

N. Sent. Cont.
N. 29547/2006 R.G.

SENTENZA 27/3/08
RECORDE 09/2/08

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]
rappresentata e difesa dagli avv. Enrico Missaglia e Giovanni Salvati, in forza di delega in calce al ricorso

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED]
rappresentata e difesa dagli avv. Nadia Buso e Benilde Barzi del foro di Torino e Riccardo Ferrari del foro di Milano, in forza di delega a margine della comparsa di costituzione di nuovo difensore in data 26 aprile 2007

- CONVENUTA -

Oggetto: azione inerente contratto di locazione immobiliare

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La [redacted] ha convenuto nel presente giudizio la [redacted] esponendo: che tra le predette società era stato stipulato il giorno 1° febbraio 2006 un contratto di locazione avente ad oggetto un negozio sito in Milano, [redacted] sospensivamente condizionato all'acquisto da parte dell'esponente entro il 23 febbraio 2006 della proprietà dell'immobile; che la ricorrente, all'epoca conduttrice in locazione dell'immobile medesimo, ne acquisiva la proprietà dalla [redacted] lo cedeva ad [redacted] divenendone utilizzatrice in leasing con espressa autorizzazione da parte della concedente alla locazione a favore di [redacted] che, poste in essere le iniziative volte a far cessare definitivamente l'attività di impresa svolta da [redacted] e liberati i locali al fine di consegnarli ad [redacted] nel termine pattuito del 1° marzo 2006, l'esponente aveva ricevuto il 15 febbraio 2006 una comunicazione via e-mail di [redacted] la quale dichiarava la propria volontà di rescindere il contratto, iniziativa cui Aliworld rispondeva chiedendo invece l'adempimento ed offrendo in consegna i locali. La ricorrente ha dunque chiesto la condanna di [redacted] all'adempimento del contratto, mediante il pagamento dei canoni frattanto scaduti, la costituzione della cauzione come da contratto e il versamento della residua somma di € 20.000,00 del pari pattizamente convenuta. [redacted] si è costituita in giudizio ed ha affermato che il contratto di locazione alla data del 15 febbraio 2006 non poteva dirsi ancora concluso o quantomeno esso non era ancora efficace ed ha rivendicato la legittimità del proprio recesso, in quanto in ogni caso manifestato prima di aver avuto conoscenza dell'avveramento della condizione; ha inoltre sottolineato che l'immobile, all'esito di un sopralluogo resosi possibile solo lo stesso 15 febbraio 2006, era risultato inidoneo all'uso contrattualmente previsto; ha dedotto l'annullabilità del contratto ex art. 1394 c.c. attesa la sussistenza di conflitto di interessi in capo all'amministratore delegato della medesima convenuta. Concludendo per l'accertamento della legittimità della "rescissione o risoluzione contrattuale anche ai sensi dell'art. 1578 c.c.", in via riconvenzionale ha domandato la risoluzione del vincolo contrattuale ex art. 1578 c.c., ovvero il suo annullamento ex art. 1394 c.c.; ha chiesto in ogni caso la condanna di [redacted] alla restituzione dell'importo già versato di € 30.000,00 oltre interessi.

Nella memoria di risposta alla domanda riconvenzionale la ricorrente ha modificato le proprie conclusioni domandando la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice e la condanna di quest'ultima al risarcimento dei danni quantificati in € 175.000,00, importo comprendente i corrispettivi contrattuali non versati per un anno, nonché il residuo di € 20.000,00 già sopra menzionato e gli interessi di mora sui canoni di leasing. Svoltosi senza esito

607

positivo il tentativo di conciliazione, senza svolgimento di attività istruttoria la causa è stata decisa all'esito della discussione finale, con lettura immediata del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Non sussiste alcun dubbio circa il fatto che il 1° febbraio 2006 [redacted] abbiano stipulato un contratto di locazione, sospensivamente condizionato all'acquisto da parte della locatrice della proprietà del bene entro una data precisa ed imminente, e con previsione della produzione degli effetti del contratto dal 1° marzo 2006. La lettura del documento sottoscritto il 1° febbraio 2006 rende infatti evidente che la volontà espressa dalle parti è quella della stipulazione di un contratto definitivo, con puntuale identificazione dell'evento futuro assunto quale condizione sospensiva; non solo ogni elemento essenziale e secondario del contratto risulta definito, ma è palese che le parti, lungi dal manifestare un mero intento preparatorio finalizzato ad una futura stipulazione, hanno inteso esprimere una chiara e convergente volontà di contrarre. Se dunque il contratto era perfezionato, non sussisteva possibilità per [redacted] di sciogliersi unilateralmente dal vincolo; al riguardo è del tutto irrilevante ogni questione circa la precedenza cronologica tra l'avveramento della condizione, la sua comunicazione alla conduttrice e la dichiarazione con la quale quest'ultima aveva inteso recedere dal contratto.

