



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa E. Antenore, ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 19197/2017 r.g. promossa da:

██████████ ██████████ (C.F./P.I. ██████████), rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ ██████████ e dall'avv. ██████████ ██████████, elettivamente domiciliata presso lo studio dei difensori,

RICORRENTE

contro

██████████. (C.F./P.I. ██████████),

RESISTENTE CONTUMACE

OGGETTO: Altri istituti del diritto delle locazioni

CONCLUSIONI

PER VALENTINA PAGANUZZI: come da ricorso

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Dai documenti prodotti risultano dimostrate le seguenti circostanze di fatto:

- con scrittura in data 17 giugno 2016 la ricorrente ██████████ sottoscriveva una proposta irrevocabile di locazione di una unità immobiliare sita nel comune di ██████████ da destinarsi ad una scuola di danza per il canone annuo di €21.000 (cfr. doc. 1);
- la clausola n. 8 della scrittura prevedeva che il locatore con l'accettazione della proposta avrebbe prestato la propria disponibilità a presentare ed ottenere, a propria cura e spese, il cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale con frazionamento della porzione di fabbricato oggetto dell'accordo;
- la clausola n. 5 prevedeva che la proposta si sarebbe perfezionata in contratto preliminare di locazione "non appena il proponente avrà conoscenza dell'accettazione da parte del locatore" e la



clausola n.4 sanciva che, contestualmente alla sottoscrizione della proposta, la proponente avrebbe consegnato all'agente immobiliare la somma di €5000, a mezzo assegno non trasferibile intestato locatore, con l'incarico di consegnarla a sua volta alla promittente locatrice, a titolo di caparra confirmatoria, ad avvenuta conoscenza da parte della proponente dell'accettazione della proposta di locazione;

- l'assegno bancario di €5.000 veniva consegnato al mediatore (doc.3);
- in data 21 giugno 2016 [REDACTED] sottoscriveva la scrittura per accettazione della proposta, successivamente comunicata alla proponente e si perfezionava così tra le parti il contratto preliminare di locazione (doc.1);
- in data 22 giugno 2016 le parti si trovavano aggiungendo in calce alla proposta e all'accettazione delle specifiche pattuizioni (doc. 1);
- la clausola numero 2 della proposta di locazione prevedeva l'inizio della locazione entro 90 giorni dalla data di accettazione della proposta da parte del locatore, ovvero entro il 19 settembre 2016;
- la locatrice si rendeva inadempiente all'obbligazione di procurare la modifica di destinazione d'uso dell'immobile e non ritirava dall'agente immobiliare, nonostante i suoi inviti, l'assegno relativo alla caparra confirmatoria (cfr. email 27.09.2016 – doc. 3; lettera avv. [REDACTED] ricevuta il 20.10.2016 – doc. 4);
- a mezzo raccomandata ricevuta dalla resistente il 20 ottobre 2016 la ricorrente, tramite il suo legale, contestava ad [REDACTED] l'inadempimento e comunicava la volontà di recesso dal contratto preliminare di locazione (doc. 4).

Alla luce di quanto esposto risulta legittimo il recesso operato dalla promittente conduttrice ai sensi dell'articolo 1385 c.c. in considerazione del grave inadempimento della promittente locatrice. Sussiste, quindi, il diritto di [REDACTED] ad ottenere il versamento del doppio della caparra confirmatoria a suo tempo destinata alla committente locatrice tramite la consegna dell'assegno al mediatore, ovvero di €10.000,00. La circostanza per cui l'assegno di €5.000,00 non era stato materialmente ricevuto dalla promittente locatrice perché questa, nonostante i solleciti, non si era presentata dal mediatore a ritirarlo, non è di ostacolo all'applicazione dell'art. 1385 co. 2 c.c. in quanto [REDACTED] accettando la proposta senza alcuna modifica al riguardo aveva accettato anche il patto relativo alla caparra confirmatoria.

Poiché nei fatti si è verificato che la società resistente non ha ritirato l'assegno, nonostante, come si è detto, fosse stata sollecitata dal mediatore, e poiché il titolo di credito è stato poi restituito alla ricorrente l'importo dovuto in favore di [REDACTED] è limitato al saldo di €5000.



2. Va rigettata, invece, la domanda attorea di condanna della resistente alla responsabilità processuale aggravata. Ed infatti non sussistono i presupposti di cui all'articolo 96 c.p.c. in quanto la resistente è rimasta contumace.

3. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo avuto riguardo al valore della causa e ai parametri di cui al D.M. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così dispone:

1) accertato l'inadempimento di [REDACTED] alle obbligazioni nascenti dal contratto preliminare di locazione stipulato con [REDACTED] [REDACTED] in data 21-22.06.2016 e, conseguentemente, la legittimità del recesso effettuato da quest'ultima, condanna [REDACTED] al versamento in favore di [REDACTED] [REDACTED] della somma di €5.000,00 a saldo del doppio della caparra confirmatoria dovuta;

2) rigetta le altre domande;

3) condanna [REDACTED] alla refusione delle spese del giudizio in favore di [REDACTED] [REDACTED] liquidate in € 1.620,00 per compenso professionale e in € 186,00 per spese (di cui €61,00 per spese di mediazione), oltre rimborso spese generali 15%, I.v.a. e Cassa Avvocati come per legge.

Milano, 10/11/2017.

Il Giudice

dott.ssa Emilia Antenore

