

N. 160111/03 Reg.Gen.

*Sentenza 14/1  
04*

Sent N.

REPUBBLICA ITALIANA

*998 ACU*

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*574 Rep*

TRIBUNALE DI MILANO

Il Tribunale di Milano – sezione distaccata di Rho – in composizione monocratica, nella persona del Dr. Alberto Pezzoni, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa con ricorso depositato il 20 gennaio 2003

Decisa all'udienza del 12 aprile 2007

T R A

[REDACTED]

rappresentato e difeso dagli Avv. Giovanni Aguerre  
e Giulio Orsi del Foro di Novara, ed elettramente  
domiciliato presso la Cancelleria della Sezione distaccata  
di Rho del Tribunale di Milano.

RICORRENTE

E

[REDACTED]

elettramente domiciliato in Rho - Lerfo Kennedy n° 1,  
presso lo studio dell'Avv. Marco Rezzano, che la  
rappresenta e difende fidei jure in calce alle

copie notificate del ricorso.

14

CONVENUTA

E

 elettricamente

abituato: in Milano - Via Rossini n. 17 presso lo studio  
dell' avv. Giovanni Musazzi, che lo rappresenta e difende  
questa procura in tutte le copie notificate del ricorso.

CONVENUTI

OGGETTO: locazione ed uso uso abitativo - Pagamento canoni  
Riscossione delmi - Restituzione deposito canoni

Interessi;

3

IN VIA ISTRUTTORIA: fu l'ipotesi in cui non fosse ritenuta esauritiva la prova documentale sull'averimento con ricorso dell'autista da parte della [redacted] in attesa il cap. c) di cui alla comparsa, con i testi in indicati.

IN OGNI CASO: tutte le spese".

CONCLUSIONI PER I CONVENUTI [redacted]

"Voglia l'ill. mo G.U. concludere, con fondazione:

IN VIA PRELIMINARE E PRINCIPALE: accertare e dichiarare, ex art. 1957 cod. civ., la decadenza del risarcimento della domanda proposta nei confronti dei convenuti;

IN VIA ULTERIORMENTE PRELIMINARE: accertare e dichiarare la carenza di legittimazione attiva del risarcimento, con riferimento alle domande di risarcimento danni, NEL MERCATO, IN VIA SUBORDINATA: assolvere i convenuti da tutte le domande del risarcimento.

IN OGNI CASO: tutte le spese".

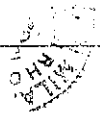
### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO.

Con ricorso ex art. 447-bis cpe depositato in data 20-01-03 [redacted] adiva il Tribunale di Milano Sezione Distrettuale di Rho, esprimendo: 1) che aveva sublocato, con contratto di durata triennale stipulato in data 01-01-98, a [redacted], titolare delle imprese individuali [redacted], un immobile

4

ad uso uso abitativo nro in sento [redacted] [redacted]  
ottenuto in locazione dal proprietario [redacted]  
2) che con scrittura privata in data 18.12.97 i prece-  
denti subconduttori, [redacted] e [redacted] nri  
erano costituiti fiduciari della subentrante [redacted]  
[redacted]; 3) che quest'ultima, a mezzo di recco-  
mendate "a mano" del 29.09.01 gli aveva commu-  
cato disdica contrattuale per la data del 30.09.01;  
4) che l'autoscripto necessario non era stato accettato;  
5) che, con successiva lettera recitata del 09.11.01 la  
[redacted] aveva comunicato necessario e sensi dell'art.  
27 u.c. Legge 392/78, motivandolo con la cessazione del-  
l'attività svolta dalle ditte [redacted] 6) che esso  
rispondente, per risentandosi di verificare l'effettiva  
inesistenza del motivo addotto e giustificazione del  
necesso, aveva richiesto alle [redacted] il pagamento  
dei canoni relativi al periodo contrattuale di pres-  
sione, fino a tutto il maggio 2002; 7) che l'immu-  
bile era stato rilasciato in data 29.05.02 ed into  
di procedura di offerta reale pubblica della  
subconduttrice.

