

SENT. N° 2881/11
REP. N° 2851/11

N. 82618/07 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,
ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore con
l'Avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende
elettivamente domiciliata in Milano, [REDACTED] presso lo studio del difensore

OPPONENTE

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore con
l'Avv. [REDACTED] di Varese e l'Avv. [REDACTED] che la rappresentano e difendono
elettivamente domiciliata in Milano, via [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]
[REDACTED]

OPPOSTA

Il procuratore dell'opponente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A;
il procuratore dell'opposta chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B;

MOTIVI DELLA DECISIONE

Non è contestato il mancato pagamento dei canoni e degli oneri accessori per il periodo dal 1.3.2007 al 15.5.2007 per la somma complessiva di Euro 55.334,66.

Quanto al successivo periodo dal 16.5.2007 al 10.8.2007 si osserva che:

- con missiva del 1.12.2005 Immobiliare ~~XXXXXXXXXX~~ comunica ritualmente alla conduttrice la disdetta a far data dal 28.2.2007;
- con successiva missiva del 14.2.2007 (quindi a distanza di più di un anno) Immobiliare ~~XXXXXXXXXX~~ revoca la disdetta; essa, tuttavia, anche in considerazione del lasso temporale ormai decorso, si è già perfezionata e ha già prodotto i suoi effetti, con conseguente affidamento da parte dell'opponente in merito agli effetti ormai determinatisi;
- a conferma di ciò ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ comunica con missiva del 21.2.2007 l'assenza di qualsiasi possibilità di accordo in ordine alla revoca della disdetta già emanata;
- non può quindi avere alcun effetto sulla sorte del rapporto contrattuale la revoca della precedente comunicazione;
- non emerge da alcuna deposizione testimoniale che fosse sopraggiunto qualche accordo tra le parti in ordine alla rinnovazione del rapporto;
- non hanno rilevanza in proposito i doc. 5 e 6 prodotti dall'opponente, che attestano unicamente la prosecuzione del godimento dell'immobile per un limitato periodo successivo alla scadenza dell'efficacia del contratto da parte della conduttrice, con conseguente obbligo di versare una somma equivalente a quella già pattuita a titolo di canoni e oneri accessori, senza che da ciò si possa evincere una sopravvenuta e concorde volontà delle parti di rinnovare l'efficacia del vincolo per ulteriori sei anni;
- la missiva di ~~XXXXXXXXXX~~ del 6.4.2007, a conferma di quanto rilevato, ribadisce la propria volontà di rilasciare i locali, facendo anche riferimento all'intenzione di chiudere il centro commerciale e di smontare le attrezzature e gli arredi, confermando in tal modo la posizione già espressa – e non oggetto di specifica contestazione in questa sede da parte dell'opponente – nelle precedenti comunicazioni del 21.2.2007 e 31.3.2007;
- la missiva del 21.2.2007, in particolare, prodotta dalla società opposta, esprime chiaramente l'assenza di qualunque volontà della stessa di proseguire nel rapporto contrattuale.

Dalle considerazioni che precedono deriva che il rapporto contrattuale è cessato a far data dal 28.2.2007 e non è intervenuta la sua rinnovazione.

Conseguentemente deve essere riconosciuto il diritto della società locatrice al pagamento di una somma equivalente a quella già determinata a titolo di canoni e di oneri accessori esclusivamente

per il periodo in cui l'opposta ha proseguito nel godimento dell'immobile successivamente alla scadenza contrattuale, cioè dal 28.2.2007 sino alla data (10.8.2007) in cui è iniziato il rapporto con un diverso conduttore.

