

SENT. N° 3923/13
REP. N° 3129/13

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

Nella causa r.g.n. 46629/2012

promossa da:

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, via [REDACTED], opponente

Contro

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, viale [REDACTED], opposta

Sulle conclusioni delle parti, come da atti introduttivi

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso notificato il 02/10/2012 la società [REDACTED] si opponeva al decreto ingiuntivo n. 15045/2012, emesso dal Tribunale di Milano in data 26/04/2012 in favore della società [REDACTED]

Con il predetto decreto - notificato alla debitrice il 18/05/2012 - alla società [REDACTED] veniva ingiunto il pagamento in favore della società [REDACTED] dell'importo di € [REDACTED] - oltre interessi e spese di procedimento - dovuti quali canoni di locazione in virtù di contratto d'affitto d'azienda stipulato il 29/09/2011, regolarmente registrato il 07/10/2011, relativo all'autorimessa sita in Milano, [REDACTED]

Riferiva l'opponente che il creditore - attuando una condotta contraria ai canoni di cui all'art. 1337 c.c. - in data 10/06/2011 l'avrebbe indotta ad accettare una proposta contrattuale recante la clausola di fattibilità di incassi pari ad € [REDACTED] mensili.

Non essendosi tali guadagni mai realizzati, l'opponente deduceva l'impossibilità di corrispondere i canoni pattuiti (obbligazione assunta solo in considerazione della promessa di futuro e sicuro guadagno contenuta nella proposta), nonché l'inadempimento della locatrice all'obbligo contrattuale di manutenzione dei locali concessi in affitto e rassegnava le conclusioni di cui al ricorso in opposizione.

Con memoria del 18/01/2013 si costituiva in giudizio l'opposta [REDACTED] contestando nel merito le istanze di parte opponente e chiedendone l'integrale rigetto.

All'udienza del 28/02/2013 il Giudice, rilevato che l'opposizione non risultava fondata su prova scritta, concedeva la provvisoria esecuzione e rinviava per la discussione all'udienza del 20.3.2013.

Analizzati gli atti di causa e le difese delle parti svolte in udienza, l'opposizione deve essere respinta.

In via preliminare, occorre rilevare che l'opponente non contesta né l'esistenza né l'entità del credito ingiunto e che l'opposizione si fonda fondamentalmente sulla presunta

violazione della buona fede precontrattuale ex art. 1337 c.c. che la [REDACTED] avrebbe posto in essere in sede di proposta contrattuale del 10/06/2011.

In realtà, tale affermazione è palesemente smentita dallo stesso documento richiamato dalla debitrice, in cui risulta evidente che il proponente - [REDACTED] - è soggetto diverso dalla [REDACTED] la quale pertanto non può in alcun modo considerarsi obbligata in base al predetto titolo.

In secondo luogo, occorre evidenziare che la proposta del 10/06/2011 ha ad oggetto immobili - siti in Milano, [REDACTED] - diversi da quelli di proprietà dell'opposta, siti in Milano, [REDACTED].

Infine, il contenuto della predetta proposta non risulta in alcun modo trasfuso nel successivo contratto stipulato il 19/09/2011 tra la [REDACTED] e la [REDACTED], che, oltre tutto, prevede una decorrenza diversa da quelle indicate nella proposta invocata dalla società opponente.

Tale contratto del 19.9.2011 costituisce l'unico accordo vigente tra le parti.

Le prove orali dedotte dalla società opponente e dirette a dimostrare l'assicurazione prestata dalla società opposta circa la fattibilità di incassi pari alla somma di euro [REDACTED] mensili, sono inammissibili in ragione del divieto di cui all'art. 2722 c.c., essendo dirette a dimostrare patti aggiunti e contrari al documento contrattuale, posteriore alla proposta in atti e che non risultano trasfusi nel contratto.

