

Proc. 51629/06 (48924 /06) rg

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini, all'udienza del 30/10/2008, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429, 1 co, cpc, nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED] (p.i.
[REDACTED], con sede in Milano, società di gestione del fondo "[REDACTED]
[REDACTED] in
persona del legale rappresentate pro tempore, rappresentata e difesa
dall'avvocato Giacomo Alemani ed elettivamente domiciliato presso lo
studio di quest'ultimo in Milano, via Pompeo Litta 2;

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] (p.i. [REDACTED]) con
sede in Torino, in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentata e difesa dall'avvocato Francesca Sardiello ed elettivamente
domiciliato presso lo studio della medesima in Milano piazza Lima 1;

CONVENUTA

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

* * *

Con atto di citazione debitamente notificato alla controparte l'attrice chiamava in giudizio la convenuta e dopo aver premesso di averle concesso in locazione una unità immobiliare ad uso ristorante sita in Milano, nel [REDACTED] identificata in Catasto al foglio 54, mappale 80, lamentava che dal dicembre del 2005 la conduttrice si era resa inadempiente al contratto di locazione stesso maturando nei suoi confronti un debito di € 86.760,60, per cui, in ragione di ciò, la locatrice chiedeva la convalida dello sfratto contestualmente intimato alla convenuta, nonché, in subordine, per il caso di opposizione della conduttrice, ordinanza non impugnabile di rilascio e successiva pronuncia di accertamento dell'intervenuta risoluzione del contratto stesso, ex art. 1456 cod. civ., atteso che con l'odierna citazione l'attrice aveva anche dichiarato che la citazione stessa doveva intendersi quale comunicazione ex art. 1456, 2 co, cod. civ. in relazione alle specifiche previsioni del contratto di locazione al riguardo. Si costituiva in giudizio la convenuta, la quale, opponendosi allo sfratto, in primo luogo addebitava a controparte una serie di gravi scorrettezze nella trattativa precontrattuale e nella successiva gestione del contratto di locazione oggetto di causa, lamentava l'impossibilità di esercitare un serio controllo sulle spese accessorie della locazione in considerazione delle particolari modalità attraverso le quali le stesse venivano deliberate e ripartite tra i conduttori, e concludeva, infine, svolgendo domanda riconvenzionale per ottenere dall'attrice il risarcimento del danno derivato ad essa conduttrice dal fatto di non aver potuto cedere a terzi l'azienda esercitata nell'immobile locato, cessione sfumata proprio per la mancata disponibilità, da parte della convenuta, di copia del contratto di locazione definitivo, che la locatrice,

infatti, non aveva ancora provveduto a consegnarle nonostante il lungo tempo trascorso dall'inizio del rapporto locatizio.

A fronte della proposta opposizione lo sfratto non veniva convalidato e si disponeva il mutamento del rito con concessione alle parti di termini per integrare i rispettivi atti.

Nel prosieguo del giudizio non venivano ammesse le prove testimoniali richieste dalla convenuta in quanto in parte articolate irritualmente, in parte inammissibili ex art. 2722 cod. civ. ed in parte, infine, vertenti su fatti irrilevanti per la decisione della causa.

A seguito di specifica richiesta dell'attrice, inoltre, veniva emessa ordinanza ex art. 186 ter cpc nei confronti della convenuta, per l'importo di € 85.680,00, e cioè per i canoni di locazione insoluti dovuti per il periodo compreso tra il giugno del 2005 ed il dicembre 2006 compreso.

Non veniva infatti accolta la richiesta di parte attrice affinché detta ordinanza fosse emessa per il più alto importo di € 132.416,35, relativo sia ai canoni di locazione sia alle spese accessorie complessivamente dovute dalla conduttrice, atteso che né dal contratto di locazione, né dalla documentazione prodotta, era possibile comprendere come le spese accessorie a carico della convenuta fossero state esattamente determinate, né quali fossero i precisi criteri da adottarsi per giungere alla determinazione stessa.

Successivamente le parti tentavano una bonaria composizione stragiudiziale del contenzioso, la quale tuttavia falliva e pertanto la causa veniva rinviata all'udienza odierna per discussione e decisione.

Ebbene, all'esito del giudizio deve rilevarsi quanto segue.