Quanto ciò premesso il rispondente chiedeva che, previo  
accertamento delle inesistenze di quei motivi ri-  
levanti per il ricorso ex art. 27 u.c. L. 392/78, i conse-  
guenti venissero condannati, in solido, al pagamento



dell'imposto di €. 13.178,43 (per i canoni di locazione del 01.06.02 al 31.12.03) nonché al risarcimento dei danni arrecati dalla [redacted] anche a mezzo di modifiche non autorizzate, dell'immobile rubricato, Costituzioni con compenso in data 10.10.2003 i consenzienti [redacted] eccipivano, in via preliminare, la decadenza del risarcimento delle ferenze fiduciarie da essi prestata, stante il tardivo servizio dell'azione rispetto al termine semestrale di cui all'art. 1917 cod. civ., nonché la concessione di legittimazione eiva del risarcimento medesimo in ordine alle domande risarcitorie (spinte, in bro ten, esclusivamente al proprietario dell'immobile). Nel merito chiedevano il rifiuto della domanda.

Con compenso in uguale data si costituiva l'altro consenziente [redacted], eccipendo e me volte, in via preliminare, la concessione di legittimazione eiva del risarcimento con riferimento alle domande di risarcimento danni; nel merito chiedeva il rifiuto della domanda avverso e, in via risarcitoria, la condanna del risarcimento alla restituzione del deposito cauzionale, nelle somme di €. 1.993,82\* oltre agli interessi legali maturati dal luglio 2002 in poi; in subordine chiedeva farsi luogo alla compensazione, totale o

IL GIUDICE  
Dott. ALBERTO PEZZONI

feriale, dei due confronti crediti.

Nel corso della fase processuale istruttoria venivano assunte le prove testimoniali decisive delle parti, nei limiti enumerati del giudizio con motivazione in data 08.05.2003.

Preso deposito di note conclusive autorizzate i procuratori delle parti, all'udienza del 12.04.07, discutevano oralmente la causa e si riferivano alle rispettive conclusioni di cui all'effete. Il giudice decideva come da dispositivo in cui, di cui veniva data lettura in pubblica udienza.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE.

1) Ritiene il Tribunale che la completa e definitiva cessione dell'attività d'impresa esercitata dalle subconduttrice [redacted] nell'immobile locetole del risanante [redacted] costituisce un "grave motivo", rilevante ex art. 27 n.c. legge 392/78 in quanto impedibile al momento della stipulazione del contratto inter partes, per ritenere legittimo ed efficace il ricorso anticipato comunicato (dalla [redacted] con lettera recata del 09.11.2001 (v. doc. n. 7 del risanante).

Le non prevedibilità dell'evento sopravvenuto ("cessazione dell'attività") e le buonefede delle subconduttrice costituiscono elementi di positiva valutazione:

me della legittimità del ricorso desumibile anche,  
secondo logica, dalle stesse (inefficaci) durata  
dell'arco di tempo intercorso tra la conclusione del  
contratto (01.01.98) e la comunicazione della dis-  
soluzione al sublocatore (novembre 2001). Fu caso con-  
trario l'assunzione, nell'anno 1998 (fine '97) di un  
ingente opere locative, per ad un canone annuo  
di Lire 15.000.000 (sempre pagato regolarmente), avrebbe  
costituito un inalienabile e controproducente inve-  
stimento di risorse economiche per un'attività per-  
turbata con la assenza mensile, o con la offensiva per-  
sonalità dell'utente, di canone prima delle sca-  
denze contrattuali delle sublocazioni.

7

Di conseguenza, tenuto conto dell'obbligo di  
preavviso legale di sei mesi, il rapporto tra le parti  
dev'essere interdetto alla data del 30.06.2002, con  
tutte le conseguenze che verranno di seguito men-  
zionate e valutate.