Si rileva a tale proposito che la conduttrice non ha provveduto a un formale ed efficace rilascio dell'immobile; la giurisprudenza in proposito ha sancito che, a norma dell'art. 1227 comma 2 c.c. il creditore, in base alle regole dettate dall'ordinaria diligenza, ha il dovere di non aggravare con il fatto proprio il pregiudizio che subisce, ma non ha l'obbligo di esplicitare una straordinaria e gravosa attività esorbitante dai limiti dell'ordinaria diligenza; ne consegue che, nella ipotesi in cui la cosa locata, offerta in restituzione dal conduttore, si trovi in stato non corrispondente a quello descritto dalle parti all'inizio della locazione ovvero, in mancanza di descrizione, non si trovi in buono stato locativo, per accertare se sia giustificato il rifiuto del locatore di ricevere la cosa occorre distinguere a seconda che la cosa locata sia deteriorata per non avere il conduttore adempiuto durante il corso della locazione all'obbligo di eseguire le opere di piccola manutenzione (artt. 1576 e 1609 c.c.), ovvero che la difformità del bene rispetto allo stato esistente all'inizio della locazione dipenda dall'avvenuta effettuazione di trasformazioni ed innovazioni da parte del conduttore. Nel primo caso, trattandosi di rimuovere deficienze che non alterano la consistenza e la struttura della cosa e non implicano la esplicazione di una attività straordinaria e gravosa, l'esecuzione delle opere occorrenti rientra nel dovere di ordinaria diligenza, cui il locatore è tenuto per non aggravare il danno, sicché illegittimo è il suo rifiuto di ricevere la restituzione salvo il suo diritto a richiedere i danni; nel secondo caso, invece, poiché la esecuzione delle opere di ripristino implica la esplicazione di una attività straordinaria e gravosa, il locatore può rifiutare l'offerta di restituzione della cosa locata in quello stato. (Cass. 16685/2002, Cass. 6856/1998).

Applicando il principio enunciato al caso di specie, si rileva che:

- l'art. 19 del contratto di locazione riconosce al locatore la facoltà di chiedere la rimessione in pristino dell'immobile nel caso in cui il conduttore abbia eseguito interventi sullo stesso;
- il verbale di consegna dell'immobile di data 1.3.1995 fa espresso riferimento all'esecuzione di una serie di opere successivamente all'inizio del godimento dell'immobile da parte della società conduttrice;
- tali opere non possono considerarsi come rientranti nell'ambito dell'ordinaria manutenzione ex artt. 1576, 1609 c.c.;
- il locatore ha pertanto legittimamente rifiutato la consegna delle chiavi, richiamandosi alle imperfette condizioni dell'immobile nell'incontro concordato dalle parti, come confermato dal teste ██████████

- i testi **Quadrini** e **Amabile**, che hanno seguito le trattative inerenti la stipula del nuovo contratto di locazione con **SPM spa**, hanno inoltre dichiarato che, considerate le condizioni dell'immobile, il nuovo contratto sarebbe stato stipulato prevedendo una decurtazione del canone in misura parziale nel primo e secondo anno di locazione;
- tale dichiarazione trova conferma nel testo sia della proposta irrevocabile di locazione formalizzata da **SPM spa**, sia del successivo contratto; in entrambi viene infatti specificata la riduzione del canone nella misura di Euro 20.000,00 + IVA per il primo anno e di Euro 10.000,00 + IVA per il secondo anno, per complessivi Euro 36.000,00; tale cifra è del tutto compatibile con il valore delle opere non rimosse da **SPM spa**;
- non risultano invece dichiarazioni testimoniali o dati documentali da cui si possa desumere che la decorrenza iniziale del rapporto sia stata fissata tenendo conto dei lavori da eseguire, diversamente da quanto espressamente previsto in termini di riduzione del canone.

Dalle precedenti considerazioni deriva il riconoscimento del diritto di **SPM spa**:

- al pagamento di una somma pari al canone di locazione e agli oneri accessori per il periodo intercorso sino alla concessione in godimento dei locali al nuovo conduttore (10.8.2007), non essendo mai avvenuta in modo giuridicamente efficace la restituzione delle chiavi al locatore; tale somma viene quantificata – senza che vi siano contestazioni in ordine all'ammontare – in Euro 62.982,82;
- al versamento di Euro 36.000,00 a titolo di risarcimento dei danni derivanti dal mancato ripristino dei locali, ma non a quello corrispondente al periodo dal 10.8.2007 fino al 1.9.2007, data di inizio dell'efficacia del nuovo contratto di locazione.

