

SENT. N° 1383/09  
REP. N° 1923/09

N. Sent. Cont.

N. 83328/2005 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico dott.

**Giacomo Rota**, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa promossa

**DA**

[REDACTED]

rappresentata e difesa dagli avv. Pietro Tamburrini e Alberto Savi in forza di procura a margine del ricorso ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, Viale Corsica n. 2

**- RICORRENTE -**

**CONTRO**

[REDACTED]

rappresentato e difeso dall'avv. Antonio R. Sodo in forza di procura a margine della memoria difensiva ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 54

**- RESISTENTE -**

Oggetto: risarcimento del danno ex art. 31 legge n. 392 del 1978

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 16 dicembre 2005 e ritualmente notificato la [REDACTED] esponeva: che, in data 27 aprile 1997, aveva stipulato, in qualità di parte conduttrice, un contratto di locazione ad uso ufficio con il signor [REDACTED] per la durata di anni sei; che il suddetto contratto di locazione aveva avuto ad oggetto l'unità immobiliare di proprietà del locatore [REDACTED] sita in Milano, [REDACTED] che, subito dopo la consegna dei locali, aveva eseguito dei lavori di adattamento per complessivi Euro 12.933,98; che, avendo il locatore comunicato in data 26 luglio 2001 la disdetta del contratto di locazione ai sensi dell'art. 29 della legge n. 392 del 1978 impedendo in tal modo il rinnovo del rapporto alla prima scadenza esennale, era stata costretta a rilasciare i locali in data 16 aprile 2003; che la ricerca di una nuova sede, individuata successivamente nell'immobile di [REDACTED] [REDACTED] in Milano, le aveva comportato costi per il personale pari ad Euro 17.548,64, nonché costi per il trasloco pari ad Euro 5.690,20; che per il nuovo immobile locato aveva sostenuto costi di adattamento pari ad Euro 33.094,14, oltre che un costo maggiore per l'impianto di riscaldamento quantificato, per il periodo marzo 2003 – dicembre 2004, in Euro 3.309,00; che la nuova sede era stata reperita grazie alla mediazione dell'agenzia immobiliare [REDACTED] a cui aveva corrisposto provvigioni pari ad Euro 4.039,00; che il maggior costo locativo annuo per il nuovo contratto di locazione rispetto a quello in precedenza stipulato con il [REDACTED] era pari ad Euro 32.790,48; che, su espressa richiesta di indicazione dei motivi che erano alla base della disdetta, il [REDACTED] aveva risposto di essere indeciso se adibire l'immobile in precedenza locato alla [REDACTED] a sede legale della [REDACTED], società di cui era socio accomandatario, o se destinarlo ad unità abitativa per una delle sue figlie; che, inopinatamente, era venuta a conoscenza del fatto che, lungi dal destinare il locatore [REDACTED] l'immobile in precedenza locato a sede operativa della propria società o ad abitazione della figlia, quest'ultimo era stato nuovamente immesso nel mercato delle locazioni; che la circostanza era emersa non solo per il fatto che alcuni suoi dipendenti, nel transitare nella zona, avevano notato un cartello di "affittasi" esposto dall'Immobiliare [REDACTED] avente ad oggetto l'immobile in precedenza locato, ma anche dal fatto che, in evasione della richiesta di informazioni circa l'immobile oggetto del cartello, il [REDACTED] aveva inviato un fax con allegata la planimetria dell'unità immobiliare di via Egadi n. 7/9, in precedenza concessa in locazione, ad un canone annuo ovviamente maggiore rispetto a quello sino ad

