

SENT. N° 7020/12
REP. N° 5761/12

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause riunite r.g.n. 29141/2010 e r.g.n. 44579/2010, promosse da:

[redacted] s.r.l., rappresentata e difesa dagli avv.ti [redacted] e [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. [redacted] in Milano, [redacted] via Cerva n. 23, ricorrente/resistente

Contro

[redacted] Amaroni Enrico, rappresentato e difeso dagli avv.ti [redacted] via Vescovi e [redacted] Augusto Gigante ed elettivamente presso gli studi dei predetti difensori, rispettivamente, in Milano, [redacted] Corso Concordia n. 3, in via [redacted] Marcello Malpighi n. 1, resistente/resistente

contro

[redacted] Amaroni Adele, rappresentata e difesa dagli avv.ti [redacted] Bernadette Vavassori e [redacted] Vincenzo Bergamasco ed elettivamente domiciliata presso lo studio del secondo in Milano, [redacted] Piazzetta Guastalla n. 7, terza chiamata

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, per [redacted] s.r.l., come da memoria integrativa delle difese depositata il 17.10.2011, per [redacted] Amaroni Enrico, come da foglio dattiloscritto

CE

allegato e da memoria integrativa delle difese depositata il 14.10.2011 e per **Zamaroni Adele**,
come da foglio dattiloscritto allegato.



Handwritten signature or initials.

Nella cause riunite r.g.n. 29141/2010 e r.g.n. 44579/2010

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società **ommstrategy s.r.l.**, già conduttrice dell'immobile sito in Milano, viale **oni Zugna n. 29**, locato ad uso non abitativo con decorrenza 15.3.200, ha convenuto in giudizio il locatore **amaroni Enrico** e, sull'allegazione di avere subito plurimi episodi di infiltrazioni di acqua nel periodo compreso tra il 2004 ed il 2008, tali da ridurre notevolmente il godimento dell'immobile locato, sul richiamo del disposto di cui agli artt. 1578 c.c. e 1581 c.c., ha rassegnato le domande di cui alla memoria di conversione del rito, depositata tempestivamente il 17.10.2011, a norma del disposto di cui all'art. 155 comma IV c.p.c. (scadendo il termine assegnato dal giudice per l'integrazione delle difese ex art. 426 c.p.c. nella giornata di sabato 15.11.2011), qui da intendersi richiamate per motivi di sinteticità.

amaroni Enrico si è costituito in giudizio, chiedendo di chiamare in causa **amaroni Adele**, proprietaria degli appartamenti sovrastanti quello locato alla società **ommstrategy s.r.l.** e rassegnando le domande di cui alla comparsa di risposta, riprodotte nella memoria di conversione del rito depositata il 14.10.2011, qui da intendersi richiamate.

La terza chiamata **amaroni Adele** si è costituita in giudizio, chiedendo di chiamare in causa la società **Teale Mutua Assicurazioni**, garante dei danni provocati da infiltrazioni aventi origine da tubazioni private, ed il condominio di viale **oni Zugna n. 29**, in relazione alle infiltrazioni derivanti dal lastrico solare dell'edificio, e proponendo le domande di cui alla comparsa di costituzione e riprodotte nella memoria integrativa depositata il 10.10.2011.

Successivamente **amaroni Enrico**, ha intimato sfratto per morosità, lamentando il mancato pagamento dei canoni e delle spese accessorie relative al 2° trimestre 2008, al 2°,3° e 4° trimestre 2009 ed al 1° e 2° trimestre 2010, per un totale complessivo di euro **15.620,74** ed avvalendosi della clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto di locazione.

La società intimata si è opposta alla convalida e, in via riconvenzionale, ha svolto le stesse domande proposte nel giudizio introdotto per primo.

Il Giudice ha negato l'ordinanza provvisoria di rilascio ed ha disposto il mutamento del rito, autorizzando le parti al deposito delle memorie ex art. 426 c.p.c..

