

N. 77516/06 R.G.

SENT. N° 16615/08

REP. N° 11809/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,
ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED] con l'Avv. Paolo Rossi che li rappresenta e
difende

elettivamente domiciliati in Milano, via Fontana 17 presso lo studio del difensore

RICORRENTI

E

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, con l'Avv. Germano
Bonetti che la rappresenta e difende

elettivamente domiciliato in Milano, via Visconti di Modrone 19 presso lo studio del difensore

RESISTENTE

Il procuratore dei ricorrenti chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A;
il procuratore del resistente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di data 14.11.2006 [redacted] premesso di avere stipulato con la [redacted] un contratto di locazione ad uso ufficio e uno avente ad oggetto un posto auto nell'immobile in Milano [redacted] intimavano alla conduttrice lo sfratto per morosità.

Si costituiva in giudizio l'intimata, opponendosi alla convalida, evidenziando di avere esercitato il recesso ex art. 27 L. 392/78 rispetto a entrambi i rapporti contrattuali. Aggiungeva di essersi attivata per cercare altri soggetti interessati a stipulare un nuovo contratto di locazione con la proprietà, individuando la [redacted], con la quale veniva instaurata una trattativa, poi ingiustificatamente abbandonata dalla locatrice. In vista dell'esito che si preannunciava favorevole di tali trattative, [redacted]. procedeva allo sgombero dell'immobile, allo scopo di consentire la conclusione dell'accordo tra i locatori e la [redacted] con conseguente insussistenza della morosità dedotta dagli intimanti.

Il giudice disponeva il mutamento del rito, concedendo alle parti i termini per il deposito di documenti e memorie integrative, ritualmente osservato.

Con provvedimento riservato del 27.12.2007 il Giudice rigettava le istanze istruttorie delle parti; all'udienza del 10.12.2008, all'esito della discussione, dava lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

È documentalmente dimostrata la stipula tra le parti del contratto di locazione relativo all'immobile sito in Milano [redacted] e di quello relativo al posto auto con decorrenza rispettivamente dal 1.9.2003 e dal 1.10.2003.

Entrambi i contratti sono stati oggetto di distinte lettere di recesso del 29.12.2005 da parte della conduttrice, a far data dal 30.1.2006 (posto auto) e dal 30.6.2006 (ufficio). Che si tratti di recesso è desumibile dal riferimento in esse contenuto ai gravi motivi e alla successiva corrispondenza che si richiama ai principi ex art. 27 L. 392/78. Tali missive indicano esclusivamente l'esistenza di gravi motivi senza aggiungere altro, con conseguente illegittimità delle stesse.

La giurisprudenza ha più volte chiarito che la facoltà di recesso prevista dall'art. 27 L. 392/78 deve necessariamente accompagnarsi alla precisione e completezza con cui la relativa comunicazione viene formulata. Trattandosi di recesso che richiede gravi motivi per poter essere attuato, essi devono essere espressamente e chiaramente specificati nella comunicazione trasmessa al locatore, in modo tale da consentirgli l'eventuale precisa e tempestiva contestazione (Cass. Civ. Sez. III 26.11.2002, n. 16676). Deve esserci cioè un concreto riferimento alla causa del recesso (Corte App. Civ. Sez. II Bologna 7.2.2000, n. 115). Ciò non è accaduto nelle due lettere in questa sede oggetto di valutazione, né vi sono chiare e inequivoche integrazioni e precisazioni testimoniali o documentali; non è sufficiente in tali condizioni la circostanza affermata da parte resistente della mancata contestazione da parte dei locatori, non potendosi desumere dal fatto in sé considerato del silenzio degli stessi alcun elemento di valutazione.

Si osserva inoltre che con la missiva del 29.12.2005 relativa ai locali a uso ufficio si chiede espressamente alla proprietà di confermare la disponibilità alla firma del verbale di riconsegna e alla restituzione del deposito cauzionale; non risulta che questa conferma sia mai pervenuta alla resistente, né sul punto sono stati dedotti capitoli di prova specifici.

Il recesso è stato illegittimamente esercitato dalla conduttrice, oltre che per i motivi appena indicati, anche per violazione del contratto relativo all'unità ad uso ufficio. L'art. 18 concede al conduttore la possibilità di risolvere anticipatamente lo stesso, purché dopo i primi tre anni e in coincidenza con scadenze specificamente indicate. Posto che la missiva di recesso reca la data del 29.12.2005 e il rapporto locatizio decorre dal 1.9.2003, nessuna delle predette condizioni è stata rispettata.