allora corrisposto da parte sua alla proprietà; che il comportamento complessivamente serbato dalla parte locatrice aveva violato gli artt. 28 e 29 della legge n. 392 del 1978, con conseguente obbligo risarcitorio a carico di quest'ultima nella misura di 48 mensilità per complessivi Euro 69.238,08; che, con lettera del 16 dicembre 2003, per la prima volta il [redacted] le aveva comunicato il fatto che l'immobile di via Egadi n. 7/9 era stato interessato da lavori di ristrutturazione a causa delle pessime condizioni in cui era stato lasciato al momento della consegna dei locali, e che il rapporto intercorso con la [redacted] si era sciolto per mutuo consenso tra le parti; che il locatore [redacted] doveva essere condannato al risarcimento di tutti i danni subiti dalla ex conduttrice [redacted] causa della violazione delle disposizioni in tema di diniego di rinnovo del contratto di locazione ad uso commerciale alla prima scadenza, risarcimento dovuto nella misura massima consentita dall'art. 31 della legge n. 392 del 1978 pari a 48 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto per complessivi Euro 69.238,08, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla data del rilascio al soddisfo.

Si costituiva in giudizio [redacted] contestando in fatto e diritto il merito delle pretese azionate dalla ricorrente ed esponendo: che lo scioglimento del contratto era avvenuto con il consenso di parte conduttrice che, sin dal maggio 2001, gli aveva manifestato la necessità di reperire un locale più grande al fine di trasferirvi la nuova sede sociale; che la risoluzione per mutuo consenso aveva avuto definizione con la consegna anticipata dell'immobile rispetto alla scadenza pattuita in contratto a fronte di uno sconto di Euro 669,94 e della rinuncia della proprietà a richiedere il risarcimento dei danni alla conduttrice a causa del pessimo stato dell'immobile locato al momento della riconsegna; che, ottenuta la disponibilità dell'immobile, quest'ultimo era stato oggetto di ingenti lavori di ristrutturazione al fine di essere destinato a casa coniugale della figlia [redacted] che l'immobile in precedenza condotto dalla società resistente era attualmente abitato dalla figlia [redacted] dal di lei marito [redacted] che l'invio della disdetta del 27 luglio del 2001 e l'uso dell'immobile per uno degli scopi di cui all'art. 29 della legge n. 392 del 1978 rendeva del tutto destituite di fondamento le roboanti richieste risarcitorie di parte conduttrice, dal momento che l'immobile di [redacted] era stato effettivamente adibito ad abitazione principale di sua figlia e che di tale circostanza la conduttrice era perfettamente a conoscenza; che, ad ogni buon conto, il rapporto locativo in essere con la [redacted] si era sciolto per mutuo consenso delle parti contraenti, il che risolveva a monte

la questione circa la sussistenza di asseriti danni a carico dell'odierna ricorrente; che la pretesa risarcitoria invocata dalla ██████████, nulla aveva a che vedere con un rilascio anticipato dell'immobile locato.

Tanto premesso, ██████████ chiedeva il rigetto delle domande della ██████████. Instaurato il contraddittorio, all'udienza del 14 marzo 2007 il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione che non sortiva esito alcuno: nella medesima udienza venivano sentiti a chiarimento sui fatti di causa sia il legale rappresentante della ██████████ che il locatore ██████████.

Il Giudice ammetteva in parte le prove orali dedotte dalle parti di causa ritenendole rilevanti ai fini della decisione.

Indi, previo deposito di memorie conclusive ex art. 429, secondo comma, del codice di rito civile, all'udienza del 29 gennaio 2009, dopo un'esauriente discussione con le parti, il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di risarcimento del danno formulata dalla ██████████ avverso il locatore ██████████ è fondata nei limiti che di seguito si passa ad evidenziare.

La vicenda al vaglio del presente giudizio trae linfa da un contratto di locazione, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Milano, ██████████ con cui il proprietario ██████████ ha concesso in locazione alla ██████████ la predetta unità immobiliare ad uso diverso dall'abitativo (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte ricorrente).

La tesi sostenuta dalla società ricorrente fa leva sul mancato rispetto, da parte della proprietà, del disposto di cui all'art. 31 della legge n. 392 del 1978, per il fatto che il locatore ██████████ una volta inviata alla parte conduttrice il diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza (vedi il doc. n. 8 del fascicolo di parte ricorrente), non avrebbe successivamente destinato l'immobile *de quo* all'uso per il quale ha ottenuto lo scioglimento anticipato del rapporto; parte convenuta locatrice al contrario ha sostenuto che lo scioglimento anticipato del rapporto di locazione è avvenuto consensualmente, dal momento che alla necessità di parte locatrice di adibire l'immobile di ██████████ per le proprie esigenze personali si è aggiunta l'esigenza della conduttrice di reperire un nuovo e diverso immobile di maggiori dimensioni per sopravvenute esigenze aziendali.

Ciò premesso, reputa questo Giudice che non si sia avuto alcun recesso consensuale del contratto di locazione intercorso tra le parti, ma che al contrario il locatore, una volta

ottenuto l'immobile giusta disdetta del 27 luglio del 2001 (vedi il doc. n. 8 del fascicolo di parte ricorrente), abbia poi destinato il medesimo immobile al mercato delle locazioni: a tale ultima conclusione militano non solo le risultanze documentali, ma anche il contenuto delle deposizioni testimoniali rese in udienza.

E' pacifico, sia perché documentato (vedi le fotografie di cui al doc. n. 38 del fascicolo di parte ricorrente) sia per il fatto che è stato confermato dalla teste [REDACTED] figlia del convenuto locatore all'udienza del 13 dicembre 2007, il fatto che il locatore [REDACTED] abbia posizionato un cartello con la scritta "affittasi" avente proprio ad oggetto l'immobile di via [REDACTED] in precedenza locato alla società ricorrente; è stato altresì confermato dalla teste [REDACTED] che l'immobile *de quo* è stato messo in locazione, tanto è vero che l'immobiliare [REDACTED] società di cui il convenuto è socio accomandatario, ha spedito via fax la planimetria (per reperire la quale vedi il doc. n. 39 del fascicolo di parte ricorrente) dell'immobile *de quo* alla signora [REDACTED] che, all'insaputa del convenuto e per conto della [REDACTED], aveva chiesto informazioni circa l'immobile da destinare a locazione: tale circostanza è stata confermata sia dalla stessa [REDACTED] che ha asserito di avere mandato personalmente il fax contenente la planimetria dell'immobile di [REDACTED] e di avervi apposto la propria firma, sia dalla teste [REDACTED] che, nella medesima udienza, ha riferito di avere, su incarico del signor [REDACTED] rappresentante della [REDACTED] richiesto alla [REDACTED] la piantina dell'immobile di cui al cartello esposto per verificare se fosse il medesimo immobile locato in precedenza alla [REDACTED]

Esilarante e del tutto non credibile risulta poi la motivazione che la teste [REDACTED] ha fornito circa la messa in locazione dell'immobile *de quo*: è assolutamente incredibile che quest'ultimo sia stato messo in locazione da parte del padre [REDACTED] odierno convenuto al fine di appurarne il valore locativo onde dotare l'altra figlia di un immobile dello stesso valore, dal momento che da una parte esistono altri metodi per individuare il valore di mercato o locativo di un immobile, e dall'altra è singolare che tale sistema sia stato effettuato da una società immobiliare che operava ed opera nel campo delle intermediazioni immobiliari e che, di conseguenza, doveva conoscere l'esatto valore di mercato di un bene immobile o che comunque doveva fare riferimento, per individuare i valori delle operazioni quotidiane di intermediazione, a ben altri sistemi quali la borsa del mercato immobiliare o i listini della camera di commercio.

E' al contrario avvenuto che, ottenuta la detenzione dell'immobile in precedenza condotto dalla [REDACTED] da parte di quest'ultima alla scadenza del primo sessennio, il [REDACTED] abbia effettivamente voluto destinarlo in prima battuta al mercato delle locazioni salvo poi, una volta resosi conto del fatto che la precedente conduttrice lo aveva colto in fallo, sostenere la tesi della sua ristrutturazione al fine della destinazione dello stesso ad abitazione coniugale della figlia [REDACTED] del genero [REDACTED]

