

SENT. N° 2257/11
REP. N° 1809/11



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. MARCO MANUNTA ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 35545/2009 R.G. promossa da:

[redacted] (quale incorporante della [redacted])
(C.F. [redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted] con elezione di domicilio in
[redacted] presso l'avvocato suddetto,

RICORRENTE

contro

[redacted] (C.F. [redacted], con il patrocinio dell'avv. [redacted] e dell'avv.
[redacted] del foro di Roma, con elezione di domicilio in [redacted]
[redacted] MILANO presso lo studio dell'avvocato [redacted]

RESISTENTE

OGGETTO: comodato – risarcimento danni.

CONCLUSIONI: come in atti.

All'esito della discussione orale dell'udienza del 16.2.11, il G.U.

ritenuto in fatto che:

- la [redacted] premessa l'intervenuta cessazione, alla data del 31.10.07, del contratto di comodato relativo all'immobile ad uso alberghiero sito in Milano, via [redacted] [redacted], ha chiesto la condanna della [redacted] al rilascio dell'immobile stesso e al pagamento della penale convenzionale di € [redacted] al giorno dall'1.11.2007 ad oggi, oltre al risarcimento del maggior danno;
- la [redacted] ha eccepito l'intervenuta stipulazione in suo favore di un "Accordo Quadro", peraltro, dissimulante un "contratto preliminare finalizzato alla stipulazione di un contratto di locazione di immobile ...a destinazione alberghiera";

- la resistente ha negato, comunque, di essere tenuta al pagamento di una penale superiore ad € [REDACTED] e ha chiesto riconvenzionalmente pronuncia costitutiva ai sensi dell'art.2932 c.c. che tenga luogo del dissimulato contratto di locazione alberghiera non perfezionato per inadempimento della ricorrente; ha, inoltre, chiesto di computare a suo credito le somme spese per manutenzione straordinaria dell'immobile, ammontanti ad € [REDACTED]
- la causa, ritenuta matura per la decisione, è stata rinviata all'udienza del 16.2.11 e, all'esito della discussione orale, è stata decisa con lettura dell'allegato dispositivo;

ritenuto in diritto che:

- in applicazione del contratto di comodato (doc.1 della ricorrente) la [REDACTED] avrebbe dovuto riconsegnare l'immobile alla scadenza (prorogata al 31.10.07) "senza possibilità di proroga tacita" e con previsione di una penale di [REDACTED] per ogni giorno di ritardo;
- la formulazione tassativa delle clausole contrattuali sopra richiamate esclude qualunque margine di discrezionalità o di diversa interpretazione in ordine all'automatica e indilazionabile scadenza finale, nonché in ordine alle conseguenze risarcitorie per il ritardo nella riconsegna dell'immobile;
- le eccezioni sollevate dalla resistente e la riconvenzionale dalla stessa proposta sono infondate;
- in particolare, non risulta in alcun modo provata la dedotta simulazione del contratto, che dissimulerebbe una locazione di immobile a destinazione alberghiera: la resistente non ha prodotto alcuna "controdiagnosi" a supporto del negozio dissimulato, né la simulazione è desumibile dal contesto dell'"accordo quadro" in esame o da altri indizi univoci;
- anzi, nella scrittura suddetta, non solo si parla di "affitto d'azienda", ma si prevede che il canone "verrà determinato ... in forma variabile ... in una percentuale sul margine operativo lordo realizzato dall'affittuaria"; indice evidente che le parti contraenti non intendevano considerare il godimento dell'immobile (per il quale, normalmente, il canone è fisso, salvo indici di rivalutazione), ma la vera e propria attività aziendale alberghiera con i relativi utili;
- in sostanza, sebbene anche l'affitto di azienda possa risultare poco rispondente alla situazione reale (è pacifico che l'odierna ricorrente, proprietaria dell'immobile, non fosse e non sia titolare dell'azienda alberghiera esercitata nei locali e, quindi, non fosse legittimata a concedere in affitto l'azienda stessa) è, peraltro, evidente che i contraenti del ripetuto "accordo" intendessero con tale strumento prevedere una impropria compartecipazione della Corte del Naviglio srl agli utili della gestione alberghiera;



- l'esatta qualificazione del negozio in oggetto, comunque, ha scarso rilievo, una volta che debba essere esclusa (come sopra si è visto) la dissimulazione di un contratto di locazione alberghiera stipulato in favore della resistente;
- palesemente inammissibile è l'unico capitolo di prova orale (cap. a) dedotto dalla resistente sul punto, in quanto assolutamente generico;
- ne segue l'accoglimento della domanda e il rigetto della riconvenzionale;
- in ordine alle spese straordinarie, che la ████████ afferma di aver sostenuto e che chiede le siano accreditate, difetta qualunque supporto probatorio della pretesa: la resistente non ha dedotto prove orali in proposito, mentre la richiesta c.t.u. e l'istanza di esibizione "*delle scritture contabili e delle fatture*" della ricorrente "*al fine di estrarre ed acquisire ... copia della documentazione di spesa circa gli interventi di manutenzione*" sono mezzi di prova di natura palesemente esplorativa e, quindi, inammissibili;
- l'importo dovuto dalla resistente a titolo di penale ammonta, quindi, ad € ████████ (€ ████████ X gg. 1213);
- non può riconoscersi l'ulteriore danno di cui la ricorrente chiede il risarcimento, in quanto del tutto sfornito di prova; prova che avrebbe dovuto essere tanto più rigorosa in presenza di penale convenzionale e, quindi, di una predeterminazione pattizia del danno;
- le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio, così provvede:

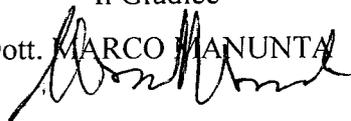
1. Accerta l'intervenuta scadenza alla data del 31.10.2007 del contratto di comodato stipulato in data 29.12.2006 relativamente al compendio immobiliare sito in Milano ██████████ avente destinazione alberghiera.
2. Condanna la ████████ a rilasciare immediatamente libero di persone e cose il complesso immobiliare suddetto nella piena disponibilità della ██████████
3. Condanna la ████████ a pagare alla ██████████ la somma di € ██████████
4. Rigetta la domanda di risarcimento danni ulteriori avanzata dalla ricorrente.
5. Rigetta la riconvenzionale proposta dalla resistente.
6. Condanna la parte resistente a rimborsare alla parte ricorrente le spese di lite, che si liquidano in € ██████████ per esborsi, € ██████████ per diritti ed € ██████████ per onorari, oltre IVA, CPA e rimborso

spese generali 12,5% ex art.14 T.F..

Milano 18 febbraio 2011.

Il Giudice

Dott. MARCO MANUNTA



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
18 FEB. 2011
IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DALLARA

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 18 FEB. 2011