La costituzione della società [redacted] di  
cui la [redacted] è avvenuta in data 24.07.2001  
e, quindi, un anno prima della domanda di can-  
cellazione della ditta individuale [redacted] di [redacted]  
[redacted], e riprova della sua personalità  
all'ipotesi della stipulazione delle sublocazioni. delle  
chiusure dell'esistenza delle seconde imprese (che, per

IL GIUDICE  
Dot. ALBERTO PEZZONI

affetto e sede, si differenzia della società di capitale).

2) I convenuti [redacted] e [redacted] sono stati

coinvolti nel presente giudizio nelle loro qualità di fidejussori della subarrendante [redacted], in base di scrittura privata 18.12.97 (v. doc. n. 15/97).

L'eccezione di decadenza del creditore [redacted] delle fidejussorie, dei pregiudizi sollevata in via preliminare, è fondata.

Il termine semestrale entro il quale il creditore deve proporre l'istanza nei confronti del debitore principale, effluce prima dell'obbligazione del fidejussore dopo il venir meno di quella fidejussoria, ne scaduto alle date (del 20.01.2003) di deposito del ricorso ex art. 447 bis c.p.c.

La scadenza dell'obbligazione principale è avvenuta in data 30.06.2002, per i motivi esposti al punto 1) della motivazione.

Il creditore fidejussori si è attivato nei confronti della [redacted] e messo di linee recitate di messo in mano delatè 03.07.02 e recapitate alla destinazione il 16.07.02. Le "istanze contro il debitore principale" (art. 1957 cod. civ.), da intendersi nel senso di richieste giurisdizionale di pagamento del debito, è stata, pertanto, proposta dal ricorrente dopo la scadenza del termine decadenziale previsto dalla legge



in erratum delle farenzie fidejussorie.

Conseguentemente va respinta la domanda proposta dal ricorrente nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED]. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in complessivi € 3.300,00 (di cui € 1.800,00 per onorari, € 1.400,00 per diritti ed € 100,00 per spese), oltre al rimborso spese generali ex art. 14 TF ed agli accessori di legge.

3) Delle dichiarazioni di legittimità, valide e efficaci del ricorrido titolo esercitato dalla [REDACTED] è conseguenziale il rigetto delle domande del ricorrente volte ad ottenere il pagamento dei canoni locativi succinti alle date del 30-05-02.

4) La domanda attorea di risarcimento danni è meritevole d'accoglimento nei limiti in fine specificati.

La legittimazione attiva del ricorrente, attestata dai diffusori del convenuto con specifica eccezione preliminare, va ritenuta sussistente in applicazione del consolidato principio giurisprudenziale di legittimità secondo cui "purché il locatore ha azione di risarcimento ex art. 1595 cod. civ., contro il sublocatore per il risarcimento dei danni da questo arrecati alle cose locata, e maggior ragione deve ritenersi che di detta azione sia titolare il sublocatore (nelle spese [REDACTED])".

IL GIUDICE  
Dot. ALBERTO PEZZONI

██████████, il quale ne risponde verso il locatore  
(CASS. CIV., sez. III, 10 ottobre 1977, n. 4322).

Il pensiero si ritiene che le prove testimonial-  
uali emesse in corso di causa abbiano dato ri-  
sultati di totale ineffidabilità e inferiorità, giacché,  
con le conseguenze di non poter essere utilizzate a  
fianco delle decisioni. Lo stesso dicasi, sul piano delle  
risultanze documentali, in ordine alle due discri-  
zioni scritte - dal contenuto contrastante - rilasciate  
da ██████████ (oppositamente non chiamati  
e depurati dai difensori delle parti, dichiarati deca-  
duti dalla prova del giudice, come ora ordina-  
re in data 05.07.05).

Gli unici elementi probatori esistenti, 14 punti  
in defectu, sono costituiti dalla clausola n. 5 del  
contratto di sublocazione stipulato il 01-01-98 tra il ██████████  
e le ██████████ (clausole che descrivono i locali affittati,  
al momento delle conseguenze alla sublocazione, "in  
buono stato di conservazione"), della fotoprefazione  
il 29-05-02 (firmata dal rilancio dell'inquilino) fu contro  
delle ██████████ e della relazione del ora ferito ██████████  
depositata il 18-01-05 con i relativi allegati (anche  
fotoprefazioni).