Disposta con provvedimento in data 23.6.2012 la riunione dei giudizi, negata alla terza chiamata l'autorizzazione alla chiamata in causa della compagnia assicurativa e del condominio ed omessa

ogni attività istruttoria, all'udienza del 7.6.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo in udienza e riserva del deposito della motivazione.

1 - Deve precisarsi, per quanto attiene all'eccezione pregiudiziale formulata da [redacted] che con riferimento ai medesimi episodi infiltrativi oggetto del presente giudizio, pende altra causa dinnanzi alla X sezione di questo Tribunale (causa r.g.n. 3675/2006), promossa dalla società conduttrice e dal locatore [redacted] nei confronti di [redacted] proprietaria degli appartamenti sovrastanti quello condotto in locazione ed all'origine delle infiltrazioni di acqua. Nell'ambito dell'anzidetto giudizio la società conduttrice ha svolto domanda analoga a quella spesa nel presente giudizio, chiedendo, tra l'altro, il risarcimento dei danni da mancato godimento dell'immobile locato a causa delle infiltrazioni di acqua (cfr atto di citazione e verbale di causa). Tuttavia, ciò non comporta l'improcedibilità delle domande proposte dalla società conduttrice nel presente giudizio, non essendo le stesse precluse dalla violazione del principio del ne bis in idem, non essendovi identità di causa, in ragione appunto della diversità dei titoli di responsabilità azionati - responsabilità extracontrattuale (artt. 2043 e 2051 c.c.), con riferimento alla causa pendente avanti la X sezione civile, e responsabilità contrattuale (artt. 1578 e 1581 c.c.) nei giudizi pendenti avanti questo giudice - e della diversità della parti, avendo la società conduttrice agito nei confronti della proprietaria degli immobili sovrastanti quello condotto in locazione, nella causa pendente avanti la X sezione, e nei confronti del proprio locatore, nei giudizi pendenti avanti questo giudice.

2 - E' fondata la domanda del locatore di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della società conduttrice e deve disattendersi l'analoga domanda proposta dalla conduttrice [redacted].

Il contratto di locazione prevedeva clausola risolutiva espressa per il caso di mancato pagamento totale o parziale dei canoni di locazione (art. 5 del contratto), che il locatore ha azionato con l'intimazione di sfratto per morosità.

La società conduttrice, che non ha contestato di avere sospeso il pagamento dei canoni, si è difesa svolgendo, a sua volta, domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del locatore - in relazione alle molteplici infiltrazioni di acqua verificatesi all'interno dell'unità locata, nel periodo compreso tra il 2004 ed il 2008, tali da ridurre notevolmente il godimento dell'immobile locato - e negando la morosità sull'assunto di avere corrisposto, con riferimento all'anzidetto periodo, la somma di euro [redacted] a titolo di canoni di locazione, oltre ad euro

1000,00 versate il 12.2.2009, somma che ha posto in compensazione con la pretesa creditoria azionata con l'intimazione di sfratto, assumendo di avere diritto, in applicazione del disposto di cui agli artt. 1578 e 1581 c.c. , ad una riduzione del canone di locazione del 50%, in ragione del ridotto godimento dell'immobile locato, con conseguente azzeramento del credito del locatore per canoni.

Con indipendenza da quanto di seguito osservato in ordine alla fondatezza delle doglianze sollevate dal conduttore con riferimento ai vizi/ difetti di manutenzione del bene locato ed alla loro riferibile a responsabilità del locatore [redacted], appare illegittimo e costituisce grave inadempimento contrattuale il comportamento della società conduttrice, che ha sospeso unilateralmente il pagamento del canone con decorrenza dal 2° trimestre 2008, pur continuando a godere dell'unità locata, fino alla riconsegna dell'immobile avvenuta il 17.1.2011.

L'eccezione di inadempimento sollevata dall'intimata, che, peraltro, non investe la morosità oggetto dell'intimazione di sfratto, bensì un periodo precedente, non giustifica la sospensione del pagamento del canone di locazione, non essendo mai mancata la controprestazione in capo alla parte locatrice, come dimostrato anche dal fatto che la società conduttrice è rimasto nel godimento dell'unità locata, pur avendo sospeso il pagamento del canone, fino al 17.1.2011 (Cass. 25278/2009: In tema di inadempimento contrattuale vale la regola che l'"exceptio non rite adimpleti contractus", di cui all'articolo 1460 cod. civ., si fonda su due presupposti: l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di tale principio, qualora un conduttore abbia continuato a godere dell' immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perchè tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore." Cass. 261/2008: " In tema di locazione al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede.." Cass. 8425/2006: In tema

di inadempimento contrattuale vale la regola che l'"exceptio non rite adimpleti contractus", di cui all'articolo 1460 cod. civ., si fonda su due presupposti: l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di tale principio, qualora un conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perchè tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore. "

In ogni caso, essendo pacifico tra le parti ed emergendo dalle C.T.U. espletate nel procedimento T.g.n. 3675/2006 (cfr C.T.U. ing. **Sergio Mazzoleni** e C.T.U. arch. **Attilio Boldrin**) che le infiltrazioni trovano origine non da tubazioni o impianti di pertinenza dell'unità locata, bensì provenivano dagli immobili sovrastante di proprietà di **Amaroni Adela** o dal lastrico solare (cfr comparsa di risposta della terza chiamata), beni sui quali il locatore non ha alcuna possibilità di controllo e di intervento, non è configurabile un inadempimento contrattuale di quest'ultimo con riferimento all'obbligo di manutenzione del bene locato.

Deve aggiungersi che il locatore non si è affatto disinteressato del problema delle infiltrazioni di acqua, essendo intervenuto in plurime occasione per sollecitare interventi risolutivi sia presso la proprietaria dell'appartamento sovrastante, che presso l'amministratore del condominio (doc. da 6, 10,12,16,18, 49,50 di parte **Amaroni Ennio**).

Quanto all'applicabilità della disciplina in materia di vizi occulti del bene locato, invocata dalla società conduttrice, valgono le seguenti osservazioni.

La situazione descritta dalla società conduttrice - presenza di infiltrazioni di acqua in diversi locali dell'immobile condotto in locazione, tali da ridurre il godimento del bene locato - non integra la fattispecie del vizio della cosa locata, di cui agli artt. 1578 e 1581 c.c.

Quanto alla nozione di vizio della cosa ed ai limiti della tutela concessa al conduttore si richiamano i principi di diritto espressi dalla costante giurisprudenza della Corte di Cassazione : "Costituiscono vizi della cosa locata agli effetti dell'art. 1578 cod. civ. - la cui presenza non configura un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 1575 cod. civ., ma altera l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sull'idoneità all'uso della cosa stessa e consentendo la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, ma non l'esperibilità dell'azione di esatto adempimento - quelli che investono la struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la

destinazione contrattuale, anche se eliminabili e manifestatisi successivamente alla conclusione del contratto di locazione. Pertanto va escluso che possano essere ricompresi tra i vizi predetti quei guasti o deterioramenti dovuti alla naturale usura o quegli accadimenti che determinino disagi limitati e transeunti nell'utilizzazione del bene, posto che in questo caso diviene operante l'obbligo del locatore di provvedere alle necessarie riparazioni ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., la cui inosservanza determina inadempimento contrattuale." (Cass. 24459/2011; in senso conforme cfr Cass. 11198/2007).

Nel caso che ci occupa le infiltrazioni di acqua denunciate dalla società conduttrice, per quanto abbiano comportato disagi ed una parziale e limitata riduzione di godimento del bene locato, non costituiscono vizi della cosa in senso proprio, perchè non investono la struttura materiale della stessa, comportando, invece, un deterioramento del bene locato che trova origine in una causa esterna ed estranea alla sfera di controllo e di intervento del locatore, costituita appunto da infiltrazioni di acqua provenienti dagli immobili di proprietà della terza chiamata **[redacted]** e dal lastrico solare.

