

SENTENZA N. 1764/2010
N. 82718/2005 R.G.

SENT. N° 1764/10
REP. N° 5689/10

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE
GIUDICE UNICO dott.ssa Daniela Troiani

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 5 dicembre 2005 a ministero ufficiale giudiziario dell'ufficio unico notificazioni di Milano

DA

[REDACTED] (P.IVA [REDACTED]), in persona del Presidente, [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Mirella Ciccio ed elettivamente domiciliata presso lo studio della stessa in Milano, via Podgora n. 12b, come da procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in persona dell'Amministratore, [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Massimo Maria Molla ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano, via Boccaccia n. 15/A, come da procura in calce alla comparsa di costituzione di nuovo difensore depositata il 4 maggio 2009

CONVENUTA

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

La domanda proposta dalla [redacted] di risoluzione per inadempimento della locatrice [redacted] del contratto di locazione stipulato *inter partes* in data 31 marzo 2004, avente ad oggetto un immobile sito in [redacted] è fondata e meritevole di accoglimento.

Come emerge dalla prodotta documentazione, la [redacted] ha concedeva in locazione alla [redacted] "nell'immobile di [redacted] l'unità immobiliare sita al piano terra composta da tre ambienti oltre a servizi, ad uso esclusivo di attività ricreativa con palestra ginnico-sportiva e attività commerciali collaterali, con due accessi di cui il primo al piano terra della via noto e il secondo, carraio, dalla via [redacted] il tutto bordato in rosso come da allegata planimetria datata e controfirmata dalle parti" (doc. 1 attrice).

Va considerato che nel citato contratto, della pattuita durata di anni nove, dal 1° luglio 2004 al 30 giugno 2013, la clausola 12) stabiliva che "La locatrice dichiara che l'immobile locatò è in regola con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie (presentato condono edilizio 2004)".

In data 1° aprile 2004 la [redacted] concedeva in comodato il predetto immobile all' [redacted] di [redacted] (doc. 2 attrice), la quale sottoscriveva altresì con la [redacted] un contratto di franchising (doc. 3 attrice).

Come emerge dal verbale di "sopralluogo di verifica" in data 25 ottobre 2005, redatto dai tecnici del Comune di Milano, settore sportello Unico per l'Edilizia, "a seguito dell'esposto presentato dall'associazione [redacted]", sono stati effettuati "sopralluoghi per verificare lo stato dei luoghi relativo alla realizzazione di palestra abusiva ed altre opere non conformi al progetto di cui alla Concessione Edilizia nr. 367/2000 e successive varianti".

Nel verbale in atti (doc. 15 attrice) i tecnici comunali intervenuti evidenziavano che "In luogo si è constatato che il porticato destinato a posti auto e locale rifiuti nelle tavole progettuali della concessione di che trattasi, mediante la posa in opera di



grandi vetrate e tavolati interni è stato abusivamente trasformato in locali chiusi ed è stato locato all'associazione di cui all'esposto al fine di essere destinato a palestra. Si rileva inoltre che tali locali alla data del 18/10/2005 risultano completamente vuoti e privi di attrezzature e arredi.

In sede di sopralluoghi si è potuto altresì rilevare che alcuni degli alloggi destinati a laboratorio sono stati abusivamente frazionati mediante la realizzazione di tavolati interni e vengono utilizzati come unità immobiliari ad uso residenziale. Inoltre sempre al piano seminterrato è stato consentito l'ingresso in alcune cantine ed in una di esse abbiamo constatato che veniva utilizzata anch'essa ad abitazione. Infine al piano sesto una terrazza è stata chiusa creando un ampliamento dell'abitazione, ma su tale abuso l'arch. Strada ha fatto visionare copia di un condono edilizio in atti PG 1.230.654/04)"

D'altro canto, come dichiarato dal teste di parte attrice [redacted] presidente dell' [redacted] (il quale ha confermato l'intero cap. 11 della [redacted]), la stessa [redacted], legale rappresentante della [redacted], nel corso di un incontro tenutosi in data 15 aprile 2005, alla presenza del medesimo sig. [redacted], nonché di [redacted] legale rappresentante della [redacted], aveva dichiarato che la domanda di condono relativa all'immobile per cui è causa non era mai stata presentata e che l'immobile doveva quindi ritenersi abusivo. Lo stesso teste ha altresì confermato il contenuto del capitolo 12) dedotto dall'attrice, e cioè il fatto che, in occasione del medesimo incontro, la [redacted] aveva chiesto al [redacted] di aiutarla ad uscire indenne dalla vicenda, precisando di aver subito pressioni dal padre.

