

SENT. N° 7976/13
REP. N° 6285/13

Proc. 17287/2011 rg

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

u

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini, all'udienza del 5/6/2013, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429, 1 co, cpc, nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (p.ù. [REDACTED]) rappresentata e difesa dagli avvocati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio della prima in Milano, via [REDACTED];

ricorrente

CONTRO

[REDACTED] [REDACTED] (p.ù. [REDACTED]) rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, [REDACTED];

resistente

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

* * *

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la decisione della causa con lettura immediata della sentenza ex art. 429, 1 co, cpc, nonché la modifica dell'art. 132, n.4, cpc, ad opera della legge 69/2009, escludono una lunga e

particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione stessa.

4

Venendo quindi al merito della causa è sufficiente evidenziare sinteticamente che la ricorrente, che con contratto del 16-19/12/2005 locò alla resistente un immobile ad uso commerciale sito in Milano XXXXXXXXXX, piano terreno, ha promosso il presente giudizio al fine di ottenere la risoluzione del contratto stesso per A) inadempimento della conduttrice al pagamento di canoni di locazione ed oneri accessori nella misura di € 100.496,60 (scaduti ed impagati alla data di proposizione del ricorso introduttivo del presente giudizio e cioè nel marzo 2011); B) ulteriore inadempimento consistito nella mutata destinazione d'uso dei locali oggetto di locazione; C) inadempimento per mancata consegna, relativamente all'anno 2011, della fideiussione bancaria contrattualmente prevista.

La ricorrente ha chiesto altresì D) la rifusione in suo favore da parte della resistente della somma di € 21.531,50 relativa alla spesa sostenuta per la rimessione in pristino dell'immobile locato in relazione alle modificazioni strutturali asseritamente introdotte dalla conduttrice nel corso della locazione.

La resistente, dal canto suo, costituendosi in giudizio ha evidenziato che dal giugno del 2010, a seguito di uno specifico intervento repressivo dell'autorità amministrativa, era stato necessario interrompere l'attività commerciale nell'immobile locato in attesa di acquisire tutta la documentazione mancante e necessaria in vista di un legittimo esercizio dell'attività commerciale stessa, ed ha lamentato che parte ricorrente, reiteratamente sollecitata ad attivarsi per quanto di propria competenza in vista della rimozione degli ostacoli burocratico amministrativi emersi, è

rimasta totalmente inerte nonostante la resistente abbia continuato a pagare i corrispettivi della locazione per tutto il 2010, interrompendo solo nel 2011 ogni successivo pagamento ai sensi dell'art. 1460 cod. civ.

Alla luce di tali premesse, la resistente ha chiesto che il contratto sia risolto a causa dell' inadempimento della locatrice, che in ragione di ciò dovrà A1) restituirle i canoni pagati durante la forzata chiusura del negozio; B1) restituirle il residuo del deposito cauzionale di € 12.108,00 in quanto non spettantele; C1) rimborsarle le spese per l'iniziativa giudiziaria assunta (ATP) al fine di fare constatare le numerose carenze dell'immobile locatole; D 1) rimborsarle parte dei canoni di locazione pagati e ciò in ragione del minorato godimento del bene locato a causa del difettoso funzionamento degli impianti di condizionamento e riscaldamento dei locali condotti in locazione; E) pagarle l'indennità ex art. 34 legge 392/78; F) risarcirle infine i danni complessivamente derivatili in termini di danno emergente e lucro cessante a causa della mancata puntuale esecuzione del contratto da parte della locatrice.

Svolta l'istruttoria la causa è stata discussa ed assunta in decisione. Ebbene, all'esito del giudizio deve rilevarsi quanto segue, precisando che l'ordine dell'esame delle domande, delle eccezioni e della argomentazioni sopra esposte, verrà modulato in vista della semplificazione e della speditezza della motivazione.

Deve in primo luogo rilevarsi l'infondatezza dei rilievi di parte ricorrente secondo i quali la resistente avrebbe mutato la destinazione d'uso dei locali concessile in godimento, offrendo al loro interno anche cibi e bevande, ed introducendo altresì nei

medesimi alcune modificazioni strutturali che hanno richiesto una spesa per la riduzione in pristino dei luoghi a fine locazione.

Il contratto di locazione de quo, infatti, evidenzia (art.3) che il conduttore avrebbe potuto utilizzare il locale concesso in godimento anche come "concept store".

Ora, ~~la~~ prescindere dal censurabile vezzo, affermatosi oggi universalmente in materia di affari, di ricorrere ad anglicismi ad ogni piè sospinto, si evidenzia che attraverso le più comuni fonti di informazione (internet) apprendiamo che un "concept store" è un esercizio commerciale che può sostanzialmente offrire di tutto e che ad esempio " ..la sera può trasformarsi in luogo di attrazione per l'aperitivo, o in una libreria con sala da the..." (ved. Wikipedia).

La menzione di un tale possibile utilizzo, nel corpo del contratto, taglia in radice ogni possibile obiezione di parte locatrice sulla pretesa violazione dell' uso pattuito del bene da parte della conduttrice, manifestando con ciò la totale infondatezza della domanda di risoluzione del contratto di cui sopra al punto B). ~~X~~

Quanto alle modifiche strutturali che sarebbero state introdotte nell'immobile locato dalla conduttrice, modifiche la cui eliminazione avrebbe richiesto l'esborso di danaro indicato sopra al punto D, la prova testimoniale all'uopo disposta su richiesta della ricorrente non ha corroborato la sue affermazioni al riguardo, sicché quest'ultima dovrà pagare alla resistente la somma di € 12.108,00 dalla locatrice ancora detenuta a titolo di deposito cauzionale, mancando infatti i presupposti perché la ricorrente possa ritenere anche solo parte del deposito cauzionale stesso.