Sussistendo un contratto perfezionato, la convenuta non poteva recedere unilateralmente. A fronte del dato obiettivo dell'avvenuta stipulazione del contratto e dell'altrettanto indiscusso tempestivo avveramento della condizione - per avere l'odierna attrice acquistato l'immobile il 10 febbraio 2006 ed in pari data concluso un'operazione di leasing immobiliare avente il medesimo oggetto - occorre dunque verificare quale delle parti abbia tenuto una condotta qualificabile in termini di inadempimento, in relazione alle regole generali di cui agli artt. 1453 e 1455 c.c. ovvero - secondo la tesi della convenuta - alla stregua della disciplina speciale prevista dall'art. 1578 c.c.. La convenuta nei propri atti invoca anche l'istituto del recesso per gravi motivi disciplinato dall'art. 27 ultimo comma L. 392/78; ma di tale istituto è palesemente esclusa l'applicabilità al caso di specie, ove si consideri che i presupposti che lo caratterizzano sono del tutto distinti da quelli della risoluzione per inadempimento. Il recesso ex art. 27 L. cit. si giustifica solo a fronte di comprovati fatti oggettivi estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto contrattuale (cfr. tra molte Cass. 17042/03); a tale ambito non possono ricondursi condotte ascritte alla controparte quali violazioni delle obbligazioni contrattuali, poiché tali condotte vengono in rilievo quali presupposti di appositi e distinti strumenti di tutela, quali sono le azioni più sopra richiamate.

La convenuta, come si è accennato, ha dedotto nella propria comparsa di costituzione la sussistenza di vizi e difetti dell'immobile tali da comprometterne l'idoneità all'uso pattuito. Osserva il

CA

tribunale che la prospettazione si palesa del tutto priva di riscontro, essendosi la convenuta limitata a censurare genericamente l'inadeguatezza dell'impiantistica e la mancanza di servizi igienici. È agevole rilevare, inoltre, che sin dal maggio 2005 [redacted] aveva consegnato a [redacted] in persona del sig. [redacted] copia delle planimetrie catastali, tecniche e regolamentari relative all'immobile (si veda al riguardo il doc. 27 prodotto dalla ricorrente, in cui compare una firma per ricevuta della predetta documentazione apposta dall'incaricato di [redacted]). Non corrisponde dunque a verità l'assunto secondo il quale solo il giorno 14 febbraio 2006 la documentazione in questione sarebbe stata fornita alla odierna convenuta; la stessa mail in data 14 febbraio, cui si riferisce [redacted] (doc. 1 convenuta) segnala inoltre l'intenzione di svolgere da parte della conduttrice "un nuovo sopralluogo presso l'immobile"; ciò palesemente confermando che l'odierna convenuta aveva avuto altre precedenti occasioni di accesso ed esame dei luoghi. Va constatato, conclusivamente, che mai [redacted] ha formulato doglianze circa le caratteristiche dell'immobile, né nella lunga fase delle trattative e nemmeno quando ha inteso manifestare il suo "recesso" (denominandolo rescissione, doc.10 ricorrente); l'eventuale erronea valutazione delle concrete caratteristiche dell'immobile rispetto alla tipologia di attività che [redacted] avrebbe svolto nei locali risulta, in tale contesto, un fatto esclusivamente interno alla parte, non dipendente da obiettivi vizi dell'immobile e tantomeno da comportamenti non conformi al canone di buona fede da parte della locatrice. Del tutto esplorativa si palesa, conseguentemente, la richiesta di espletamento di consulenza tecnica d'ufficio formulata nella comparsa di costituzione.

La convenuta ha infine dedotto la sussistenza dei presupposti di annullabilità del contratto ex art. 1394 c.c. per conflitto di interessi tra la medesima esponente e l'amministratore delegato in carica all'epoca della stipulazione. Ricordato che il conflitto di interessi che legittima all'azione predetta ricorre quando il rappresentante persegue esclusivamente un interesse proprio o di terzi, contrastante con quello del rappresentato, si constata che nessun elemento obiettivo induce a ritenere configurabile tale evenienza nel caso di specie. Nessuna anomalia in sé presenta il tipo di operazione economico-commerciale posta in atto tra le parti. [redacted] era originariamente conduttore dell'immobile e titolare di diritto di prelazione per l'acquisto dello stesso trattandosi di immobile di proprietà di Inail immesso sul mercato nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione; l'odierna ricorrente ha inteso procedere all'acquisto all'esclusivo fine di concederlo in locazione ad [redacted] l'operazione è stata realizzata mediante la stipulazione in stretta successione dell'acquisto della proprietà da parte di [redacted] della stipulazione da parte di quest'ultima di un contratto di leasing immobiliare con [redacted] con espressa autorizzazione da parte della concedente a favore dell'utilizzatrice in ordine alla concessione del bene in locazione. Escluso che siffatto complesso negoziale presenti in sé qualcosa di anomalo, né il corrispettivo della

CA

vendita, né quello del canone di locazione – considerato che i locali si situano in un prestigioso immobile di [REDACTED] - né altro contenuto di tale ultimo contratto giustificano la conclusione che da parte del rappresentante di [REDACTED] sia stato perseguito un interesse diverso da quello del rappresentato. L'asserita violazione, da parte dell'amministratore delegato, delle regole procedurali interne da utilizzarsi per l'individuazione di siti ove collocare nuove agenzie può configurarsi, per l'appunto, quale fonte di sua responsabilità verso la società per uso male accorto o pregiudizievole del proprio potere di rappresentanza; nessun elemento invero autorizza a ritenere che [REDACTED] fosse a conoscenza di tali assunte deviazioni dai protocolli interni di [REDACTED] ma nemmeno è adeguatamente dimostrato che i locali oggetto di locazione avessero effettivamente caratteristiche talmente diverse da quelle di cui [REDACTED] necessitava da rendere del tutto irrazionale l'operazione.