✓ Appare evidente l'inadempimento della locatrice agli obblighi derivanti dal contratto di locazione, per aver consegnato in godimento alla conduttrice un immobile privo delle condizioni necessarie per l'uso contrattualmente previsto (palestra).

Trattasi di una situazione riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 1578 cod. civ., in cui la casa locata è affetta da vizi -o meglio da mancanza di qualità essenziali- che, nel caso in cui non siano riconosciuti o facilmente riconoscibili al momento della

consegna, consentono il ricorso ai rimedi previsti dall'art. 1578 cod. civ., cioè risoluzione del contratto o riduzione del corrispettivo.

In proposito si richiama la giurisprudenza della Corte di legittimità, secondo cui "La mancanza del provvedimento amministrativo, necessario per la legale destinazione della cosa locata all'uso pattuito, rientra tra i vizi che, escludendo o diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità della cosa stessa all'uso pattuito, possono giustificare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 cod. civ., a meno che non risulti che il conduttore, a conoscenza (al momento in cui al contratto viene data attuazione, sicché non rileva una conoscenza successiva alla consegna della cosa) della inidoneità dell'immobile a realizzare il suo interesse, ne abbia accettato il rischio economico della impossibilità di utilizzazione" (Cass. n. 15558 del 6/11/2002 cfr., nello stesso senso, Cass. 6892 del 23/7/1994).

Il documento contrattuale relativo alla locazione dell'immobile per cui è causa è chiaro e da esso emerge che oggetto della locazione è l'immobile così come evidenziato nell'allegata planimetria, datata e controfirmata dalle parti, nella quale è indicata la presenza di una sala ginnica, di uno spogliatoio, nonché di servizi, quali WC e docce.

Il contratto reca anche la firma della legale rappresentante della società locatrice, sig.ra [REDACTED] imprenditrice operante nel settore immobiliare, e non basta la deposizione del teste [REDACTED]-connotato da scarsa attendibilità per il rapporto esistente con la società attuale convenuta, essendo socio della stessa e padre della legale rappresentante- a smentirne il contenuto.

Non risulta, quindi, credibile la prospettazione difensiva di parte convenuta, secondo cui, a dispetto di quanto contrattualmente previsto, al momento della stipula del contratto lo spazio di via [REDACTED] per cui è causa, sarebbe stato solo uno spazio aperto adibito a posti auto, quale riportato nella cartina prodotta dalla convenuta sub doc. 3.

D'altro canto, del tutto inverosimile -considerata la qualità soggettiva delle parti contraenti e la particolare competenza in materia immobiliare presumibilmente

facente capo al legale rappresentante della [redacted] società operante proprio nel settore immobiliare- è l'affermazione di parte convenuta secondo cui il testo del contratto di locazione sarebbe stato redatto unilateralmente dal [redacted] legale rappresentante della conduttrice, e che la sig.ra [redacted] lo avrebbe ingenuamente sottoscritto, probabilmente senza leggerlo (v. deposizione del teste [redacted], per il quale si ribadiscono le valutazioni in termini di inattendibilità): in particolare tale posizione difensiva non regge con riferimento al punto 12) del contratto, secondo cui *“La locatrice dichiara che l’immobile locato è in regola con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie (presentato condono edilizio 2004)”*, attesa la rilevanza del contenuto di tale dichiarazione nell’economia negoziale, che non sarebbe potuta sfuggire neppure al più sprovveduto dei contraenti, quale non è certamente un imprenditore del settore, avvezzo alla stipulazione di contratti di locazione immobiliare.

In proposito appare opportuno richiamare il dato significativo contenuto nel citato verbale del “sopralluogo di verifica” dei tecnici comunali, rappresentato dal rilievo che nell’immobile di via [redacted] -di proprietà della [redacted] alcuni degli alloggi destinati a laboratorio erano stati abusivamente frazionati mediante la realizzazione di tavolati interni ed erano utilizzati come unità immobiliari ad uso residenziale, ed addirittura una cantina veniva utilizzata come abitazione.

