

Sentenza n. 2029/2015 pubbl. il 11/02/2015

RG n. 81553/2013

Repert. n. 1656/2015 del 13/02/2015



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott.ssa Arianna Chiarentin, ex art. 429 c.p.c.  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ e  
dell'avv. ██████████ (██████████) ██████████, ██████████  
██████████; con elezione di domicilio in ██████████ ██████████ ██████████, presso  
l'avvocato suddetto

RICORRENTE

contro

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████  
██████████, con elezione di domicilio in ██████████ ██████████ ██████████ presso  
lo studio dell'avvocato suddetto

RESISTENTE

CONCLUSIONI: le parti, a seguito di discussione orale, hanno concluso come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE



La vicenda al vaglio del presente giudizio trae linfa da un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo con decorrenza 22.1.2001 e della durata di sei anni rinnovabili stipulato dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in qualità di parte conduttrice con la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in qualità di parte locatrice (per reperire il contratto vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte intimante).

Con il presente giudizio la società locatrice ha intimato sfratto per finita locazione alla conduttrice; la conduttrice, opponendosi, ha contestato la ricostruzione dei fatti fornita dalla parte locatrice asserendo che erano intercorsi, in epoca antecedente la scadenza del contratto, accordi verbali volti alla vendita dei locali alla conduttrice ovvero alla stipula di un nuovo contratto di locazione. Svolgeva domanda riconvenzionale con cui, in via principale, chiedeva emettersi sentenza costitutiva ex 2932 c.c. che tenesse luogo del contratto di locazione non concluso; in via subordinata, chiedeva alla locatrice la restituzione dell'importo pari ad € [REDACTED] versato a titolo di avviamento commerciale all'inizio della propria attività nel 2001; in via di estremo subordine, chiedeva la condanna della controparte locatrice al pagamento della indennità per la perdita dell'avviamento quantificata in complessivi Euro [REDACTED] (corrispondenti a 18 mensilità), ovvero ad € [REDACTED] (corrispondenti a 36 mensilità).

Il Giudice, mutato il rito e concessa ordinanza provvisoria di rilascio, concedeva termine alle parti per il deposito di documenti e memorie integrative.

La ricorrente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con memoria depositata in data 9 gennaio 2014, chiedeva il rigetto delle domande riconvenzionali svolte dalla resistente e la condanna al risarcimento del maggior danno ex art. 1591 c.c.

La resistente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con memoria depositata in data 8 febbraio 2014, insisteva nella domande già proposte con l'atto di opposizione alla convalida.

All'udienza del 17 giugno 2014 le parti davano atto che l'immobile era stato rilasciato dalla [REDACTED] di [REDACTED] in data 18 aprile 2014 e, contestualmente, quest'ultima rinunciava alla prima domanda con la quale chiedeva emettersi sentenza costitutiva.

Preliminarmente, deve essere accertata l'avvenuta cessazione in data del 22.1.2013 del contratto di locazione stipulato inter partes per intervenuta disdetta tempestivamente comunicata alla conduttrice in data 11 ottobre 2011 (vedi il doc. 2 del fascicolo di parte



intimante). Da tale pronuncia consegue, tuttavia, il non luogo a provvedere sul rilascio, avendo avuto luogo la riconsegna dell'immobile nel corso del procedimento.

Ciò premesso, deve anzitutto rigettarsi la domanda di condanna al risarcimento del maggior danno ex art. 1591 c.c. svolta dalla ricorrente [REDACTED] di [REDACTED] nei confronti della resistente [REDACTED] di [REDACTED].

La locatrice, infatti, non ha assolto al proprio onere di provare l'esistenza di concrete proposte di locazione per un canone più elevato di quello dovuto sulla base del corrispettivo contrattuale o di reali propositi di utilizzazione, né può questo Giudice far ricorso al criterio equitativo di cui all'art. 1226 c.c. posto che affinché si dia luogo alla valutazione equitativa del danno è necessario che il pregiudizio economico del quale la parte reclama il risarcimento sia certo nella sua esistenza (Cfr. Cass. 21246/2012).

Deve condividersi, infatti, l'orientamento della Suprema Corte di legittimità laddove afferma che *"l'esercizio del potere discrezionale di liquidare il danno in via equitativa, conferito al giudice dagli artt. 1226 e 2056 c.c. dà luogo non già ad un giudizio di equità ma ad un giudizio caratterizzato dalla cosiddetta equità giudiziale correttiva od integrativa (non formativa o sostitutiva), che, pertanto, da un lato è subordinato alla condizione che risulti obiettivamente impossibile o particolarmente difficile, per la parte interessata, provare il danno nel suo preciso ammontare, dall'altro non ricomprende anche l'accertamento del pregiudizio, della cui liquidazione si tratta, presumendo già assolto l'onere della parte di dimostrare sia la sussistenza sia l'entità materiale del danno (...) affinché l'apprezzamento equitativo sia, per quanto possibile, ricondotto alla sua funzione di colmare le lacune insuperabili nell'iter della determinazione dell'equivalente pecuniario del danno stesso"* (Cfr. Cass. n. 16202/2002).

Venendo, ora, alle domande riconvenzionali svolte dalla conduttrice resistente [REDACTED] di [REDACTED], occorre dare atto che deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere sulla domanda riconvenzionale svolta in via principale per intervenuta rinuncia della stessa nel corso dell'udienza del 17 giugno 2014.

A ciò consegue l'irrilevanza delle prove per testi richieste dalla resistente nella propria memoria dell'8 febbraio 2014, in quanto tutte volte a provare l'esistenza tra le parti di presunte trattative verbali finalizzate alla vendita dei locali alla conduttrice ovvero alla stipula di un nuovo contratto di locazione.



