

SENTENZA N.

N. 71997/2005 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE**

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 9 novembre 2005 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, Via Fornari n. 14, presso lo studio dell'avv. Annalisa Sacchi che la rappresenta e difende giusta procura a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore **[REDACTED]**
[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, Via Anfossi n. 36, presso lo studio dell'avv. Walter D. Voltan che lo rappresenta e difende come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA -

Oggetto: risoluzione del contratto e risarcimento del danno

Conclusioni: come da fogli separati allegati

4

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] esponeva: che, nel settembre del 1999, aveva stipulato con la [redacted] un contratto di fornitura di servizi, definito di comune accordo contratto di domiciliazione, in virtù del quale la [redacted] si era obbligata a metterle a disposizione una stanza di un immobile – ubicato in Milano al [redacted] piano secondo - a destinazione uso professionale ed a fornirle alcuni servizi verso il corrispettivo di un canone mensile; che l'immobile - condotto in parte anche dalla stessa [redacted] - in cui era ubicata la stanza concessale in uso era stato altresì dato in godimento ad altri due soggetti; che il rapporto con la [redacted] era stato successivamente consacrato con il contratto del primo luglio 2003, avente efficacia sino al 31 dicembre 2004, rinnovabile per successivi periodi di 18 mesi salvo disdetta da inviarsi secondo termini differenziati di preavviso; che, non essendo intervenuta alcuna disdetta, il rapporto si era rinnovato per un ulteriore periodo di 18 mesi sino al 30 giugno 2006; che, inopinatamente, verso la metà del mese di marzo 2005 il legale rappresentante della [redacted] le aveva richiesto il rilascio anticipato della stanza concessa in uso giustificando la richiesta con il fatto che la proprietaria dell'immobile locato aveva a propria volta richiesto il rilascio anticipato alla [redacted] dietro lauto compenso; che aveva rifiutato la proposta del rilascio anticipato, giusta il tenore degli accordi assunti con la [redacted] che avevano previsto la cessazione degli effetti almeno per la data del 31 dicembre 2005; che, a causa degli atteggiamenti persecutori del [redacted], aveva suo malgrado dovuto lasciare anticipatamente i locali confidando nel fatto che la [redacted] le avrebbe riconosciuto, per l'inconveniente del rilascio anticipato, un congruo ristoro dei danni; che nessun risarcimento del danno le era stato più riconosciuto ad opera della [redacted] nonostante il palese inadempimento di quest'ultima alle prescrizioni contenute nella scrittura privata del luglio del 2003; che i danni dovuti dalla [redacted] a proprio favore comprendevano il maggior canone per l'uso di una nuova stanza per il periodo che andava dal 30 giugno 2005 al 30 giugno 2006,

data di originaria cessazione del rapporto con la [REDACTED] la perdita dell'avviamento commerciale, il danno da mancato preavviso, il danno all'immagine professionale e il danno per il disagio subito, per complessivi Euro 21.463,96.

Tanto premesso, [REDACTED] chiedeva, previa declaratoria della risoluzione della scrittura privata datata 01.07.2003 per fatto e colpa imputabile alla [REDACTED] la condanna di quest'ultima al risarcimento del danno quantificato in Euro 21.463,96 oltre interessi legali e rivalutazione monetaria.

Si costituiva in giudizio la [REDACTED] contestando in fatto e diritto il merito delle pretese di parte attrice ed esponendo: che, una volta comunicata [REDACTED] [REDACTED] l'intenzione della proprietaria dell'immobile, ove era ubicata la stanza concessale in uso, di addivenire ad un rilascio anticipato dei locali, l'attrice aveva, con lettera 10 giugno 2005, accettato senza riserva alcuna la proposta, realizzandosi pertanto una risoluzione concordata della scrittura privata del luglio del 2003; che, a ristoro del rilascio anticipato e senza riconoscimento alcuno delle avverse pretese, il legale rappresentante della [REDACTED] aveva offerto [REDACTED] la somma di Euro 600,00 che era stata ciononostante rifiutata; che non sussisteva alcuna prova dell'atteggiamento persecutorio asseritamente posto in essere dal legale rappresentante della [REDACTED] nei confronti dell'[REDACTED] attrice; che lo scioglimento consensuale della scrittura privata del luglio del 2003 stipulata con l'attrice [REDACTED] determinava l'infondatezza delle domande azionate con il presente giudizio; che, quanto all'ammontare dei danni asseritamente subiti dall'odierna attrice, la richiesta era da considerarsi non provata e, per quanto riguardava la richiesta dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, del tutto stravagante.

Tanto premesso, la [REDACTED] chiedeva il rigetto delle avverse domande.

Instaurato il contraddittorio tra le parti, all'udienza del 5 luglio del 2006 il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione della lite tra le parti che ciononostante non sortiva esito alcuno.

Il Giudice non ammetteva le prove orali dedotte dalle parti in quanto ritenute superflue ai fini della decisione.

Quindi, all'udienza del 23 ottobre 2008, la causa era successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di parte attrice è fondata nei limiti che di seguito si passa ad evidenziare. Dalle risultanze documentali di causa è emerso che: il contratto di domiciliazione (per reperire il quale vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice) stipulato tra le parti dell'odierno giudizio, in virtù del quale la convenuta [REDACTED] si era obbligata a mettere a disposizione di parte attrice, ad uso professionale, una stanza dell'immobile ubicato al piano secondo dello stabile di [REDACTED] in Milano ed a fornirle alcuni servizi verso il corrispettivo di un canone mensile, si è tacitamente rinnovato per un secondo periodo di 18 mesi sino al 30 giugno 2006; che la convenuta [REDACTED] ha sollecitato la parte attrice al rilascio anticipato della stanza concessale in uso dando un preavviso di solo un mese e prospettando la possibilità di un "*riconoscimento materiale per i danni arrecati*" con la repentina fine del rapporto di domiciliazione, come si evince dal tenore contenutistico dalla missiva del 31 maggio 2005 (vedi il doc. n. 2 del fascicoli di parte attrice); che, considerata la rilevanza dell'attività professionale svolta dall'odierna attrice [REDACTED] [REDACTED] avvocato del Foro di Milano, nonché degli interessi sottesi al rapporto di mandato tra la professionista ed i clienti di preminente valenza costituzionale, la parte attrice [REDACTED] è stata costretta, suo malgrado, ad addivenire ad una conclusione repentina ed anticipata del rapporto essendo stata messa davanti al fatto compiuto da parte della contraente [REDACTED] (vedi il doc. n. 3 del fascicoli di parte attrice).

Ciò premesso, se si considera che, da quanto è emerso dalla descrizione dei luoghi effettuata da parte attrice, l'immobile di [REDACTED] in Milano oggetto di causa era composto da varie stanze – tra cui quella in uso all'odierna

attrice – comunicanti tra di loro e che una tale ubicazione degli spazi di lavoro richiedeva una certa affinità e fiducia reciproca tra i “condividenti” che certamente non potevano più sussistere tra le odierne parti del giudizio quanto meno dopo la richiesta di rilascio anticipato, ben si spiega il perché la [REDACTED] abbia ritenuto che non sussistevano più le condizioni per protrarre l’occupazione in assenza del benessere della controparte contraente [REDACTED] che, a propria volta, aveva già concordato il rilascio anticipato con la proprietà.

Né si può fondatamente dire, come sostenuto dalla difesa di parte convenuta, che [REDACTED] odierna attrice abbia acconsentito spontaneamente alla risoluzione anticipata del rapporto: ciò lo si desume da un lato dal tenore complessivo delle missive che le parti dell’odierno giudizio si sono reciprocamente inviate l’un l’altra (vedi i docc. nn. 3, 6 e 7 del fascicolo di parte attrice), e dall’altro dalla constatazione di parte attrice, una volta ricevuta la richiesta di abbandono repentino della stanza concessale in uso da parte della contraente [REDACTED] dell’impossibilità di proseguire il rapporto in assenza delle “condizioni di sicurezza, tranquillità e serietà necessarie per continuare nell’esecuzione del contratto di domiciliazione sopra menzionato” (vedi il contenuto della lettera 10.06.2005, primo capoverso, di cui al doc. n. 3 del fascicolo di parte attrice).

Ritiene questo Giudice che il comportamento posto in essere dalla [REDACTED] – che ha preteso l’immediata risoluzione del rapporto di cui alla scrittura privata del primo luglio del 2003 stipulata con l’odierna attrice ed il repentino rilascio della stanza concessa in uso all’ [REDACTED] da parte di quest’ultima – non sia stato conforme al principio di buona fede oggettiva che impone a ciascun contraente l’obbligo di salvaguardare la sfera giuridica soggettiva sostanziale della controparte nei limiti di un apprezzabile sacrificio: ne caso di specie, pur di ottenere un lauto compenso da parte della proprietaria dei locali per il rilascio anticipato, la convenuta [REDACTED] non ha soppesato l’eventuale disagio che la controparte avrebbe avuto dall’anticipata risoluzione del rapporto, discostandosi pertanto dai canoni di buona fede contrattuale; ne consegue che la scrittura privata del primo

luglio del 2003 deve essere dichiarata risolta per fatto e colpa della odierna convenuta con ogni conseguenza di legge in ordine al risarcimento dei danni.

Quanto a questi ultimi, il Giudicante ricorda a se stesso che in materia vige il principio del danno effettivo di cui gli artt. 1223 e ss. c.c. costituiscono corollari: va risarcito soltanto il danno effettivamente subito e provato nel corso del giudizio.

Tra l'accordo con la convenuta [REDACTED], accordo che ha previsto un canone mensile di Euro 310,00, ed il successivo contratto (per reperire il quale vedi il doc. n. 4 del fascicolo di parte attrice) che la [REDACTED] ha stipulato per beneficiare di servizi simili rispetto alla scrittura 01.07.2003 oggetto di causa, contratto che ha previsto un canone mensile di Euro 616,46, vi è una differenza di Euro 306,46: se si moltiplica tale differenza per i 12 mesi di durata del precedente accordo – dal primo luglio 2005 sino al 30 giugno 2006 data di cessazione definitiva della scrittura privata stipulata con la [REDACTED] - di cui la parte attrice non ha potuto beneficiare, si ottiene la complessiva somma di Euro 3.677,52 che dovrà essere ristorata dall'odierna convenuta a favore di parte attrice oltre rivalutazione monetaria secondo indici Istat, voce [REDACTED] dalla data del 30 giugno 2006 alla pubblicazione della presente sentenza e interessi moratori ex art. 1284 c.c. dalla pubblicazione della presente sentenza all'effettivo saldo.

Nessun'altra voce di danno è dovuta a parte attrice: non il danno parametrato all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, secondo quanto previsto dall'art. 35 della legge n. 392 del 1978, né i danni da mancato preavviso, da lesione della propria immagine professionale e da disagio per il cambio della zona cittadina e/o per l'allontanamento dal Tribunale Civile e Penale di Milano, danni non provati; per completezza di esposizione occorre comunque dire che la documentazione fiscale prodotta da parte attrice, attestante le dichiarazioni dei redditi per gli anni 2005 e 2006, ha attestato un calo dei compensi derivanti dall'esercizio dell'attività professionale di circa Euro 5.560,00, al lordo delle ritenute fiscali dovute per legge, che si può ritenere del tutto marginale rispetto al complessivo volume d'affari di un

professionista e che, sulla base delle risultanze di causa, non può essere ricollegato al repentino cambio di ubicazione professionale.

La convenuta [REDACTED] deve essere infine condannata al pagamento delle spese di lite, nella misura indicata in dispositivo, secondo la regola della soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) dichiara la risoluzione del contratto intercorrente tra le parti del giudizio per inadempimento imputabile alla [REDACTED];
- 2) condanna la [REDACTED] al risarcimento del danno a favore di [REDACTED] [REDACTED] risarcimento quantificato in Euro 3.677,52 oltre rivalutazione monetaria secondo indici Istat, voce [REDACTED], dalla data del 30 giugno 2006 alla pubblicazione della presente sentenza ed interessi moratori ex art. 1284 c.c. dalla pubblicazione della presente sentenza all'effettivo saldo;
- 3) condanna la [REDACTED] al pagamento, a favore di [REDACTED] [REDACTED], delle spese della presente lite, spese liquidate in Euro 300,00 per spese, Euro 2.500,00 per diritti ed Euro 1.800,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, il 13 febbraio 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

