

N. 72450/05 R.G.

520/09
REDA 419/09

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale di Milano,

XIII Sez. civile

in persona del giudice monocratico **dott. Carmela Gallina**
ha pronunciato - *ex art.281 sexies c.p.c.* - la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa da

[REDACTED]

con gli avv. Alfonso Zurlo e Chiara Zurlo

ricorrente

contro

[REDACTED]

con il dr. Marcello Gasperini

resistente

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata per quanto di ragione.

Il dato controverso attiene alla decorrenza dell'efficacia del contratto di locazione inter partes avente ad oggetto un immobile sito in Milano [REDACTED] ad uso diverso. Secondo l'assunto di cui al ricorso, essendo il contratto in questione sottoposto alla condizione sospensiva inerente l'accertata disponibilità o possibilità di realizzare una canna fumaria a norma di legge al fine di consentire l'esercizio dell'attività cui l'immobile avrebbe dovuto essere adibito ed essendo l'evento dedotto realizzatosi - difformemente da quanto evidenziato nella scrittura sottoscritta dalle parti in data 6.5.04 - solo a far data dal 16.10.04, il pagamento del corrispettivo convenuto avrebbe dovuto essere effettuato da tale momento e non già dalla data anteriore indicata in detta scrittura, ossia, con decorrenza dal mese di febbraio dell'anno 2004. Per tale ragione il ricorrente ha chiesto la condanna della locatrice alla restituzione di due effetti cambiari da € 12.500 ciascuno corrisposti a

[Handwritten signature]

titolo di corrispettivo in relazione al periodo indicato, previo sequestro dei suddetti effetti.

La resistente ha contestato detta ricostruzione in considerazione dell'avveramento della condizione richiesta in contratto e delle pattuizioni concordemente assunte - mai contestate in precedenza dal conduttore - circa la decorrenza del contratto a far data dal mese di febbraio dell'anno 2004.

La documentazione allegata evidenzia la fondatezza dell'interpretazione adottata dal ricorrente essendo la stessa aderente al criterio di buona fede : posto che all'art. 19 del contratto di locazione le parti avevano pacificamente subordinato la decorrenza alla circostanza della "possibilità o disponibilità di realizzare una canna fumaria a norma di legge" e che , come evidenziato dalla stessa resistente nella narrativa della memoria di costituzione depositata agli atti del procedimento possessorio recante R.G. 33219/05 promosso ad istanza del condominio ove l'immobile è ubicato, il manufatto è stato concretamente posizionato solo in data 16.10.04 , essendo la precedente canna fumaria ostruita , deve ritenersi che quanto attestato dal conduttore nella scrittura 6.5.04-circa l'avveramento della condizione in data 20 aprile 2004-sia frutto di errore . Ciò in quanto la circostanza fattuale sottostante la ricognizione effettuata non si è realizzata, sì da risultare priva di effetti la dichiarazione. Pertanto, il contratto di locazione deve ritenersi aver avuto esecuzione in senso conforme a quanto pattuito solo successivamente all'ottobre 2004 , sì che i canoni e gli oneri accessori devono ritenersi dovuti a partire da tale momento.

Il dettagliato elenco dei pagamenti e delle imputazioni allegato dalla resistente evidenzia che alla data della riconsegna dell'immobile il Gionta aveva accumulato una morosità pari ad € 33.871 ed effettuato pagamenti per complessivi € 25.932 , dedotti gli importi di cui agli effetti cambiari in sequestro. Pertanto, risulta ancora dovuta la somma pari ad € 7.939. Non risultano fondate le contestazioni svolte dal procuratore all'udienza in data 9.1.09 atteso che i pagamenti quali indicati nel doc. 3 prodotto dalla locatrice ammontano a complessivi € 25.932 in conformità a quanto riportato nel conteggio e gli importi esposti a titolo di corrispettivo sono conformi alle fatture indicate ivi inclusa l'iva e gli oneri accessori .

Pertanto, in accoglimento della domanda di cui al ricorso introduttivo inerente il pagamento della differenza ancora dovuta, occorre disporre sia la condanna della locatrice alla restituzione dei titoli in questione - essendo l'importo complessivo inerente anche i suddetti effetti superiore a quanto dovuto - sia la condanna del ricorrente al versamento della differenza residua pari ad € 7.939. Su tale somma sono dovuti gli interessi di legge dalle singole scadenze al saldo effettivo.

La reciproca soccombenza delle parti rende equo disporre l'integrale compensazione delle spese di giudizio.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, sezione XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina, in funzione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

1. accoglie la domanda per quanto di ragione e, per l'effetto, ritenuta la decorrenza del contratto di locazione inter partes a far data dal 17.10.04, condanna la resistente [redacted] a restituire a [redacted] gli effetti cambiari a firma dello stesso recanti un importo pari ad € 12.500 ciascuno aventi - rispettivamente - scadenza al 31.1.06 e 28.2.06;
2. condanna il ricorrente a versare a saldo di quanto dovuto per canoni e spese l'importo di € 7.939, oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo effettivo;
3. compensa integralmente tra le parti le spese di giudizio.

Così deciso in Milano, il 14 gennaio 2009.

Il Giudice

Dott. Carmela Gallina