Quanto al profilo relativo alla sussistenza del diritto all'indennità di avviamento da parte della società opposta si rileva quanto segue.

La giurisprudenza di legittimità ha sottolineato che la disposizione di cui all'art. 34 L. 392/78 trova fondamento nelle esigenze di ripristinare, a seguito della cessazione della locazione, l'equilibrio economico turbato per effetto di tale causa. L'indennità si giustifica quindi nei confronti del conduttore quale compenso per la perdita dell'avviamento che egli, con la sua attività, ha creato nel locale, in modo tale da evitare l'arricchimento che il locatore, senza causa propria, consegue per l'incremento di valore che l'immobile ha ricevuto per l'attività svolta dal conduttore. La ratio dell'art. 35 L. 392/78, che disciplina i casi di esclusione dal diritto all'indennità di avviamento, deve essere rinvenuta nella circostanza che esso non deriva direttamente dall'attività del conduttore, ma dalla posizione che l'immobile ove si svolge l'attività occupa, tale da consentire di avvalersi indirettamente dell'avviamento dei locali limitrofi. Tale particolare condizione è stata qualificata in termini di avviamento parassitario, con riferimento al beneficio che deriva dalla frequentazione, da

Q

parte della clientela, della più complessa struttura organizzativa nell'ambito della quale l'immobile si colloca, i cui utenti garantiscono di per sé un flusso stabile di domanda. Non vi è quindi tra gli artt. 34 e 35 L. 392/78 un rapporto tra norma generale e speciale; la seconda non costituisce cioè un'eccezione alla precedente, ai sensi dell'art. 14 preleggi al c.c., ma la integra, con conseguente possibilità di interpretazione analogica del suo dettato, che non può essere considerato in termini di elencazione tassativa, ma meramente esemplificativa (Cass. 810/1997).

Nel caso di specie è pacifico che l'opposta svolgesse la sua attività all'interno del centro commerciale in [redacted], con conseguente sfruttamento della clientela che normalmente accede al centro medesimo.

La sostanziale unitarietà del centro commerciale - assorbente rispetto alle singole unità immobiliari e di vendita poste al suo interno - è stata normativamente riconosciuta; l'art. 4 lett. g) D. L.vo 31.3.1998 n. 144 lo definisce come una grande o media struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un complesso a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

La società opposta non ha del resto fornito una specifica indicazione e dimostrazione in merito all'afflusso nei locali condotti in locazione di una propria clientela, autonoma rispetto a quella del centro commerciale. In applicazione dei principi già enunciati, quindi, deve essere escluso il diritto di [redacted] all'indennità di avviamento, con conseguente revoca del decreto ingiuntivo opposto. Ciò determina l'assorbimento degli ulteriori profili dedotti dalle parti con riferimento alle voci di credito riconosciute nel provvedimento monitorio.

Le determinazioni in tema di spese processuali seguono il principio della soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) Revoca il decreto ingiuntivo N. 37420/07 emesso dal Tribunale di Milano in data 8.10.2007.
- 2) Condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] della somma di Euro 118.317,48 a titolo di canoni e oneri accessori per il periodo dal 1.3.2007 al 10.8.2007, oltre agli interessi determinati ai sensi dell'art. 33 del contratto di locazione di data 24.11.1994 dalle singole scadenze determinate ai sensi dell'art. 28 del contratto sino al saldo.
- 3) Condanna [redacted] al pagamento in favore di Immobiliare [redacted] della somma di Euro 36.000,00 a titolo di risarcimento danni in relazione al mancato ripristino dell'immobile.

- 4) Condanna l'opposta alla rifusione delle spese di lite in favore dell'opponente, spese liquidate in Euro 2.255,00 per diritti, Euro 5.500,00 per onorari oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge; somme da distrarsi in favore dell'Avv. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Milano, il 1.3.2011.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