Orbene, appare evidente come problematiche di abusivismo edilizio non siano del tutto estranee all’esperienza della [redacted] anche per situazioni distinte dal rapporto con la [redacted] e ciò priva ulteriormente -é, a parere dello scrivente giudice, in modo definitivo- di credibilità la tesi difensiva che vuole il [redacted] autore e responsabile dell’inserimento nel testo contrattuale della dichiarazione di cui al punto 12), sottoscritta inconsapevolmente dalla locatrice.

Pertanto, ricorrono i presupposti per l’accoglimento della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento della società locatrice, ai sensi dell’art. 1578 cod. civ., non risultando dimostrato -ed anzi essendo in contrasto con il testo contrattuale- il fatto che il conduttore al momento della consegna del bene fosse a conoscenza della

presenza del vizio relativo alla mancata regolarità urbanistica o che tale vizio fosse dallo stesso conoscibile.

Contrariamente a quanto sostenuto da parte convenuta (v. note conclusive), non deve pronunciarsi alcuna declaratoria di nullità parziale con riferimento al contratto di locazione *de quo*, poiché la dichiarazione inveritiera della locatrice di cui al punto 12) sopra riportata dà luogo esclusivamente all'indicato inadempimento.

Deve altresì trovare accoglimento la domanda attorea di risarcimento del danno.

In proposito va detto che la principale voce di danno è rappresentata dal pregiudizio economico subita dall'attrice, la quale, a fronte delle richieste di risarcimento avanzate nei suoi confronti dalla [REDACTED]

[REDACTED]-che, stanti le predette violazioni urbanistiche, aveva dovuto rilasciare la palestra di via [REDACTED] nella quale aveva dato corso all'attività di palestra in forza dei sopra citati contratti di comodato e di franchising- ha concluso in data 1 febbraio 2006 un atto di transazione (prodotto in giudizio), riconoscendo alla medesima associazione una riduzione di royalties per l'importo di Euro 109.440,00.

Trattandosi di credito di valore, l'importo predetto deve essere rivalutato dal luglio 2006 (epoca media di scadenza delle royalties insolute) alla data odierna in base agli indici ISTAT dei prezzi al consumo, pervenendosi all'importo di Euro 115.927,86.

Per quanto concerne il danno patrimoniale rappresentato dagli esborsi sostenuti dalla [REDACTED] spa per migliorie e lavori di allestimento della palestra, già smantellata a fine luglio 2005, quando le chiavi dell'immobile sono state consegnate alla proprietà (doc. 9 attrice), ritiene il giudicante che, tenuto conto della documentazione prodotta (doc. 17 attrice) ed applicato il criterio equitativo al quale la stessa attrice riferimento, risulti congruo l'importo di Euro 22.000,00 al valore attuale della moneta. In proposito appare opportuno evidenziare che non trova applicazione nel caso di specie la previsione dell'art. 9 del contratto di locazione *de quo*, secondo cui le migliorie sono a carico della locataria senza diritto ad indennizzo a fine locazione, atteso che nel caso di specie il contratto si è risolto nella fase iniziale per inadempimento della locatrice nei termini sopra evidenziati e, quindi, la conduttrice

non ha potuto avvantaggiarsi delle migliorie apportate all'immobile, risultato inidoneo all'uso pattuito.

Non compete invece all'attrice alcun risarcimento a titolo di danno "esistenziale ed all'immagine", non essendo stata fornita alcuna prova della sussistenza di tali voci di danno.

Pertanto, la convenuta [redacted] deve essere condannata a corrispondere alla [redacted] l'importo complessivo di Euro 137.927,86, oltre interessi al tasso ponderato annuo del 2,7% dal 5/12/2005 (data della domanda) ad oggi ed al tasso legale da oggi al saldo.

Va poi detto che la convenuta ha chiesto, in via riconvenzionale, la condanna dell'attrice al risarcimento per beni ed impianti di cui è stata affermata l'illecita asportazione e per danni arrecati all'immobile.