Il contratto per cui è causa non sembra affetto dalla nullità di cui alla legge 311/2004 in quanto al medesimo tornava applicabile l'art. 5, 2 co, del DPR 131/86, secondo il quale il contratto medesimo avrebbe dovuto essere registrato solamente in caso d'uso.

L'attrice, inoltre, a seguito della entrata in vigore della legge 248/2006, che ha esteso l'obbligo di registrazione anche agli atti soggetti ad iva, ha regolarmente provveduto a registrare il contratto per cui è causa nei termini all'uopo previsti.

Alla luce di quanto precede, quindi, il contratto de quo deve considerarsi pienamente valido, tenuto conto che la sua mancata registrazione prima dell'instaurazione del presente giudizio non appare circostanza tale da incidere sulla sua validità in difetto di una specifica previsione normativa in tal senso.

Ciò posto e venendo alle domande delle parti, si osserva che devono essere respinte tutte le domande della convenuta, in quanto quest'ultima non ha fornito adeguati supporti probatori alle sue pretese, mentre in relazione alle domande di parte attrice possono accogliersi solamente la domanda di accertamento dell'intervenuta risoluzione del contratto di locazione de quo, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., nonché la domanda di condanna della convenuta a pagare l'ulteriore corrispettivo della locazione maturato nel periodo compreso tra il 31/12/2006 e la data di effettivo rilascio dell'immobile.

Quanto alla risoluzione del contratto, infatti, già si è detto che la citazione introduttiva del presente giudizio costituiva altresì comunicazione alla convenuta del fatto che la locatrice intendeva avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dagli artt. 10.2 e 24 del contratto di locazione.

Ora, tenuto conto che alla data di notifica della citazione stessa e cioè in data 7/7/06, sussisteva un grave inadempimento da parte della conduttrice, inadempimento non contestato dalla debitrice, deve pertanto affermarsi che il contratto de quo si è risolto di diritto alla data medesima.

Quanto agli ulteriori corrispettivi dovuti, ribadito che in corso di causa è stata già emessa a favore della locatrice ordinanza ex art. 186 ter cpc intimante alla convenuta il pagamento dei canoni di locazione maturati dal giugno del 2005 al dicembre del 2006, in questa sede dovrà emettersi condanna della convenuta al pagamento dell'indennità di occupazione maturata nel periodo successivo al 31/12/2006 e sino all'effettivo rilascio del bene, indennità di occupazione che partendo da un pregresso canone di locazione di € 50.400,00 annui, deve fissarsi in € 138,09 al giorno (50.400,00 : 365) + iva.

Non può invece trovare accoglimento la domanda dell'attrice relativa al pagamento degli oneri accessori della locazione in quanto a causa delle generiche indicazioni dell'articolo 9 del contratto di locazione, della scarsa chiarezza degli artt. 11 e 12 dell'allegato D al contratto stesso, nonché delle carenze dell'ulteriore documentazione prodotta al riguardo, non è possibile determinare con la necessaria precisione l'entità degli oneri accessori dovuti dalla convenuta ed i loro criteri di calcolo.

Deve infine confermarsi l'ordinanza ex art. 186 ter cpc emessa in corso di causa e la convenuta deve essere condannata a rifondere all'attrice 3/4 delle spese di lite, mentre 1/4 di esse devono compensarsi tra le parti.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione rigettate, così dispone:

- dichiara risolto ex art. 1456 cod. civ. alla data del 7/7/2006 il contratto di locazione stipulato tra l'attrice [REDACTED] e la convenuta [REDACTED] in relazione all'unità immobiliare sita in Milano, [REDACTED], identificato in catasto al foglio 54, mappale 80;
- condanna la convenuta al pagamento in favore dell'attrice di un'indennità di € 138,09 giornalieri per l'occupazione dell'immobile già oggetto di locazione nel periodo dall'1/1/2007 alla data del rilascio del medesimo;
- conferma l'ordinanza ex art. 186 ter cpc emessa in corso di causa in data 17-19/10/2007;
- condanna la convenuta a rifondere all'attrice tre quarti delle spese di lite liquidando il relativo importo in euro 3.000,00 oltre iva e cassa;
- compensa tra le parti le spese di lite in ragione di un quarto.

Milano, 30/10/2008

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