Piuttosto la situazione descritta integra la diversa fattispecie della molestia di fatto (art. 1585 comma 2° c.c.), che consente al conduttore di agire direttamente nei confronti del terzo che abbia arrecato con la propria condotta un danno nel godimento del bene locato ed esclude un obbligo di garanzia in capo al locatore (cfr Cass. 17881/2011: "Il conduttore ha diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che con il proprio comportamento gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della "res locata"; in particolare, qualora nell'appartamento locato si verifichi una infiltrazione d'acqua da un appartamento sovrastante, il conduttore, ex art. 1585, secondo comma, cod. civ., gode di una autonoma legittimazione per proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno. "; cfr Cass. 12089/1990: "L'invasione con acqua di un immobile locato, per infiltrazione dal soprastante appartamento dello stesso edificio, realizza una molestia di fatto per la quale l'art. 1585, secondo comma, cod. civ. conferisce al conduttore una legittimazione autonoma a proporre l'Azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno. (V 2410/71, mass n 353364; (Conf 5859/82, mass n 423606)." * ; cfr Cass. 1693/2010: "In tema di locazione, l'art. 1585, secondo comma, cod. civ. esclude che il locatore sia tenuto a garantire il conduttore dalle molestie di fatto di terzi, facendo salva la facoltà del conduttore di agire contro i terzi in nome proprio, senza impedire, tuttavia, al proprietario locatore di agire in proprio per ottenere il risarcimento dei danni eventualmente subiti; ne discende che, qualora a carico dell'appartamento locato si verifichi un'infiltrazione d'acqua da un appartamento sovrastante, il



locatore gode di un'autonoma legittimazione per proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno."; cfr Cass. 24805/2005: "L'art. 1585, secondo comma, cod. civ., attribuisce al conduttore la legittimazione ad agire contro i terzi che arrechino pregiudizio al godimento dell'immobile (cosiddetta molestia di fatto), e tale legittimazione non riguarda soltanto i danni causati agli arredi o mobili di proprietà del conduttore, ma si estende a tutto ciò che sia oggetto del godimento stesso, e quindi anche alle strutture murarie dell'appartamento che siano state danneggiate dal fatto illecito del terzo, dovendosi invece escludere la configurabilità di una responsabilità e di un obbligo di garanzia del locatore per gli stessi fatti.")

La società conduttrice non ha proposto domanda alcuna nei confronti di [redacted], nè ha chiesto di estendere nei confronti della stessa la domanda proposta contro il proprio locatore; al contrario, a fronte dell'eccezione di quest'ultimo di difetto di legittimazione passiva, ha sostenuto che la natura contrattuale dell'azione proposta contro [redacted] ne comporta la legittimazione passiva "in re ipsa " (cfr p. 3 memoria integrativa depositata il 17.10.2011). Del resto, avendo la società conduttrice già agito a titolo extracontrattuale nei confronti di [redacted] per i danni conseguenti alla riduzione di godimento dell'immobile conseguenti alle infiltrazioni di acqua, non poteva riproporre la stessa domanda in questo giudizio, in ragione della preclusione determinata dal principio del *ne bis in idem*.

Per completezza si precisa che le infiltrazioni di acqua denunciate dalla società conduttrice hanno determinato una modesta riduzione di godimento dell'immobile locato e per periodi di tempo contenuti, come dimostrano le due C.T.U. espletate nell'ambito del procedimento pendente avanti la X sezione del Tribunale). Infatti la prima C.T.U. , effettuata a seguito di accesso effettuato il 24.1.2007, successivo al primo episodio infiltrativo riferito all'anno 2004 , ha riscontrato l'avvenuto ripristino della sala riunioni e del bagno e del locale segreteria, con effetto non risolutivo con riferimento a quest'ultimo locale, e la presenza nell'ufficio piccolo ed in quello della signora [redacted] di tracce di avvenute infiltrazioni. Ha precisato ancora il C.T.U. che un intervento di pochi giorni aveva consentito di risolvere i danni prodotti dalla infiltrazioni avvenute nel 2004 ed ha stimato, d'accordo con i consulenti di parte, i costi di ripristino nella somma euro [redacted] (cfr C.T.U. ing. [redacted] sub. doc. 9). Con riferimento alle infiltrazioni del luglio 2008, è stata espletata, con sopralluogo eseguito in data 2.12.2009, una seconda C.T.U. , che ha riscontrato danni di modesta entità, ha constatato che le infiltrazioni non erano più in atto ed ha stimato, d'accordo con i consulenti di parte, i costi di ripristino nella somma di euro [redacted] oltre IVA (cfr C.T.U. [redacted] sub doc. 11).