Il contratto di locazione del posto auto prevede solo la possibilità di disdetta almeno tre mesi prima della scadenza annuale; tale termine – che peraltro riguarda solo la disdetta – non è stato osservato. Non risultando una possibilità convenzionalmente stabilita di recesso, residua per la conduttrice l'unica possibilità di esercitare il recesso ai sensi dell'art. 27 L. 392/78, con conseguente applicabilità dei principi già esposti.

In ordine all'esistenza di trattative e alla loro rilevanza si osserva che:

- con missiva dell'8.2.2006 [redacted] dichiara che, a seguito della risoluzione anticipata del contratto, intende attivarsi per trovare un nuovo conduttore, però fatto salvo e impregiudicato ogni reciproco diritto e considerazione in ordine alle facoltà di risoluzione anticipata;
- le successive missive della società sono frutto di iniziative unilateralmente assunte in ordine allo sviluppo della trattativa con [redacted] si è attivata per trovare un nuovo conduttore, nella previsione che ciò avrebbe eliminato qualunque possibile controversia o disaccordo con la proprietà in ordine alla sorte del contratto di locazione esistente. Da tali valutazioni e prospettive non deriva però alcuna conseguenza in ordine alla piena validità ed efficacia del contratto. Pur nella piena libertà delle parti di attivarsi per la ricerca di un nuovo conduttore, l'elemento determinante, ai fini del presente procedimento, è preesistente e indipendente da tali circostanze e va individuato nella presenza dei vizi già indicati in ordine alle dichiarazioni di recesso;
- anche la missiva del 27.3.2006 ha ad oggetto un impegno unilateralmente assunto da [redacted] in relazione al rilascio dei locali, facendo anche riferimento a contatti tra la stessa e la [redacted] senza alcuna forma di consenso da parte della proprietà che anzi, con altra missiva di pari data, risponde negando l'esistenza di accordi con la [redacted];
- la missiva della [redacted] del 18.4.2006 indica che a metà febbraio 2006 (quindi a distanza di quasi due mesi dalle dichiarazioni di recesso) erano state messe in contatto le possibili parti di un futuro nuovo rapporto locatizio, dando atto che era stata manifestata la mera possibilità di un accordo; la data di subentro da parte del nuovo conduttore era stata inoltre indicata solo da [redacted] non dai locatori;

- il verbale di rilascio del 26.1.2007 lascia espressamente impregiudicata ogni questione relativa ai pregressi rapporti locativi e alla loro risoluzione.

Non sono decisive le richieste istruttorie della resistente, atteso che l'esistenza di trattative risulta già documentalmente e i capitoli aventi ad oggetto la valutazione di chi abbia avuto la responsabilità dei ritardi e della mancata conclusione delle stesse – a prescindere dalla rilevanza di ciò – non possono considerarsi, per loro natura, ammissibili.

Non è contestato il mancato pagamento di canoni e oneri accessori nel periodo locatizio oggetto di valutazione, con conseguente diritto – anche alla luce, per i motivi già esposti, dell'ininfluenza delle trattative per la stipula di un nuovo contratto - della ricorrente a ottenere la dichiarazione di risoluzione del contratto, considerando la gravità dell'inadempimento, tenendo anche conto del disposto degli artt. 5 (locazione dell'ufficio) e 4 (locazione del posto auto) dei singoli contratti.

Essendo agli atti il predetto verbale del 26.1.2007, è cessata la materia del contendere con riferimento alle domande di rilascio dell'immobile e di fissazione della data di esecuzione; tali domande non sono state reiterate in sede di memoria ex art. 426 c.p.c. da parte dei ricorrenti.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in 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) Dichiara la risoluzione dei contratti di locazione stipulati da [redacted] [redacted] aventi ad oggetto l'immobile a piano terreno e seminterrato a uso ufficio e il posto auto in Milano [redacted] per inadempimento della conduttrice.
- 2) Condanna [redacted] alla rifusione delle spese di lite in favore della ricorrente, liquidate in Euro 245,93 per spese, Euro 1627,87 per diritti, Euro 3000,00 per onorari, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 10.12.2008.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
12 DIC. 2008
IL CANCELLIERE
CANCELLIERE C.
ANGELA D'ALFIO