In realtà, si evince dalla lettura della proposta contrattuale invocata dalla società opponente, che la fattibilità di incassi pari alla somma di euro [REDACTED] mensili, era vincolante con esclusivo riferimento alla proposta di affitto dell'azienda (cfr Note " Proposta vincolata a verifica di incassi pari a euro [REDACTED] mensili compresi passaggi e lavaggi "). La successiva stipulazione del contratto, privo di ogni riferimento alla condizione in oggetto, dimostra come il contratto e, in particolare, la determinazione del canone non sia stato in alcun modo vincolato alla realizzabilità di un certo ammontare di incassi mensili.

Va aggiunto che, non avendo la società opponente offerto prova alcuna degli incassi percepiti durante il periodo di vigenza del contratto, anche l'affermazione del carattere incongruo ed insostenibile del canone di locazione in rapporto con gli incassi previsti è priva di ogni sostegno probatorio.

Con riferimento all'asserito inadempimento degli obblighi contrattuali di manutenzione dell'immobile, occorre evidenziare che in atti non vi è alcuna prova di tale circostanza.

Deve infatti rilevarsi che il preventivo prodotto dall'opponente (doc. 4 ricorrente) è privo di data certa e, in ogni caso, è successivo alla notificazione del decreto ingiuntivo, in quanto risulta emesso dalla ██████████ in data 20/06/2012; tale documento non vale certamente a dimostrare l'inadempimento della società opposta all'obbligo di manutenzione del bene locato, non essendo neppure idoneo alla dimostrazione della realizzazione dei lavori ivi indicati.

A ciò si aggiunge, a dimostrazione del carattere pretestuoso della contestazione in esame, che non sono in atti sollecitazioni o richieste di intervento del locatore in relazione agli asseriti danni dell'immobile.

Infine, dal contratto stipulato il 29/09/2011 non risulta che l'immobile concesso in affitto avesse necessità di interventi urgenti di manutenzione, quali quelli descritti nel preventivo prodotto dal ricorrente, dunque non appare ragionevole l'affermazione dell'opponente che sostiene che, a poco più di sei mesi dall'inizio di efficacia dell'affitto, le condizioni del bene locato fossero così deteriori da rendere necessari gli interventi indicati nel predetto preventivo e ciò anche in considerazione del fatto che i fenomeni infiltrativi, ai quali vengono imputati gli interventi oggetto del preventivo, e che non sono mai stati denunciati alla società opposta, non risultano in alcun modo provati, essendo le prove orali assolutamente generiche e, come tali, non ammissibili né idonee alla dimostrazione dei fenomeni in parola.

Pertanto, nessun inadempimento è imputabile alla ██████████, in quanto nessun danno del bene affittato le risulta mai comunicato prima della notificazione del decreto ingiuntivo e, tanto meno, risulta dimostrato.

Per le ragioni esposte deve respingersi l'opposizione proposta dalla società ██████████ avverso il decreto ingiuntivo n. 15045/2012.

Le spese seguono la soccombenza ex art. 91 cpc e sono liquidate direttamente in dispositivo, secondo i nuovi parametri del D.M. 01/08/2012..

P.Q.M.

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

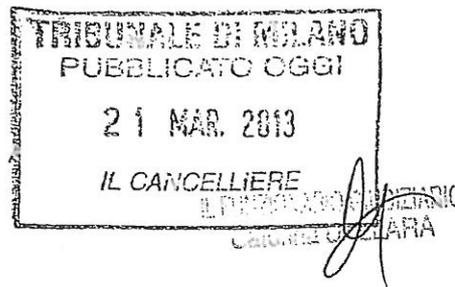
respinta ogni altra domanda ed eccezione, rigetta l'opposizione proposta dalla società [REDACTED] [REDACTED] avverso il decreto ingiuntivo n. 15045/2012, emesso dal Tribunale di Milano il 26.4.2012, che conferma;

condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese di lite che si liquidano in € [REDACTED] per compensi, oltre accessori di legge.

Milano, il 20.3.2013.

Il Giudice

com



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 22 MAR. 2013

