutturazione la [redacted] eccepiva la propria carenza di legittimazione passiva essendole subentrata la [redacted], mentre quest'ultima contestava l'omessa comunicazione della fattura da parte dell'attore. In via riconvenzionale chiedeva la condanna al pagamento di quanto maturato a titolo di canoni, spese ed indennità di occupazione, nonché, dei danni cagionati all'immobile e di quelli rappresentati dal lucro cessante correlato alla mancata riconsegna dell'immobile a fronte dell'intervenuta convalida dello sfratto per morosità.

Disposto il mutamento del rito, il giudizio proseguiva nella forma del rito locatizio: veniva svolta c.t.u. sulle condizioni dell'immobile ed all'esito, senza svolgimento di ulteriore attività istruttoria, all'udienza del 29.3.07 la causa veniva discussa e decisa come da dispositivo di cui veniva data lettura.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande formulate dal ricorrente sono prive di fondamento.

fel

Quanto all'asserita violazione del diritto di prelazione, deve rilevarsi come - pur volendosi prescindere dal profilo dell'ammissibilità della domanda di esecuzione in forma specifica in considerazione della richiesta formulata in subordine di risarcimento del danno - la documentazione allegata dalle convenute in ordine all'intervenuta convalida dello sfratto per morosità in epoca antecedente (21.11.04) alla formulazione della richiesta priva di rilevanza la questione suddetta, atteso che il ricorrente non può invocare la clausola di un contratto di locazione ormai risolto per fatto a lui imputabile.

Non può - peraltro - farsi a meno di rilevare l'assoluta carenza dei presupposti per l'operatività dell'invocata clausola non essendo ravvisabile nel caso di specie alcun trasferimento di proprietà a titolo oneroso, bensì una scissione della compagine societaria della convenuta [redacted] e costituzione della società [redacted] con contestuale attribuzione di parte del patrimonio (anche immobiliare) alla società di nuova costituzione.

Parimenti infondata risulta la domanda relativa alla rifusione dei costi sostenuti per le opere di ristrutturazione atteso che non risulta che [redacted] abbia dato attuazione a quanto contrattualmente prescritto ai fini della restituzione delle somme anticipate. In particolare, non risulta rispettata la previsione di cui alla clausola nr. 8 che subordina l'onere del concorso nelle spese della locatrice alla "presentazione di un dettagliato capitolato lavori che dovrà essere controfirmato per accettazione...": in assenza di tale riscontro documentale nessun obbligo di pagamento può essere ritenuto operante.

Passando a vagliare le domande riconvenzionali formulate dalla resistente [redacted] deve rilevarsi come le stesse meritino accoglimento nei limiti di ragione.

Quanto alla domanda di risarcimento dei danni cagionati all'immobile, tale richiesta può ritenersi riscontrata alla luce degli accertamenti svolti, occorrendo - tuttavia - limitare l'entità della pretesa nel minor importo di euro 1.683,40. Ciò in quanto la c.t.u. espletata ha segnalato l'impossibilità di effettuare un confronto tra lo stato dell'immobile all'atto della riconsegna e quello in cui versava all'epoca della conclusione del contratto ed ha concluso valutando lo stato complessivo dei locali "...in ottime condizioni d'uso e manutenzione..." a seguito dei lavori eseguiti dal conduttore. Quanto agli interventi necessari per la rimessa in pristino relativamente ai danni cagionati dalla non corretta gestione, essi sono descritti e quantificati al punto 2.2. della consulenza: ritiene questo giudice che sia tuttavia necessario operare una selezione delle voci suddette limitandole ai soli interventi che - per la loro

202

tipologia - risultano con certezza riferibili al conduttore . Deve, pertanto, riconoscersi come dovuto l'esborso relativo ai seguenti interventi:

- rimozione del mobilio e trasporto del materiale presso la discarica;
- fornitura dello zoccolino;
- rimozione della vasca idromassaggio e del materiale giacente sul terrazzo;
- costi di manodopera , oneri per la discarica e rimozione dei cavi.

Nulla, invece, può essere riconosciuto riguardo a quelli per cui non vi è prova certa dell'imputabilità al conduttore ovvero che sono riferibili alla normale usura dei locali. Il totale complessivo è pari ad euro 1.683,40 e su tale importo, trattandosi di risarcimento del danno, competono gli interessi e la rivalutazione dalla presente pronuncia al saldo effettivo.

Riguardo alla richiesta di pagamento dei canoni insoluti, posto che la morosità del conduttore deve ritenersi acclarata alla luce dell'intervenuta convalida in data 21.11.04 dello sfratto intimato per morosità e che, pertanto, l'██████████ deve essere condannato a versare quanto dovuto, in ordine alla quantificazione degli importi va rilevata la correttezza dei conteggi elaborati dalla società locatrice nel prospetto dettagliato allegato : a far data dall'1.7.03 e sino alla riconsegna dei locali (avvenuta in data 16.2.05) l'importo maturato a titolo di canoni e spese ammonta ad euro 35.887,82, di cui euro 33.315,39 per capitale ed euro 2.572,43 per interessi. Trattasi di importi conformi alle pattuizioni contrattuali i cui criteri di computo sono stati chiaramente indicati dalla locatrice : le obiezioni mosse a riguardo dall'██████████ sono prive di pregio atteso che - come chiarito in corso di causa - "...le variazioni sono dovute a corrispondenti variazioni dell'entità delle spese condominiali per le quali sono via via maturati anche i conguagli".

Sull' importo indicato competono ulteriori interessi al tasso di legge dalla pronuncia al saldo effettivo.

Infine, non risulta suscettibile di accoglimento la domanda relativa al ristoro dell'asserito danno da lucro cessante non avendo la ██████████ dato prova alcuna riguardo a tale supposto pregiudizio.

Le spese di lite - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano sez. XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina definitivamente pronunciando sul ricorso proposto da ██████████ nei confronti della

200

s [redacted] e della [redacted] nonché, sulle domande riconvenzionali di quest'ultima, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) Rigetta le domande del ricorrente;
- 2) Accoglie - per quanto di ragione - la domanda riconvenzionale relativa al risarcimento dei danni cagionati all'immobile e, per l'effetto, condanna [redacted] a corrispondere alla [redacted] la somma pari ad euro 1.683,40 oltre interessi e rivalutazione dalla presente pronuncia al saldo effettivo;
- 3) Condanna il ricorrente a corrispondere a titolo di canoni insoluti e spese a far data dall'1.7.03 al rilascio l'importo di euro 35.887,82 oltre interessi dalla pronuncia al saldo effettivo;
- 4) Rigetta ogni ulteriore domanda riconvenzionale;
- 5) Condanna il ricorrente a rifondere alle controparti le spese di giudizio liquidate - quanto alla [redacted] - in Euro 5.737 di cui euro 3.000 per onorari, euro 2.100 per diritti ed euro 637 per rimborso spese generali e - quanto alla [redacted] - in Euro 2.250 di cui euro 1.400 per onorari, euro 600 per diritti ed euro 250 per rimborso spese generali, oltre i.v.a. e Cassa sugli importi suddetti.

Così deciso in Milano, il 29 marzo 2007.

Il Giudice
Dott. *Carmela Gallina*

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 3 MAG. 2007
IL CANCELLIERE
CANCELLIERE G1
Dott.ssa Aurelia Sidoti