Al riguardo va rilevato che, come risulta dalla documentazione in atti (v. fatture prodotte dall'attrice ed alla stessa intestate, doc. 17), le attrezzature e gli impianti asportati dalla [redacted] erano di proprietà di quest'ultima e dalla stessa sono state legittimamente rimossi dall'immobile *de quo* al momento in cui il medesimo è stato rilasciato; è quindi infondata la pretesa della convenuta di condanna dell'attrice al pagamento del valore degli impianti e del contro-soffitto asportati, dovendo trovare applicazione la previsione dell'art. 1593 cd. civ. in materia di addizioni.

Poiché, peraltro, il prelievo delle addizioni deve avvenire senza arrecare nocumento all'immobile e nel caso di specie l'espletata CTU ha determinato nell'importo di Euro 257,50 il costo degli interventi necessari al ripristino dello stato dei luoghi a seguito di asportazione di attrezzature e impianti da parte della conduttrice [redacted], quest'ultima deve essere condannata al risarcimento dei danni a favore della convenuta nei limiti dell'importo predetto.

Trattandosi di credito di valore il predetto importo di Euro 257,50, determinato in base ai valori dell'epoca del deposito dell'elaborato peritale (dicembre 2008), deve essere rivalutato alla data odierna, pervenendosi all'importo di Euro 260.00.

gr
de
: ac
spa
,7%
srl
nuo



Pertanto, la [redacted] deve essere condannata a corrispondere a [redacted] l'importo di Euro 260,00, oltre interessi compensativi al tasso ponderato annuo del 2,7% dal 5/12/2005 ad oggi ed al tasso legale da oggi al saldo. Va invece respinta ogni altra domanda della convenuta (condanna dell'attrice al pagamento dell'importo di Euro 14.700,00 pari a sei mensilità di canoni e spese di gestione per mancato preavviso e dell'importo di Euro 41.265,75 a titolo di esborsi per i quali si sostiene l'effettuazione per l'esecuzione di opere richieste dall'attrice) in quanto, per i motivi sopra detti, la risoluzione del rapporto è imputabile alla responsabilità della locatrice.

Atteso l'esito della lite, si ravvisano i presupposti per dichiarare compensate fra le parti le spese processuali in ragione di un quinto e per condannare la convenuta alla rifusione a favore dell'attrice della residua quota di quattro quinti, quota liquidata come in dispositivo.

Tenuto conto della natura degli accertamenti per cui è stata disposta la CTU e dell'esito della stessa, si ritiene che le spese relative, come già liquidate dal giudice, debbano essere poste a carico delle parti in ragione di metà per ciascuna.

In assenza degli estremi della responsabilità aggravata, deve essere respinta la domanda di condanna di risarcimento dei danni ex art. 96 CPC proposta dalla [redacted] nei confronti della [redacted] e dalle [redacted] nei confronti della [redacted].

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- dichiara la risoluzione per inadempimento della [redacted] del contratto di locazione stipulato *inter partes* in data 31 marzo 2004, avente ad oggetto l'immobile sito in [redacted];
- condanna la [redacted] a corrispondere alla [redacted] l'importo di Euro 137.927,86, oltre interessi al tasso ponderato annuo del 2,7% dal 5/12/2005 ad oggi ed al tasso legale da oggi al saldo;
- condanna la [redacted] a corrispondere alla [redacted] l'importo di Euro 260,00, oltre interessi compensativi al tasso ponderato annuo del 2,7% dal 5/12/2005 ad oggi ed al tasso legale da oggi al saldo;

- respinge le ulteriori domande proposte dalla convenuta [REDACTED]
- compensa fra le parti le spese processuali per un quinto e condanna la [REDACTED] alla rifusione a favore della [REDACTED] della residua quota di quattro quinti, quota liquidata in Euro 3.644,00 per diritti, Euro 756,00 per spese ed Euro 5.760,00 per onorari, oltre rimborso forfettario per spese generali e CPA come per legge;
- pone le spese dell'espletata CTU, come già liquidate, definitivamente a carico delle parti in ragione di metà per ciascuna;
- respinge la domanda di condanna di risarcimento dei danni ex art. 96 CPC proposta dalla [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] e dalle [REDACTED] nei confronti della [REDACTED]
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, 28 gennaio 2010.

Il giudice
dott.ssa Daniela Troiani