Ad ulteriore dimostrazione del carattere modesto dei fenomeni infiltrativi si evidenzia che quanto riferito dal locatore nella note difensive depositate il 21.5.2012 circa l'accettazione da parte della società conduttrice della somma di euro **€ 900,00** da parte della compagnia di assicurazioni **Real** **Winn** a tacitazione dei danni subiti, non è stata smentita dal difensore di **Commsrang**, che non ha depositato note difensive e non ha contraddetto l'anzidetta affermazione in sede di discussione orale della causa.

A tutto quanto sopra esposto consegue l'accoglimento della domanda del locatore di risoluzione di diritto del contratto di locazione intercorso tra le parti ed il rigetto di tutte le domande proposte dalla società conduttrice.

Non vi è luogo alla pronuncia della condanna al rilascio, avendo la società conduttrice provveduto alla riconsegna dell'immobile locato in data 17.1.2011 (cfr doc. 52 di parte locatrice).

2 - Deve, parimenti, trovare accoglimento la domanda diretta alla condanna della società conduttrice al pagamento dei canoni/indennità di occupazione e delle spese accessorie insolute, riferite al periodo intercorrente tra il terzo trimestre 2008 ed il 17.1.2011, per l'ammontare complessivo di euro 51.946,17 (cfr conteggio sub. doc. 18 del locatore), oltre interessi dalla mora al saldo. Il locatore ha offerto prova scritta del credito, con la produzione del contratto di locazione intercorso tra le parti, è pacifica la sospensione del pagamento di ogni corrispettivo dovuto in forza del contratto di locazione per il periodo indicato e la contestazione relativa alla morosità è assolutamente generica, essendo limitata al mero richiamo all'onere della prova a carico della parte creditrice.

3 - Le domande proposte in via subordinata dal locatore nei confronti della terza chiamata **Amaroni Adel** e dirette alla manleva, per il caso di accoglimento della domanda di riduzione del canone di locazione proposta dalla conduttrice, ed al risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento contrattuale di **Commsrang s.r.l.**, risultano assorbite dall'accoglimento della domanda principale.

4 - La società conduttrice deve venire condannata al risarcimento dei danni da lite temeraria, ai sensi dell'art. 96 c.p.c. La condotta processuale della società conduttrice non appare contrassegnata da buona fede e ciò in considerazione della moltiplicazione dei giudizi inerenti gli stessi fatti e dell'uso strumentale e dilatorio degli stessi allo scopo di paralizzare, con pretese

rivelatesi infondate, il diritto del locatore di ottenere la risoluzione del contratto di locazione ed il pagamento dei canoni ed integra il presupposto soggettivo della responsabilità aggravata di cui ai n.1 e 3 dell'art. 96 c.p.c. La mancata deduzione e dimostrazione di concreti e specifici pregiudizi conseguenti allo svolgimento del processo non osta al riconoscimento del danno da lite temeraria, potendo lo stesso venire determinato in via equitativa dal giudice sulla base di nozioni di comune esperienza che tengono conto, per quanto riguarda il profilo materiale del danno, dello scarto tra le spese processuali liquidate dal giudice e quelle dovute dal cliente all'avvocato sulla base del mandato professionale (cfr Cass. 17485/2011; Cass. 20995/2011). Sulla base degli anzidetti criteri si determina il danno in parola nella somma omnicomprensiva di euro **500,00**

