



Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Milano
Sezione tredicesima civile

M

Il Giudice dott. Pierdomenico Santolini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa

DA

[redacted] con sede in Milano, in persona del
legale rappresentate pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato
Alessandra Liserre ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano,
via Durini 14;

ricorrente

CONTRO

[redacted] con sede in Milano, in persona del legale rappresentante pro
tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Nedo Panno e Francesca
Panno ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, piazza
Velica 6;

resistente

OGGETTO: accertamento risoluzione ex art. 1456 cod. civ. e pronunce
conseguenti;



CONCLUSIONI: come da verbale del 21/5/2008.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso debitamente notificato alla [redacted] a ricorrente la chiamava nel presente giudizio e premettendo che a seguito di acquisto dell'azienda di ristorazione già facente capo alla [redacted] essa resistente era subentrata, nel settembre del 2003, nel contratto di locazione del gennaio 1998 relativo all'immobile commerciale di proprietà della [redacted] sito in [redacted] [redacted] lamentava che la [redacted], a far tempo quantomeno dal marzo del 2006, si era resa inadempiente al contratto vigente tra le parti collocando sulla facciata esterna dell'immobile 4 faretti, una vetrinetta porta menù e due insegne (una sopra l'ingresso e l'altra su di una finestra), condotta, questa, costituente violazione dell'art. 15 del contratto de quo, il quale infatti subordinava all'autorizzazione del locatore *"..l'apposizione di fissi, infissi, targhe o insegne..."* ed inibiva comunque al conduttore *"..attività o comportamenti tali da causare disturbo agli altri inquilini o disdoro per il fabbricato.."*.

Aggiungeva la ricorrente che la clausola contrattuale sopra citata integrava per il suo preciso tenore una clausola risolutiva espressa ex art. 1456 cod. civ., che [redacted] aveva peraltro provveduto ad azionare con raccomandata inviata alla conduttrice in data 19/4/2006 (doc. 10 ric.), ed alla luce di ciò chiedeva che questo giudice accertasse la conseguente intervenuta risoluzione del contratto di locazione, ordinando alla resistente il rilascio dell'immobile e condannandola al pagamento delle spese di lite.

Si costituiva in giudizio la [redacted] che evidenziava come l'insegna sopra l'ingresso dell'esercizio commerciale, la vetrinetta porta menu ed i faretti incriminati già esistessero all'epoca della precedente gestione del ristorante,



oggetti che infatti erano stati sistemati in quei luoghi previa autorizzazione del 26/11/1997 da parte dell' [REDACTED] prodotta in copia dalla resistente.

Quest'ultima evidenziava altresì che la seconda insegna di cui la ricorrente denunciava l'abusivo collocamento era in realtà costituita da una lastra di vetro, facilmente rimovibile, posta tra le persiane e la finestra del locale e non quindi sulla facciata dell'immobile.

In considerazione di ciò la [REDACTED] rilevando che il diritto al posizionamento degli oggetti sopra indicati doveva ritenersi trasferito dal precedente conduttore all'attuale conduttore, nonché l'insussistenza di qualsiasi colpa o negligenza in capo a quest'ultimo, chiedeva il rigetto della domanda di controparte e la sua condanna ex art. 96 cpc, atteso che l'odierno giudizio era stato promosso senza la necessaria cautela e senza tenere conto dei chiarimenti circa i fatti di causa a suo tempo debitamente forniti dalla [REDACTED] alla locatrice.

Il Giudice, rilevato che il processo poteva essere definito senza necessità di attività istruttoria, ha fissato l'udienza di discussione e all'esito ha assunto la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le eccezioni di parte resistente appaiono sostanzialmente fondate.

