

Proc. 56466/2009 r.g.

SENT. N° 1399/10

REP. N° 5829/10

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429, 1 co, all'udienza del 4/6/2010 a seguito di discussione della causa di cui in epigrafe, promossa da

██████████ di ██████████ (c.f. ██████████) con sede in ██████████ rappresentata e difesa dall'avvocato Luca Colombo ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via Fontana 18;

attrice

CONTRO

██████████ (c.f. ██████████) con sede in ██████████, in persona del l.r.p.t., rappresentata e difesa dall'avvocato Alfredo Adolfini ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via Marcantonio Colonna 43;

convenuta

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attrice, che con contratto dell'1/9/2007 ( ved. doc. 1 attrice ) aveva concesso in locazione alla convenuta, per uso non abitativo, un ampio seminterrato sito in [REDACTED], ha citato in giudizio la conduttrice per ottenere la convalida dello sfratto per morosità intimatole in relazione all'immobile stesso, atteso che la convenuta si era resa inadempiente nel pagamento dei corrispettivi della locazione per complessivi € 28.400,00 ( € 14.400,00 canoni trim. giu.-lug.-ag. 2009 ed € 14.000,00 spese accessorie ).

L'attrice, inoltre, precisava di aver già azionato, a fronte del precedente inadempimento della convenuta, la fideiussione all'uopo contrattualmente convenuta con la conduttrice ( parti a quattro trimestralità e cioè ad € 57.600,00 ).

La convenuta si costituiva in giudizio opponendosi allo sfratto, evidenziando al riguardo che:

- nel marzo del 2008 l'attività in corso di svolgimento nell'immobile locato ad opera del [REDACTED] ( sub conduttore avente causa della conduttrice [REDACTED] ), era stata interrotta a seguito di una iniziativa giudiziaria penale promossa nei confronti degli animatori del club stesso, iniziativa che aveva comportato infatti anche il sequestro dell'immobile oggetto di locazione;

- nell'ambito di contatti intrapresi dalla conduttrice con la locatrice al fine di risolvere le eventuali ricadute sul rapporto locatizio della vicenda sopra indicata, la conduttrice Binion srl aveva appreso che l'immobile

oggetto di locazione era accatastato come "C/2" e non era quindi idoneo all' "uso ufficio" contrattualmente previsto.

Alla luce di tali premesse la conduttrice, ravvisando un inadempimento della locatrice al rapporto locatizio, atteso che quest'ultima aveva consegnato un immobile privo delle caratteristiche promesse, chiedeva da un lato una riduzione del canone di locazione e dall'altro il risarcimento degli ingenti danni da essa conduttrice subiti a causa delle numerose spese ed investimenti effettuati per rendere idoneo all'uso programmato l'immobile oggetto di locazione.

A seguito dell'opposizione dell'intimata lo sfratto non è stato convalidato ed è stato disposto il mutamento del rito per il prosieguo della causa nel merito.

Successivamente le parti, falliti i tentativi di conciliazione esperiti, hanno insistito nelle rispettive conclusioni e cioè: 1) l'attrice per l'accertamento della morosità della convenuta, lo scioglimento del contratto, il rilascio dell'immobile e le condanne conseguenti; 2) la convenuta riproponendo le domande di riduzione del canone e di risarcimento già formulate in sede di opposizione.

Ebbene, all'esito del giudizio deve rilevarsi in primo luogo come l'eccezione di inadempimento della convenuta sia chiaramente strumentale e, come poi vedremo, del tutto improponibile.

La cessazione dell'utilizzo del seminterrato da parte dell'avente causa della conduttrice del [REDACTED], infatti, non dipese in alcun modo dall'accatastamento C/2 dell'immobile oggetto di locazione, ma

dall'intervento di un'indagine penale promossa in base alla ritenuta illiceità dell'attività (gioco del poker) svolta dal [REDACTED]

Tanto ciò è vero che anche successivamente, a seguito del dissequestro e della restituzione alla [REDACTED] del seminterrato oggetto di locazione, non risulta in alcun modo che alla locatrice siano giunte diffide o ingiunzioni da parte della pubblica autorità o di chicchessia a non utilizzare l'immobile se non come C/2.