Procedendo più oltre e ribadito che l'immobile preso in locazione avrebbe potuto essere adibito in parte anche alla somministrazione di cibi e bevande, si osserva che nel giugno del 2010 i Vigili del

Fuoco intervennero presso l'immobile condotto in locazione dalla resistente accertando la mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi prescritto per lo svolgimento delle attività in corso presso il "concept store", intervento a seguito del quale la resistente sospese la propria attività (ved. teste Dolci ud. 29/1/2013) col proposito di procurarsi rapidamente tutta la documentazione necessaria in vista del legittimo svolgimento dell'attività commerciale programmata presso il proprio negozio.

A tal fine, mentre da un lato la conduttrice continuò versare regolarmente i canoni di locazione sino alla fine del 2010, dall'altro sollecitò più volte parte locatrice (ved. tra l'altro docc. 18-19-20 fasc. resist.), a farle pervenire una serie di documenti essenziali in vista del disbrigo degli incombenzi burocratici connessi alla regolarizzazione dell'attività del "concept store".

A fronte della persistente inerzia della locatrice, tuttavia, nel gennaio del 2011 la conduttrice sospese l'adempimento delle proprie obbligazioni contrattuali nei confronti di controparte.

Ebbene, accertati nel corso del giudizio, attraverso testi e documenti, i fatti che precedono, deve rilevarsi che la sospensione dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali da parte della conduttrice, nel gennaio del 2011, risulta giustificata alla luce dell'art. 1460 cod. civ., tenuto anche conto che tale sospensione dell'adempimento fu preceduta da circa un semestre in cui la conduttrice continuò a versare regolarmente i rilevanti canoni di locazione senza potere utilizzare il proprio esercizio commerciale che era privo dei requisiti per funzionare regolarmente.

Alla luce di ciò devono pertanto considerarsi prive di fondamento anche le domande di risoluzione del contratto di locazione avanzate da parte ricorrente in base ai presupposti di cui ai punti

A) e C) sopra indicati, i quali si riferiscono al mancato pagamento dei canoni ed alla mancata consegna della fideiussione in relazione all'anno 2011.

Posto quindi che tutte le domande di parte ricorrente sono risultate infondate, osserviamo che, sulla base delle acquisizioni processuali, dovranno accogliersi solamente le domande sub A1) - B1) ed E) avanzate dalla resistente.

Sulla domanda B1) e cioè sulla restituzione del residuo deposito cauzionale, s'è già detto il perché e non è il caso di ritornarci.

I canoni pagati a partire dall'11 giugno 2010 devono essere rimborsati perché in quel periodo la locatrice non godette dell'immobile che non poteva funzionare come "concept store" per mancanza dei necessari permessi amministrativi, che non potevano essere rilasciati per l'inerzia della locatrice a fornire documentazione necessaria al riguardo.

Alla conduttrice dovrà altresì riconoscersi l'indennità ex art. 34 legge 392/78 per la perdita dell'avviamento commerciale connessa alla cessazione forzata dell'attività, pari a 18 mensilità dell'ultimo canone pagato, quantificata nella somma non contestata di € 378.000,00.

Non potrà invece riconoscersi alla resistente la spettanza delle somme di cui ai punti e somme di C1) - D1) ed F).

Non l'indennizzo per il minorato godimento dei locali per il malfunzionamento degli impianti di riscaldamento/raffreddamento e le spese per ATP sostenute all'uopo, in quanto le prove fornite sul punto appaiono, all'esito del giudizio, abbastanza carenti.

Non il risarcimento del danno per inadempimento quantificato intorno ad euro 1.800.000,00, poiché appare del tutto plausibile che, al momento della stipula del contratto, la locatrice ignorasse che

l'immobile non era utilizzabile quale "concept store" (art. 1578, 2 co, cod. civ.), atteso che in precedenza esso aveva funzionato come un negozio di generi non alimentari ad orario tradizionale. u

La locatrice, infatti, si è resa inadempiente fornendo un immobile inadatto ad uno solamente degli utilizzi cui la conduttrice avrebbe potuto eventualmente adibirlo e si tratta perciò di un inadempimento connotato da un grado modesto di negligenza e/o colpevolezza.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

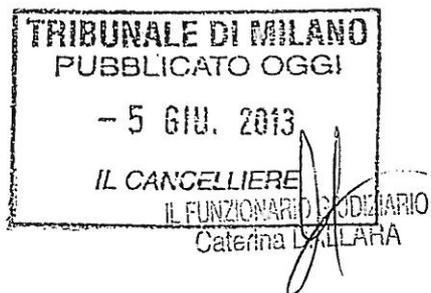
Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettate, così provvede:

- dichiara risolto il contratto di locazione stipulato tra le odierne parti, nel dicembre del 2005, relativamente all'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, piano terreno;
- condanna la ricorrente a restituire alla resistente tutti i canoni di locazione e le spese accessorie pagate dalla seconda alla prima in relazione al contratto di cui sopra a partire dall'11/6/2010, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;
- condanna la ricorrente a restituire alla resistente il residuo deposito cauzionale di € 12.108,00, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;
- condanna la ricorrente al pagamento della indennità ex art. 34 legge 392/78 in favore della resistente pari a 18 mensilità dell'ultimo canone versato, pari ad € 378.000,00, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;

- condanna la ricorrente a rifondere alla resistente le spese del presente giudizio che liquida in € 25.000, oltre iva e cassa.

Milano, 5/6/2013

il Giudice
Dottor Pierdomenico Santolini



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 7 GIU. 2013