L'analoga domanda proposta dalla terza chiamata **Amaroni Adel** nei confronti del locatore **Amaroni Enrico**, deve essere respinta, apparendo infondati i rilievi della terza chiamata, che imputa al primo una condotta processuale connotata da mala fede in relazione alla duplicazione dei giudizi, essendosi il locatore trovato nella necessità, a fronte delle domande spese dalla società conduttrice nei suoi confronti, di chiamare in causa **Amaroni Adel**, certamente responsabile, quanto meno in parte, degli eventi infiltrativi denunciati da **Commstrategy s.r.l.** Deve respingersi la domanda del locatore diretta alla condanna dei difensori della società **Commstrategy s.r.l.** al pagamento delle spese processuali, a norma dell'art. 94 c.p.c., ostandovi il dettato normativo ed il principio generale per il quale il difensore, nella sua qualità di professionista che agisce in giudizio rappresentando ed assistendo una parte processuale, non può mai essere considerato in senso tecnico come "parte soccombente " e non può quindi subire in proprio la condanna al pagamento delle spese di lite.

5 - Le spese processuali vanno poste interamente a carico della società **Commstrategy s.r.l.**, in applicazione del principio della soccombenza.

Quanto alle spese processuali sostenute dalla terza chiamata deve precisarsi che, per quanto l'iniziativa della chiamata in causa sia stata del convenuto **Amaroni Enrico** e per quanto nessuna domanda sia stata proposta dalla società conduttrice nei confronti della terza chiamata, la società **Commstrategy** è tenuta al pagamento della anzidette spese processuali, essendo quest'ultima risultata soccombente in ordine alla pretesa che ha motivato la chiamata in causa del terzo (cfr Cass. 23552/2011: In tema di liquidazione delle spese di giudizio, le spese sostenute dal terzo chiamato in garanzia, nella specie impropria, una volta che sia stata rigettata la domanda principale, vanno poste a carico della parte che, rimasta soccombente, abbia provocato e

giustificato la chiamata in garanzia, trovando tale statuizione adeguata giustificazione nel principio di causalità, che governa la regolamentazione delle spese di lite. "; Cass. 18205/2207: "Il rimborso delle spese processuali sostenute da chi sia stato chiamato in garanzia dal convenuto, legittimamente viene posto a carico dell'attore, ove questi risulti soccombente nei confronti del convenuto in ordine a quella pretesa che ha provocato e giustificato la chiamata in garanzia e sempre che non risulti soccombenza del chiamato ovvero del chiamante, a nulla rilevando la mancanza di un'istanza di condanna in tal senso. cfr anche Cass. 7674/2008).

In punto liquidazione delle spese deve precisarsi che, per quanto la difesa di [redacted] sia stata assunta da due difensori, non può riconoscersi ai danni della parte soccombente una duplicazione di spese processuali in data successiva alla riunione dei giudizi (cfr art. 7 comma 1° D.M. 18.4.2004 n. 127)

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di locazione intercorso tra [redacted] e la società [redacted] relativo all'immobile sito in Milano, [redacted];

condanna la società conduttrice [redacted] a pagare al locatore [redacted] la somma complessiva di euro [redacted], oltre interessi legali dalla mora al saldo, a titolo di canoni di locazione e spese accessorie insolute;

condanna la società conduttrice [redacted] a pagare a [redacted], a titolo di risarcimento dei danni da lite temeraria, a norma dell'art. 96 c.p.c., la somma di euro [redacted];

condanna la società conduttrice [redacted] a rifondere le spese processuali sostenute da [redacted] che liquida in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per onorari, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge; condanna la società conduttrice [redacted] a rifondere a [redacted] le spese del giudizio, che liquida in euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per onorari, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 8.6.2012.

Il Giudice

[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
11 GIU. 2012
IL CANCELLIERE



E' Copia Conforme

All'originale

Milano

11-6-12



IL CANCELLIERE
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dr. ssa Annalisa DI LEONE

[Handwritten signature]