La riduzione del canone reclamata dalla [REDACTED] ed il risarcimento dei danni dalla medesima richiesti non conseguono pertanto ad una oggettiva sopravvenuta impossibilità di utilizzare il seminterrato da parte della conduttrice, ma ai meri ipotetici danni che alla stessa sarebbero potuti derivare in futuro qualora le caratteristiche catastali dell'immobile (C/2 appunto) non ne avessero consentito l'utilizzo, utilizzo che comunque aveva avuto regolarmente luogo in passato sino al sequestro penale nei confronti del Club Platinum.

Ma, anche a prescindere dalla strumentalità delle domande della convenuta, deve osservarsi che, prima ancora, nella fattispecie in esame non vi è luogo per l'accoglimento delle domande di indole contrattuale formulate da (entrambe) le parti e ciò in quanto il contratto di locazione dell'1/9/2007 è da considerarsi nullo per indeterminatezza dell'oggetto (artt. 1418, 2 co, - 1346 cod. civ.).

Ed infatti l'articolo 6 del contratto de quo - come è stato modificato nella "Appendice 1" dell'1/10/2007 del contratto stesso - circa la destinazione del bene locato afferma "...I locali si concedono in

9

locazione ad uso solo ufficio sede operativa.....E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. ....il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico, organizzerà eventi anche in sublocazione o cessione da svolgersi negli orari che l'utilizzatore riterrà più opportuni ( diurni, serali, notturni ), garantendo il massimo rispetto delle regole di buon vicinato..".

Ora, non è chi non veda come l'uso esclusivo di un immobile quale "ufficio sede operativa" appaia, secondo il comune apprezzamento e secondo i comuni usi linguistici, qualcosa di sostanzialmente diverso dall'organizzazione di "eventi diurni, serali e notturni, da svolgersi nel rispetto delle regole di buon vicinato".

La prima ipotesi, infatti, evoca alla mente il lavoro d'ufficio routinario che si svolge nelle normali otto ore giornaliere, e quindi carte, scartoffie e qualche impiegato, la seconda richiama invece alla mente affollate riunioni, convegni ed eventuali festeggiamenti, che proprio perché possono svolgersi anche di sera o di notte potrebbero disturbare i vicini.

Senza dilungarci oltre, quindi, si osserva che la clausola n. 6 del contratto è del tutto contraddittoria e perciò l'oggetto del contratto è da considerarsi nullo perché indeterminabile.

La nullità del contratto, inoltre, deve essere imputata ad entrambi i contraenti, che hanno concorso a predisporre il testo contrattuale, e pertanto i rispettivi esborsi e perdite da loro subiti in relazione ai

corrispettivi della locazione debbono ripartirsi tra gli stessi in misura eguale.

Ciò posto, tenuto conto che il godimento dell'immobile (come utilizzo diretto da un lato e rendita immobiliare dall'altro) non ha più avuto luogo dal giugno del 2008 sino ad oggi, e che la locatrice ha comunque riscosso i corrispettivi maturati sino al giugno 2009 escutendo la fideiussione in suo possesso, i rapporti tra le parti potranno essere dunque riequilibrati esentando la conduttrice Binion srl dal pagamento dei canoni e degli accessori della locazione maturati dal giugno del 2009 ad oggi giugno 2010.

Nessuna ulteriore somma pertanto potranno pretendere le parti l'una dall'altra.

La locatrice potrà solamente ritenere a titolo compensativo, ciò che la ████████ versò a suo tempo a titolo di deposito cauzionale, sempre che l'attrice riscontri danni nel suo immobile al momento in cui ne otterrà la riconsegna.

Alla convenuta, infatti, dovrà ordinarsi l'immediata riconsegna del bene immobile di via ██████████ in favore dell'attrice, atteso che la pronuncia di nullità del contratto di locazione non impedisce l'accoglimento della domanda dell'attrice di restituzione del bene locato (Cass. sez. 3, n.4290 del 23/10/89).

Le spese di lite devono compensarsi.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettate, così dispone:

- dichiara nullo il contratto di locazione intervenuto tra le odierne parti in data 1/9/2007 in relazione al seminterrato di via [REDACTED] [REDACTED];
- compensa interamente tra le parti, nei termini di cui in motivazione, le rispettive pretese pecuniarie comunque derivanti dal contratto stesso;
- ordina alla [REDACTED] l'immediato rilascio in favore dell'attrice [REDACTED] dell'immobile seminterrato di via [REDACTED] da essa attualmente detenuta in forza del contratto nullo sopra indicato;
- compensa tra le parti le spese dell'odierno procedimento.

Milano, 4/6/2010

il giudice  
dottor Pierdomenico Santolini

Il presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO



[Handwritten signature]

