



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

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] ([REDACTED]) CORSO [REDACTED] MILANO; elettivamente domiciliata in [REDACTED] MILANO, presso il difensore avv. [REDACTED]

RICORRENTE

contro

[REDACTED] (P.IVA [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliata in VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO, presso il difensore avv. [REDACTED]

[REDACTED] (P.IVA [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliata in VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO, presso il difensore avv. [REDACTED]

RESISTENTI

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

MOTIVI DELLA DECISIONE



Si premette che il contenuto della presente sentenza si adeguerà agli artt. 132 comma 2 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. i quali dispongono che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione dei fatti decisivi e dei principi di diritto su cui la decisione è fondata, anche con esclusivo riferimento a precedenti conformi ovvero mediante rinvio a contenuti specifici degli scritti difensivi o di altri atti di causa.

La domanda con cui [redacted] chiede dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, [redacted] stipulato in data 15 novembre 2012 con la società [redacted], ora [redacted], non può trovare accoglimento.

Premesso:

che l'unità immobiliare oggetto del contratto è stata concessa in locazione a [redacted], ora [redacted], ad uso ufficio, giusta il disposto dell'art. 2 del contratto medesimo (cfr. doc. 1 ricorrente);

che le parti hanno assoggettato tale contratto alla disciplina imperativa di cui agli artt. 27 ss. L. n. 392/1978;

che è dimostrato documentalmente che le parti, con scrittura sottoscritta in pari data, hanno espressamente previsto che *"ferma la destinazione prevalente ad uso ufficio delle unità immobiliari sub a) e b) oggetto della locazione, alcuni locali potranno essere utilizzati ad uso foresteria della società conduttrice per propri dipendenti, soci, amministratori, clienti"* (cfr. doc. 6 resistente);

che la locazione ad uso foresteria, caratterizzata da un intimo collegamento funzionale con l'organizzazione produttiva del soggetto che risulta assumere formalmente la qualità di locatore, essendo quasi sempre collegata sul piano funzionale ad un'attività imprenditoriale, è assoggettata alla disciplina prevista dagli artt. 27 ss. L. n. 392/1978, ovvero alla stessa disciplina cui le parti hanno assoggettato il contratto per cui è causa;

che per le locazioni non abitative, la valutazione dell'importanza dell'inadempimento del conduttore resta affidata ai comuni criteri di cui all'art. 1455 cod. civ. e se ne deve, conseguentemente, accertare la gravità in concreto, cioè l'idoneità a ledere in modo rilevante l'interesse contrattuale del locatore, a sconvolgere l'intera economia del rapporto e a determinare un notevole ostacolo alla sua prosecuzione (cfr., tra le tante, Cass. n. 11448/98 e n. 2232/95);



che dovendo, dunque, il Giudice accertare, nel caso di specie, la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1455 c.c. al fine di pervenirsi ad una eventuale dichiarazione giudiziale di risoluzione del contratto, deve escludersi che la condotta posta in essere da [REDACTED] abbia integrato gli estremi di un inadempimento di tale gravità da determinare la risoluzione del vincolo contrattuale;

che, in particolare, a tale esito si perviene valorizzando il dato letterale ricavabile dall'art. 1455 c.c. il quale, contenendo un chiaro riferimento all'interesse della parte non inadempiente, impone che si debba risalire alla reale volontà delle parti per valutare se un inadempimento possa valutarsi grave in relazione agli obiettivi sottesi al programma negoziale dalle stesse elaborato;

che, nella fattispecie, la condotta serbata dalla conduttrice non può qualificarsi inadempiente, atteso che nessun mutamento unilaterale di destinazione è stato posto in essere da [REDACTED], stante l'espresso accordo tra le parti in merito alla possibilità per la conduttrice di destinare alcuni locali ad uso foresteria;

che, anche a volersi ritenere che vi fosse stata una violazione da parte di [REDACTED] della destinazione d'uso dell'immobile, questo giudice ritiene che debba comunque escludersi che detta condotta possa qualificarsi di gravità tale da determinare lo scioglimento del vincolo negoziale, considerato:

- che le parti avevano previsto, nella scrittura prodotta sub doc. 6 dalla resistente, che alcuni locali potessero essere utilizzati "ad uso foresteria" della società conduttrice per propri dipendenti, soci, amministratori, clienti;
- che, pertanto, la locatrice ha espressamente acconsentito che alcuni locali potessero essere destinati a temporaneo alloggio dei dipendenti/ospiti della società, così accettando tacitamente la creazione quantomeno di una camera da letto, di un soggiorno e di una cucina, in assenza dei quali nessuna esigenza di alloggio temporaneo avrebbe potuto mai essere soddisfatta;
- che il pregiudizio allegato dalla ricorrente ed individuato nell'impossibilità, allo stato attuale, di poter locare o vendere l'immobile ad uso commerciale o, comunque, come ufficio è del tutto generico ed indimostrato.

Alle stregua di tali argomentazioni, segue il rigetto del ricorso.



Devono essere parimenti rigettate le domande riconvenzionali svolte da [redacted] nella propria memoria del 17 giugno 2017:

- sub (i) e (ii), trattandosi di domande svolte in via del tutto generica ed indeterminata;
- sub (iv), essendo il diritto al rimborso di tutto quanto speso dalla conduttrice per gli interventi di ristrutturazione e migliorie ai locali oggetto del contratto di locazione espressamente escluso dall'art. 7 del medesimo.

Deve, invece, dichiararsi l'inammissibilità della domanda riconvenzionale svolta sub (iii), dovendosi ritenere la proposizione di tale domanda non conforme a quanto disposto dall'art. 36 c.p.c. e che, se del caso, dovrà essere azionata in un autonomo giudizio: si ritiene, al riguardo, non sussistere evidenti ragioni di cumulo oggettivo di cause tali da consentirne il vaglio nella presente sede volta unicamente all'accertamento del mutamento di destinazione d'uso dei locali da parte di [redacted] e della dichiarazione di risoluzione del contratto per inadempimento della stessa.

Infine, non può trovare accoglimento la richiesta di condanna di [redacted] per lite temeraria avanzata dalla resistente, essendosi il giudizio svolto nell'ambito della normale dialettica processuale.

La soccombenza reciproca delle parti di causa comporta l'integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

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

- 1) rigetta la domanda svolta da [redacted]
- 2) rigetta le domande riconvenzionali sub (i) e (ii) e (iv) svolte da [redacted] nella memoria del 17 giugno 2017;
- 3) dichiara l'inammissibilità della domanda riconvenzionale svolta sub (iii) da [redacted];
- 4) compensa le spese 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.



Sentenza n. 11562/2017 pubbl. il 14/11/2017
RG n. 54207/2016
Repert. n. 9265/2017 del 16/11/2017

Milano, li 14/11/2017

Il Giudice
Dott. Arianna Chiarentin