Il Tribunale pronuncia pertanto la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della convenuta.

Aliworld ha svolto anche una domanda risarcitoria, che la convenuta ha contestato come inammissibile in quanto nuova. L'assunto non può essere condiviso, se non in minima parte. Nel corso del giudizio, del tutto legittimamente, l'iniziale domanda di adempimento è stata sostituita dalla domanda di risoluzione del contratto, e l'ulteriore richiesta di condanna che ad essa si accompagna ha contenuto del tutto identico (ad eccezione di quanto di preciserà tra poco) a quello della domanda di adempimento originariamente formulata. Si tratta infatti della richiesta di condanna di [REDACTED] al pagamento dei corrispettivi contrattuali maturati a partire dal 1° marzo 2006, nonché dell'ulteriore importo di € 20.000,00 quale residuo di una ulteriore obbligazione contrattuale prevista dall'art. 4; nelle conclusioni modificate con la memoria 5 /3/07 la ricorrente, ferma la domanda di pagamento dei predetti € 20.000,00, quanto alla pretesa di corresponsione dei corrispettivi contrattuali ha circoscritto l'arco temporale rilevante per il computo del danno emergente, fissandolo in dodici mesi ed altresì introducendo l'indicazione di un fatto nuovo e sopravvenuto, idoneo a ridurre il danno, avendo il legale rappresentante di [REDACTED] provveduto ad utilizzare direttamente i locali per due mesi.

Il Tribunale osserva che risulta documentato in causa sia l'esercizio da parte del sig. [REDACTED] legale rappresentante della ricorrente, di una attività di [REDACTED] nell'immobile in oggetto, sia l'avvenuta stipulazione con altra società di un contratto di locazione avente decorrenza dal 1° marzo 2007. Entrambe le iniziative sono, con ogni evidenza, non solo del tutto legittime, ma anche idonee a ridurre l'obbligazione risarcitoria gravante sulla controparte inadempiente. Sulla scorta di tali elementi il Tribunale, quantificato in tre mesi l'arco temporale in cui i locali sono stati destinati all'allestimento e allo svolgimento dell'attività commerciale che la stessa attrice ha riconosciuto, considerato l'ammontare dei corrispettivi contrattualmente pattuiti nel contratto con [REDACTED] determina

in € 112.500,00 oltre IVA il risarcimento del danno dovuto alla ricorrente. A tale importo si aggiunge quello di € 20.000,00; detta obbligazione di pagamento è divenuta esigibile per effetto dell'avveramento della condizione, come espressamente previsto dall'art. 4 del contratto.

Non può invece avere ingresso la domanda di condanna alla rifusione dell'importo corrispondente agli interessi moratori maturati sui canoni di leasing a causa del mancato introito da parte di [redacted] dei canoni di locazione; detta domanda – oltre che quantitativamente sovrastimata, vista l'entità della mora concretamente documentata dalla stessa ricorrente – risulta effettivamente nuova in quanto dedotta per la prima volta nella memoria del 5 marzo 2007.

Rigettando tutte le domande riconvenzionali proposte dalla convenuta, in accoglimento per quanto di ragione delle domande formulate dalla ricorrente, il Tribunale condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] dell'importo di € 132.500,00 oltre IVA su € 112.500,00; oltre interessi legali dalla data della domanda giudiziale (10 maggio 2006) al saldo.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € 371,75 per spese, € 1.710,00 per diritti ed € 3.800,00 per onorari, oltre a spese generali, I.V.A. se e in quanto dovuta e c.p.a. come per legge.

La sentenza è esecutiva ex lege.

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) pronuncia la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della convenuta [redacted] e la condanna conseguentemente al pagamento in favore dell'attrice [redacted] dell'importo di € 132.500,00 oltre IVA su € 112.500,00; oltre interessi legali dalla data della domanda giudiziale (10 maggio 2006) al saldo;
- 2) rigetta le domande riconvenzionali proposte dalla convenuta;
- 3) rigetta ogni altra domanda;
- 4) condanna la convenuta al pagamento delle spese processuali sostenute dall'attrice, che liquida in € 371,75 per spese, € 1.710,00 per diritti ed € 3.800,00 per onorari, oltre a spese generali, I.V.A. se e in quanto dovuta e c.p.a. come per legge;
- 5) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 27 febbraio 2008.

Il Giudice