Priva di fondamento è la domanda riconvenzionale con cui [REDACTED] di [REDACTED] chiede alla [REDACTED] di [REDACTED] la restituzione dell'importo pari ad € [REDACTED] versato a titolo di avviamento commerciale non ammortizzato, non essendovi alcuna norma che lo prevede, né alcun impegno contrattualmente assunto in tal senso dalla locatrice.

Meritevole di accoglimento si palesa, al contrario, la domanda riconvenzionale svolta da parte resistente [REDACTED] di [REDACTED] volta ad ottenere la condanna della [REDACTED] di [REDACTED] alla corresponsione della indennità per la perdita dell'avviamento, essendo il contratto di locazione per cui è causa cessato in forza di disdetta del locatore, essendo l'immobile stato rilasciato ed essendo stata svolta nei locali condotti in locazione dalla conduttrice, per pacifica ammissione della stessa parte locatrice, attività comportante contatti diretti con il pubblico.

Alcun inadempimento tale da potere determinare lo scioglimento patologico del contratto per vizio sopravvenuto della funzione può essere imputato alla parte conduttrice.

Mai infatti la locatrice si è avvalsa del meccanismo della clausola risolutiva espressa determinando la risoluzione di diritto del contratto di locazione per fatto e colpa della conduttrice.

Ciò non è avvenuto nemmeno con la instaurazione del presente giudizio, essendo il contratto di locazione, come già detto in precedenza, pervenuto alla sua scadenza naturale in assenza di alcuna vicenda patologica del rapporto, perdendo definitivamente efficacia in data 22 gennaio 2013 per il tramite di tempestiva disdetta inviata dalla parte locatrice.

Né, infine, il fatto che con lettera del 17.1.2013 la [REDACTED] avesse offerto tale indennità e questa fosse stata a suo tempo rifiutata dall'opposta, la quale non riteneva vi fossero i presupposti per il rilascio dell'immobile, fa venire meno oggi il diritto della [REDACTED] di conseguire la predetta indennità.

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciale, l'obbligazione incombente sul conduttore di rilasciare l'immobile alla scadenza e l'obbligazione gravante sul locatore di corrispondergli l'indennità di avviamento commerciale sono, infatti, legate da un rapporto di reciproca dipendenza, tanto che ciascuna delle prestazioni non è esigibile in mancanza dell'adempimento, o dell'offerta di adempimento dell'altra.



Ciò in quanto presupposto indefettibile dell'indennità prevista dall'art. 34 l. 392/1978 è il rilascio dell'immobile locato, essendo questo il fatto causativo della perdita dell'avviamento. Allorché alla cessazione del rapporto locatizio il conduttore permanga, infatti, per qualsiasi motivo, nella detenzione dell'immobile e possa, quindi, continuare a svolgervi la propria attività economica, non vi è alcuna perdita di avviamento da compensare.

Una volta, però, che il rilascio è avvenuto - come nel caso di specie - è indubbia la spettanza dell'indennità di avviamento, essendo questa ormai divenuta esigibile.

Del tutto inconferente, poi, è il richiamo - effettuato dalla difesa di parte opposta - alla sentenza n. 667/1998 della Suprema Corte, la quale affrontava il diverso caso della spettanza dell'indennità di avviamento nel caso della successione di un conduttore in un contratto di locazione già cessato al momento del subentro.

Ne consegue che, stante la mancata contestazione ad opera della parte ricorrente circa il *quantum debeatur* a titolo di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale dovuto alla conduttrice, in accoglimento della domanda riconvenzionale di parte resistente, la locatrice [redacted] di [redacted] deve essere condannata a corrispondere alla [redacted] [redacted]. l'indennità per la perdita dell'avviamento, liquidata in Euro [redacted], pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto. Competono su tale somma gli interessi di legge dalla data del rilascio sino al saldo effettivo.

Non può, infatti, riconoscersi il maggior importo pari a 36 mensilità, non avendo la conduttrice allegato, né a fortiori dimostrato, l'esistenza dei presupposti cui l'art. 34 comma 2 l. 392/1978 ne subordina il riconoscimento.

L'esito della lite, che ha visto l'accoglimento solo parziale delle domande svolte da entrambe le parti, rende opportuno disporre la compensazione delle spese in forma integrale.

P. Q. M.

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

1. accerta che il contratto di locazione intercorso tra le parti di causa è cessato in data 22.1.2013;
2. dichiara non luogo a provvedere sulla domanda di rilascio dell'immobile;



Sentenza n. 2029/2015 pubbl. il 11/02/2015

RG n. 81553/2013

Repert. n. 1656/2015 del 13/02/2015

3. rigetta la domanda della ricorrente di condanna della resistente al risarcimento del danno ex art. 1591 c.c.;
4. dichiara la cessazione della materia del contendere sulla domanda riconvenzionale svolta in via principale da [REDACTED] di [REDACTED] per intervenuta rinuncia della stessa nel corso dell'udienza del 17 giugno 2014;
5. rigetta la domanda riconvenzionale di condanna della ricorrente alla restituzione di € [REDACTED] a favore della resistente;
6. condanna [REDACTED] di [REDACTED] al pagamento a favore di [REDACTED] di [REDACTED] della somma pari ad Euro [REDACTED], oltre agli interessi di legge dalla data del rilascio al saldo effettivo;
7. compensa integralmente le spese di lite tra le parti;

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano, lì 11/02/2015

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin

