

Il Tribunale di

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

BUSTO ARSIZIO, Sezione distrettuale di SAGLIANO, con iismonevs d fatt. :

7

" Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. ritualmente notificato

unitamente al decreto di comparizione delle parti, la

[redacted] in persona del proprio legale rappresentante pro tempore, premesso di essere proprietaria dell'immobile sito in [redacted]

[redacted] di avere commissionato a Malagnino Stefano in forza di regolare contratto d'appalto, degli interventi di ristrutturazione all'interno del predetto immobile; di avere disdettato detto contratto in data 11/1/01 senza ottenere da parte del [redacted] la restituzione dei locali dal medesimo occupati, tanto premesso la [redacted]

[redacted] si rivolgeva all'intestato Tribunale onde ottenere la condanna del [redacted] al rilascio dell'immobile occupato senza titolo.

Si costituiva il convenuto il quale rilevato di avere occupato l'immobile in forza di una promessa di locazione, di non avere concluso il contratto locativo per colpa della [redacted] la quale aveva fornito errate indicazioni sull'effettiva destinazione dell'immobile, si opponeva alla domanda avversaria svolgendo domanda riconvenzionale volta ad ottenere il risarcimento dei danni subiti per effetto della mancata stipula del contratto di locazione.

Si costituiva in giudizio aderendo alle domande svolte dal resistente Forestieri Anna Maria moglie de [redacted] la quale svolgeva autonoma domanda risarcitoria.

7

2 quinquagesimo



Il Giudice emessa ordinanza ex art. 186 quater c.p.c con cui ordinava al resistente ed alla terza intervenuta il rilascio dell'immobile oggetto di causa, provvedeva ad istruire la causa su base testimoniale.

Quindi all'udienza del 5/12/02 all'esito della discussione orale dei procuratori delle parti, decideva la causa contestualmente dando pubblica lettura del dispositivo della sentenza. "

PI SARONNO IP
12/10 - 0127
[Handwritten signature]

ALLO MILANO
95

MILANO *
CORTE D'APPELLO

Il Tribunale di Busto Arsizio, sezione distaccata di Saronno, con sentenza depositata il 6/12/02, confermava la propria ordinanza resa in data 18/7/01 con la quale aveva ordinato al resistente [REDACTED] e alla terza intervenuta [REDACTED] il rilascio dell'immobile per cui è causa; dichiarava inammissibile la domanda risarcitoria svolta dalla ricorrente [REDACTED]; rigettava le domande svolte dal resistente [REDACTED] [REDACTED] e dalla terza intervenuta [REDACTED]; poneva a carico dei predetti le spese di lite sopportate dalla [REDACTED].

Si costituiva in giudizio la [REDACTED] che chiedeva la conferma dell'impugnata sentenza, con vittoria di spese.

La causa, precisate le conclusioni, veniva discussa all'udienza dell'8/3/06 e decisa come da dispositivo in atti di cui veniva data pubblica lettura.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La parte appellante [REDACTED] e [REDACTED] lamenta che ingiustamente il Tribunale ha respinto la loro domanda di risarcimento dei danni per responsabilità precontrattuale della [REDACTED] ed ha erroneamente ordinato il rilascio dell'immobile per cui è causa.

Deducono, al riguardo, gli appellanti che, contrariamente a quanto affermato dal Tribunale, "l'immobile oggetto delle trattative di locazione non si presentava affatto in

condizioni tali da far ritenere che la sua destinazione fosse nel senso ritenuto dal Giudice"; che, infatti, "l'immobile, allorché venne visitato dalla famiglia [redacted], era in stato di abbandono e in fatiscenti condizioni", tant'è che "a [redacted] (che è imprenditore edile) è stata commissionata la completa ristrutturazione dello stesso"; che, inoltre, "gli esponenti avevano accettato la locazione dell'immobile proprio perché la parte abitativa, indicata dalla proprietà nell'intero piano rialzato, era sufficiente alle esigenze abitative della famiglia [redacted] composta da n. 5 persone"; che le testimonianze della sig.ra [redacted] della sig.ra [redacted] e del geom. [redacted] sono inattendibili, mentre sono veritiere le testimonianze dei testi introdotti dalla parte resistente e terza interveniente; che, ancora, ingiustamente il Tribunale ha ritenuto che "la mancata conclusione dei contratti di locazione sarebbe stata determinata dal divieto opposto dalla proprietà al [redacted] per l'edificazione di una tettoia nel cortile"; che, inoltre, erroneamente il Tribunale ha affermato che il sig. [redacted] "avrebbe illegittimamente occupato l'unità immobiliare" in quanto il rilascio è stato possibile solo successivamente all'A.T.P. disposto, con l'accordo di controparte, nell'altro giudizio avanti al Tribunale di Legnano per il pagamento dei lavori



eseguiti sull'immobile; che, ancora, erroneamente il Tribunale ha disposto il rilascio anche nei confronti della sig.ra [REDACTED]; che, infatti, la [REDACTED] aveva chiesto inizialmente il rilascio solo nei confronti del [REDACTED] e, comunque, non vi è prova anche la sig.ra [REDACTED] ha occupato l'immobile per cui è causa; che, infine, dovevano essere compensate le spese di lite in quanto la predetta Spa "è risultata soccombente relativamente all'inammissibile e tardiva domanda risarcitoria".

Osserva la Corte che l'appello è infondato e, quindi, deve esser respinto, con conseguente conferma della sentenza impugnata in base alle seguenti considerazioni.

Osserva, in particolare, la Corte che il Tribunale ha correttamente disposto il rilascio dell'immobile nei confronti di [REDACTED] e di [REDACTED] e ha giustamente respinto la loro domanda di risarcimento dei danni patiti, secondo la loro tesi, per colpa di controparte che avrebbe fornito errate informazioni sull'effettiva destinazione dell'immobile oggetto del contratto di locazione da stipulare; che, invero, i predetti hanno continuato a detenere l'immobile, pur senza averne titolo, come si evince anche dalle testimonianze versate in atti (vedi, sul punto, anche la deposizione del teste [REDACTED]; che, infatti, dopo la disdetta

del contratto d'appalto intercorso tra la società [redacted] e
il [redacted] quest'ultimo non aveva alcun titolo per
rimanere nella detenzione dell'immobile; che, inoltre, tale
detenzione, contrariamente a quanto affermato dal
[redacted] non era necessaria per l'espletamento
dell'A.T.P. sopra menzionato; che, ancora, la sig.ra
[redacted] moglie del [redacted], nel suo atto di
intervento volontario in primo grado, depositato il
14/4/01, oltre ad accettare il contraddittorio con le
domande avanzate dalla società [redacted] ha affermato, nella
sostanza, di avere occupato l'immobile per cui è causa,
tant'è che, tra i danni richiesti, sono menzionate anche le
spese di "trasloco e smontaggio/rimontaggio dei mobili";
che, inoltre, la sig.ra [redacted] nella sua memoria
conclusiva depositata in primo grado il 14/11/02, ha
affermato di essere stata immessa da controparte "nella
detenzione dell'immobile", insieme al marito [redacted]
(vedi pag. 7 della predetta memoria) e, quindi, giustamente
il Tribunale, essendo pacifico che il relativo contratto di
locazione non si è mai perfezionato, ha disposto il
rilascio anche nei suoi confronti con l'ordinanza ex art.
186 quater cpc del 18/7/01, poi confermata nella sentenza
impugnata; che, ancora, non risulta che la sig.ra
[redacted] in sede di precisazione delle conclusioni in
primo grado abbia chiesto la revoca della predetta



ordinanza di rilascio e, quindi, le relative contestazioni in questa sede appaiono tardive e inammissibili; che, inoltre, giustamente il Tribunale ha respinto la domanda riconvenzionale avanzata dai sigg. [redacted] e [redacted]

[redacted] diretta ad ottenere il risarcimento dei danni patiti, secondo la loro tesi, per colpa di controparte che avrebbe fornito errate informazioni sull'effettiva destinazione dell'immobile oggetto del contratto di locazione da stipulare; che, invero, la tesi del resistente [redacted] e dell'interveniente [redacted] non risulta avere trovato conferma nelle testimonianze acquisite agli atti; che, infatti, in base alla credibile testimonianza resa dalla sig.ra [redacted], confermata dal marito [redacted] [redacted] e dalla sig.ra [redacted] risulta che ai coniugi [redacted] fu rappresentata la reale suddivisione dell'immobile che era diviso, in senso verticale, in due parti, con due distinti ingressi, di cui una parte era ad uso abitativo e un'altra a uso ufficio; che, ancora, non è credibile che il sig. [redacted] impresario nel settore edile, non fosse in grado di rendersi tempestivamente conto della reale situazione catastale dell'immobile richiesto in locazione e abbia dovuto effettuare ricerche al catasto prima di realizzare che l'immobile era diviso in senso verticale come affermato dalla sig.ra [redacted]; che, comunque, dalle testimonianze emerge anche che il



contratto di locazione non fu stipulato per una ragione diversa da quella strumentalmente dedotta dai sigg. [redacted] e [redacted]; che, invero, il teste [redacted] ha credibilmente affermato che, nel corso di un sopralluogo effettuato con il sig. [redacted] quest'ultimo chiese di potere edificare, "nel cortile comune, a confine della proprietà", una "tettoia" che gli era necessaria "per esercitare la sua attività di idraulica edilizia"; che, inoltre, il teste [redacted] ha credibilmente precisato che, davanti alle sue obiezioni circa l'edificazione della tettoia in quanto "non sarebbero state rispettate le distanze", il sig. [redacted] affermò che "non avrebbe stipulato il contratto se non gli fosse stato consentito di realizzare la tettoia"; che, quindi, alla luce di questa circostanza, confermata anche dalle credibili testimonianze rese dalla sig.ra [redacted] dalla sig.ra [redacted] e dal sig. [redacted] deve ritenersi che, in realtà, fu il [redacted] a rifiutarsi ingiustificatamente di stipulare il contratto di locazione, vanificando la legittima aspettativa di controparte, come correttamente evidenziato dal Tribunale; che, pertanto, giustamente il giudice di primo grado ha respinto la domanda risarcitoria avanzata dai sigg. [redacted] non risultando provato quanto da loro affermato circa la responsabilità di



T

controparte nella mancata stipula del contratto di locazione per cui è causa, che, infine, giustamente il Tribunale ha posto le spese di lite del grado, in via solidale, a carico dei coniugi [REDACTED], parte prevalentemente soccombente.

Alla luce delle considerazioni che precedono, assorbenti rispetto alle deduzioni delle parti, deve essere respinto l'appello avanzato dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] con conseguente conferma della sentenza di primo grado.

Le spese di lite di questo grado del giudizio devono essere poste a carico della parte ^{quella soccombente} soccombente e liquidate, tenuto conto della natura e del valore della causa e dell'entità delle questioni trattate, nella misura complessiva di Euro [REDACTED] (di cui Euro [REDACTED] per diritti ed Euro [REDACTED] per onorario), oltre spese forfettarie come da tariffa forense, Cpa e Iva, se e in quanto dovuta, come per legge.

P.Q.M.

La Corte rigetta l'appello proposto da [REDACTED] in proprio e in qualità di titolare della [REDACTED] [REDACTED], e da [REDACTED] con ricorso del 16/1/04, nei confronti della [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Busto Arsizio, sezione distaccata di Saronno, n.105/02; condanna la parte appellante a rimborsare alla parte appellata le spese di lite di questo grado liquidate in complessivi Euro [REDACTED]

██████████, oltre alla percentuale per spese generali
forfetarie, Cpa e Iva, se ed in quanto dovuta, come per
legge.

Così deciso in Milano il giorno 8/3/06.

IL CONS. REL. EST

dr. SERGIO FUCCI

IL PRESIDENTE

dr. FAUSTO MARIANI


CORTE D'APPELLO DI MILANO
IL CANCELLIERE C1S
Dott.ssa Ines Donadio

CORTE D'APPELLO DI MILANO
SEZIONE 3^a CIVILE
Resa pubblica mediante deposito in Cancelleria
OGGI 30 MAR. 2006
IL CANCELLIERE C1S
Dott.ssa Ines Donadio