Ciò è dimostrato dalla successione cronologica dei seguenti documenti: in data 29 ottobre 2003 la [REDACTED] invia il fax contenente la planimetria dell'immobile *de quo* alla [REDACTED] che, di conseguenza, capisce che si trattava dello stesso immobile in precedenza locato alla [REDACTED] (vedi il doc. n. 39 del fascicolo di parte ricorrente); in data 24 novembre del 2003 il legale della ricorrente scrive al convenuto locatore svelando le carte e mettendo il [REDACTED] di fronte al fatto compiuto (vedi il doc. n. 40 del fascicolo di parte ricorrente); segue la risposta del legale del [REDACTED] datata 16 dicembre 2003 (vedi il doc. n. 41 del fascicolo di parte ricorrente) con cui il legale ha replicato asserendo la necessità dei lavori di ristrutturazione all'interno dell'immobile di [REDACTED] nonché lo scioglimento anticipato del rapporto avvenuto per mutuo consenso ad opera delle parti contraenti; infine si ha la presentazione della D.I.A. in data 27 aprile del 2004.

Quanto alla deposizione del teste [REDACTED] essa si palesa del tutto inattendibile: la circostanza sostenuta dal teste circa il fatto di avere iniziato la ristrutturazione dell'immobile nell'estate del 2003 cozza irrefutabilmente con la decorrenza della dichiarazione di inizio attività dei lavori svolti all'interno dell'immobile per cui è causa (vedi il doc. n. 8 del fascicolo di parte resistente) – nella quale tra l'altro [REDACTED] figura quale direttore dei lavori – che è datata 27 aprile del 2004: la ristrutturazione è in realtà iniziata alla fine di aprile del 2004 quando oramai era naufragato il tentativo di rilocare l'immobile di [REDACTED] in Milano da parte del suocere [REDACTED] odierno convenuto.

Dalle risultanze di causa al contrario non emerge nulla circa l'asserito accordo transattivo tra le parti dell'odierno giudizio volto allo scioglimento anticipato del rapporto di locazione: tutti i testi sentiti in udienza hanno riferito di non avere assistito all'accordo transattivo, ma di averne sentito parlare ad opera di terze persone ed in particolare dal [REDACTED], di talché le relative testimonianze *de relatu* non sono ritenute sul punto credibili; vi è comunque da dire che un accordo di tal fatta avrebbe certamente necessitato di ben altra documentazione e di condizioni a favore di parte conduttrice – al fine di indurlo al rilascio anticipato

dell'immobile locato - di ben altro spessore rispetto allo "sconto" di Euro 669,64: credibile al contrario appare la spiegazione fornita sul punto dalla parte conduttrice secondo cui l'asserito "sconto" accordatole dal [REDACTED] altro non era che la restituzione di una quota di canone di locazione per il mancato godimento di circa 12 giorni di locazione, scadendo il primo sessennio in data 28 aprile 2003 ed essendo avvenuto il rilascio anticipato in data 16 aprile 2003.

Appurata la realizzazione della fattispecie risarcitoria di cui all'art. 31 della legge n. 392 del 1978 ed il comportamento illecito da parte del convenuto [REDACTED] ai danni della società conduttrice odierna ricorrente, occorre adesso procedere alla quantificazione del dovuto, non senza premettere da un lato che in tema di liquidazione del danno vige il principio del danno effettivo di cui gli artt. 1223 e ss. c.c. costituiscono corollari, di talché va risarcito soltanto il danno effettivamente subito e provato nel corso del giudizio, e dall'altro che la misura delle 48 mensilità previste dall'art. 31 della legge n. 392 del 1978 costituisce, come correttamente sostenuto dalla difesa di parte convenuta, un limite massimo ma non minimo e che il danno da risarcire è quello e solo quello effettivamente provato.

Ciò premesso, reputa questo Giudice che alla società ricorrente vadano risarcite le spese sostenute per il trasloco e per la ricerca del nuovo immobile da locare, spese quest'ultime sostenute per avere conferito il mandato ad un'agenzia immobiliare: esse ammontano rispettivamente ad Euro 5.690,20 (vedi i docc. nn. 12, 13 e 14 del fascicolo di parte ricorrente: da notare che quest'ultima ha chiesto 0,20 centesimi di Euro in meno rispetto al dovuto) e ad Euro 4.039,00 (vedi il doc. n. 35 del fascicolo di parte ricorrente).

Alla [REDACTED] va altresì risarcito da parte dell'odierno convenuto [REDACTED] il 50% dei lavori posti in essere presso l'immobile di [REDACTED] per adattare quest'ultimo alle esigenze della conduttrice: trattasi di opere che la conduttrice ha realizzato - come testimoniato dalla teste [REDACTED] e dal teste [REDACTED] e come si evince dai documenti da n. 2 al n. 6 prodotti nel fascicolo di parte conduttrice [REDACTED] - nella previsione di una durata minima del contratto di locazione di anni 12 e di cui al contrario parte conduttrice ha potuto beneficiare soltanto per la metà del periodo considerato, vale a dire soltanto per sei anni; in applicazione dei poteri equitativi di cui all'art. 1126 c.c., ritiene questo Giudice che vada risarcito alla ricorrente la metà di tali spese quantificata in complessivi Euro 6.466,99 (Euro 12.933,98 diviso per due uguale Euro 6.466,99).

4  
7

La somma delle tre voci di danno sopra esposte (Euro 5.690,20 + Euro 4.039,00 + Euro 6.466,99) dà la complessiva cifra di Euro 16.196,19 che il convenuto [REDACTED] dovrà essere tenuto a risarcire a favore della [REDACTED] ricorrente, oltre su tale ultima somma la rivalutazione monetaria secondo indici Istat, voce [REDACTED], dalla data del 16 aprile 2003 – data del rilascio anticipato dell'immobile di [REDACTED] in Milano in cui si è concretizzato il fatto illecito - alla pubblicazione della presente sentenza ed interessi moratori ex art. 1284 c.c. dalla pubblicazione della presente sentenza all'effettivo saldo.

Nessuna altra voce di danno è dovuta a favore di parte ricorrente: non il costo aziendale di Euro 17.548,64 del personale della [REDACTED] "prodigatosi" nel reperimento e nell'allestimento della nuova sede sociale di [REDACTED] in Milano, dal momento che la spesa, assai onerosa, pare una duplicazione di quanto pagato all'agenzia immobiliare e non si palesa quale conseguenza immediata e diretta del fatto illecito subito, non il costo per l'adattamento dei nuovi locali, costo che la ricorrente potrà ben ammortizzare per la successiva durata del nuovo rapporto locativo, né infine sono dovuti i maggiori oneri afferenti il nuovo contratto di locazione in quanto, confrontando la planimetria allegata al nuovo contratto di locazione stipulato dalla [REDACTED] (per reperire il quale vedi il doc. n. 36 del fascicolo di parte ricorrente), si evince chiaramente che il nuovo immobile locato dalla ricorrente è di gran lunga più grande del precedente di proprietà [REDACTED] e che, di conseguenza, i maggiori oneri a carico della [REDACTED] non sono conseguenza immediata e diretta del fatto illecito subito.

Quanto al regime delle spese del presente giudizio, le stesse, nella misura che si liquida in dispositivo, vanno poste a carico del resistente [REDACTED] secondo il principio di 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) condanna il convenuto [REDACTED] al risarcimento del danno a favore della [REDACTED], risarcimento quantificato in Euro 16.196,19 oltre rivalutazione monetaria secondo indici Istat, voce [REDACTED], dalla data del 16 aprile 2003 alla pubblicazione della presente sentenza e interessi moratori ex art. 1284 c.c. dalla pubblicazione della presente sentenza all'effettivo saldo;

2) condanna il convenuto [redacted] al pagamento, a favore della [redacted] delle spese di lite, spese liquidate in Euro 166,17 per spese, Euro 2.400,00 per diritti ed Euro 4.600,00 per onorari di avvocato, oltre spese generali 12,50 %, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 29 gennaio 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*