Deve infatti rilevarsi che, con riferimento al posizionamento dell'insegna sopra l'ingresso del locale, della vetrinetta contenente il menù e di due dei faretti sistemati sulla facciata dell'immobile, il comportamento della [REDACTED] non solo non appare violare l'art. 15 del contratto, ma risulta costituire un vero e proprio esercizio di diritti derivanti dal contratto, atteso che in relazione agli oggetti stessi l'odierna resistente non ha fatto che uniformarsi



alla situazione creata dal precedente ristoratore cinese, situazione che appariva pienamente legittimata dall'autorizzazione rilasciata dalla [REDACTED] nel 1997, nonché dal permanere dell'insegna, del menù e dei faretti sino all'anno 2003, al momento cioè del subingresso della [REDACTED] ristorante di [REDACTED]

Sul piano strettamente estetico, inoltre, può rilevarsi che l'insegna posta dalla [REDACTED] sull'ingresso del locale ha sensibilmente migliorato l'aspetto di quest'ultimo, con beneficio per l'immobile nel suo complesso.

Ciò posto, può obiettarsi che la resistente non si è limitata a riproporre un contesto del tutto simile a quello del ristoratore che l'ha preceduta, ma ha aggiunto a sua volta altri due faretti vicino a quelli già esistenti ed ha posto una nuova insegna all'interno di una finestra del locale, violando quindi la clausola risolutiva espressa prevista in contratto che, come tale, non ammette apprezzamenti in merito alla rilevanza dell'inadempimento.

Ora, sebbene giurisprudenza e dottrina affermino effettivamente e costantemente che nell'ipotesi dell'art. 1456 cod. civ. il giudice è dispensato dal valutare la gravità dell'inadempimento avendovi già provveduto le parti al momento della stipulazione della relativa clausola risolutiva espressa in sede di contrattazione, il fatto oggettivo dell'inadempimento non è sufficiente ad integrare i presupposti per la risoluzione di diritto de qua, occorrendo, invero, che l'inadempimento stesso sia colpevole, cioè sia rimproverabile al contraente cui viene imputato (Cass., sez. 2., 10102 del 26/11/1994).

Ebbene, con riferimento alla fattispecie oggetto del giudizio, deve rilevarsi che nella condotta tenuta dalla [REDACTED] non è tuttavia ravvisabile il coefficiente di colpa indispensabile per ritenere integrato un inadempimento idoneo a giustificare la risoluzione del contratto che la ricorrente si era



proposta di realizzare con l'invio dell'apposita comunicazione ex art. 1456 cod. civ.

Da un lato, infatti, i due faretti aggiunti e montati a pochissima distanza da quelli preesistenti non appaiono tali da aver apportato all'aspetto complessivo del luogo una sensibile modificazione, dall'altro, l'insegna apposta all'interno della finestra è, come s'è detto, di carattere rimovibile e non sembra perciò riconducibile con evidenza nell'ambito di quelle modificazioni che l'articolo 15 subordina alla previa autorizzazione scritta del locatore.

In considerazione di ciò deve concludersi che l'inserimento di tali elementi non sembra poter integrare, sotto il profilo soggettivo, l'elemento colposo in questione e ciò in quanto l'aver ritenuto non necessaria la preventiva autorizzazione e quindi l'aver errato circa l'applicabilità dell'art. 15 del contratto, appare assolutamente scusabile alla luce della marginalità degli interventi realizzati.

Fermo restando, ovviamente, che la locatrice potrà pretendere la rimozione dei due faretti "supplementari" e dell'insegna rimovibile inserita all'interno della finestra, che potranno invece permanervi se autorizzati dall'odierna ricorrente.

Per le ragioni esposte la domanda della ricorrente di accertamento dell'intervenuta risoluzione ex art. 1456 cod. civ. del contratto deve quindi essere respinta, mentre le spese di lite possono intermente compensarsi tra le parti tenuto conto delle particolarità della causa.

P.Q.M.



il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- rigetta la domanda della ricorrente;
- compensa le spese di lite.

Milano, 21/5/2008

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
21 MAG. 2008
IL CANCELLIERE
DEL VERBALE C2
DOMENICA ANGELA D'AUZIA