



SENT. N° 1461/11  
REP. N° 1205/11

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. MARIA CATERINA CHIULLI  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 49462/2008 R.G. promossa da:

**[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) con il patrocinio degli avv.  
**[REDACTED]** e **[REDACTED]** (**[REDACTED]**)  
**[REDACTED]**, **[REDACTED]** MILANO ; , con elezione di domicilio in **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**, **[REDACTED]** presso avv. **[REDACTED]**;

ATTORE

contro:

**[REDACTED]**, (C.F. **[REDACTED]**) con il patrocinio degli avv. **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** e , con elezione di domicilio in **[REDACTED]**, **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** , presso e nello studio dell'avv. **[REDACTED]**;

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come verbale d'udienza precisazione delle conclusioni.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Rilevato che i signori [REDACTED] chiedevano al Tribunale di Milano l'accertamento della risoluzione per inadempimento del conduttore [REDACTED] del contratto di locazione stipulato in data 3 dicembre 2003, relative ai locali siti in Milano, Via [REDACTED], locati ad uso commerciale;

i ricorrenti chiedevano la condanna del resistente e del fideiussore, signor Sergio [REDACTED], al pagamento della somma di euro [REDACTED], per i canoni scaduti dal 1 settembre 2004 alla domanda, oltre interessi ed oneri accessori, , meglio quantificati in domanda;

i predetti sostenevano la legittimità della disdetta o recesso della società resistente dal contratto, per assoluta mancanza dei "gravi motivi" di recesso, richiesti dall'articolo 27 comma otto, L. 392/1978, in quanto gli stessi non potevano identificarsi negli eventi correlati al comune rischio di impresa, o quelli tali da rendere semplicemente antieconomica l'attività svolta;

che inoltre era stata una scelta imprenditoriale della resistente quella di operare come agente monomandatario e di non essersi attivata per trovare altri concessionari per le proprie attività commerciali;

la parte ricorrente sosteneva altresì che la consegna dell'immobile non era eseguita maniera rituale e che quindi il predetto doveva considerarsi ancora non restituito ai proprietari;



bisognava in più considerare, secondo la prospettazione dei locatori, che la parte conduttrice non aveva eseguito i lavori di ristrutturazione che si era obbligata ad effettuare sull'immobile al momento della stipulazione del contratto;

sull'ultimo punto la documentazione prodotta da parte resistente sub 8 e seguenti consente di ritenere accertato che le doglianze della parte ricorrente appaiono del tutto infondate;

quanto alla riconsegna dell'immobile, non appare contestato che le chiavi siano state riconsegnate all'agenzia [REDACTED] in data 15 marzo 2005; in merito i ricorrenti sostengono che la resistente non era stata a ciò autorizzata; a parte che non sembra essere stata dimostrata alcuna interdizione in merito, la circostanza appare anche poco verosimile, se si rileva come il signor [REDACTED] risultasse residente in [REDACTED];

non appare quindi fatto stravagante quella di una riconsegna di chiavi all'agenzia di mediazione immobiliare;

tali valutazioni appaiono avvalorate anche dalla mail in data 6 maggio 2005 (doc. 8 ricorrenti) nella quale il signor [REDACTED] trasmetteva alla [REDACTED] il verbale di sopralluogo, oltre alle fotografie allegate: tale circostanza dimostra che il ricorrente aveva avuto dopo la consegna delle chiavi ed il libero accesso ai locali dei quali aveva quindi riacquistato il pieno possesso;

infatti, come emerge dalla documentazione dei ricorrenti (doc. 12), venivano nell'appartamento fatti eseguire anche dei lavori di ristrutturazione;

quanto alla sussistenza dei gravi motivi per il recesso dal contratto

da parte del conduttore, si deve rilevare che dalla documentazione prodotta dalla parte resistente (doc. 4 e 5) si deve ritenere provata una riduzione del volume di affari della ██████████, in particolare nell'anno 2004;

la società suindicata risultava monomandataria nel settore della stipulazione dei contratti di finanziamento tra la ██████████ e i concessionari di vendita, per la fornitura di macchine per ufficio; la mandataria ██████████ limitava l'esclusiva contrattuale a soli specifici operatori commerciali, dei quali i più importanti risultavano l'██████████ e società ad essa collegate;

la resistente evidenziava come nell'anno successivo alla sottoscrizione del contratto, le vicende del ██████████ avevano avuto una ricaduta netta sul volume di affari della società, come attestato anche dalla documentazione contabile prodotta;

la parte resistente non ha quindi addotto in maniera generica e indimostrata delle situazioni commerciali a sè sfavorevoli, ma ha rappresentato e provato la sussistenza di fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto contrattuale, tali da rendere oltremodo gravosa la sua prosecuzione ed averla obbligata a ridurre la propria struttura attività aziendale;

si deve concludere che quindi il recesso è stato legittimamente operato, con la conseguenza che nulla è dovuto alla proprietà, essendo stata esercitata legittimamente la facoltà prevista dal comma 8 dell'articolo 27 L. 392/1978;

parimenti devono essere rigettate le altre domande di risarcimento danni, per le ragioni già sopra esposte;

che la condanna alle spese segue la soccombenza.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando nel contraddittorio fra le parti, ogni contraria istanza, domanda, eccezione disattesa, così decide:

Rigetta le domande attrici.

Condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese di lite sostenute da parte resistente, che si liquidano in € 1000 per diritti, € 3500 per onorari, oltre a spese generali, Iva, Cpa .

Milano, il 2/2/2010

Il Giudice

Maria Caterina Chiulli