Si rileva, in negativo, come alle operazioni peritali  
notturne in loco il giorno 14-11-05 abbia altrettanto periti,



cripto, sottoscrivendo il relativo verbale, senza alcuna le-  
gitimazione (fatti estranei al processo), il fidei commisso  
[redacted] nell'occasione qualificatosi quale  
"proprietario dello stabile artificiale di cui è causa".

In punto quantum debetur: il ora ha  
descritto analiticamente i danni effettivamente riscon-  
trati in sede di sopralluogo, per facendo presente l'im-  
possibilità di stabilirne le cause e l'autore.

In questa situazione, corroborata da una serie  
di "incertezze" probatorie, conseguente alle sue age-  
vole "dimostrabilità" del fatto ammuntore del  
danno in concreto risarcibile, il tribunale ritiene  
necessario procedere alla valutazione equitativa con-  
sentita dalla norma di cui all'art. 1226 cod. civ.

Le parti convenute per i ripristini e le sostituzio-  
ni esposti dal ora in cui punti S<sub>1</sub>, S<sub>2</sub>, S<sub>3</sub> e S<sub>4</sub>  
vengono riconosciuti come risarcibili al 50%,  
tenendosi di migliore effetto ad una prescrizio-  
ne ritenuta di "buona" consistenza ma non  
"a muro".

In dettaglio: S<sub>1</sub>: € . 1350,00 ; S<sub>2</sub>: € . 905,00 ; S<sub>3</sub>: € . 550,00 ;  
S<sub>3 bis</sub>: € . 190,00 ; S<sub>4</sub>: € . 245,00 ; S<sub>5</sub>: € . 120,00 - In totale:  
€ . 3440,00.

Pertanto la convenuta [redacted] va condannata  
a risarcire al momento il complessivo danno di

IL GIUDICE  
Dott. ALBERTO PEZZOMI

€ 3.440,00\* oltre agli interessi legali del gennaio 2006 al soddisf.

5) la domanda reconvenzionale, riguardante il rimborso del deposito causionale, è instanzialmente inaccettata. Essa va accolta come da richiesta (€ 1.093,82 oltre interessi) e da dispositivo.

6) Considerato l'esito della lite e tenuto conto delle migliori circostanze, rispetto al fatto, del rinvio, il tribunale ritiene giusto (ex art. 92 n° co. 4°) compensare per 1/3 le spese di causa tra il rinvio e la convenuta / conveniente [redacted] nonché condannare il [redacted] e ripondere alle di Hojje i rinvii 2/3 di spese, complessivamente liquidati in € 2.200,00\* oltre accessori (€ 1200,00 per onori ed € 950,00 per diritti).

7) le spese di CTU vengono fatte, in via definitiva, a carico del rinvio e della [redacted] in ragione del 50% per ciascuno.

P. Q. M.

il tribunale di Milano, Sezione distaccata di Rho, in composizione monocratica, offre diverse istanze di senese, definitivamente pronunciando sulla causa pronome de [redacted] confronti di [redacted] [redacted], con decide;

- 1) respinge le domande proposte dal ricorrente nei confronti dei convenuti [redacted] e [redacted], e condanna il ricorrente a rifondere ed pagare le spese del giudizio, complessivamente liquidate in €. 3.300,00\* oltre accessori;
- 2) dichiara la validità e l'efficacia del ricorso esercitato dalla subconduttrice [redacted] ex art. 27 Legge 342/78, respinge le domande del ricorrente di pagamento dei canoni di locazione mensili alla scadenza del previsto legale;
- 3) in parziale accoglimento delle domande ricorrenti, condanna le convenute [redacted] al pagamento in favore dell'attore del capitale in un posto di €. 3.440,00\* oltre agli interessi legali del gennaio 2006 al soddisfo;
- 4) in accoglimento delle domande ricorrenti, condanna il ricorrente a restituire alle convenute [redacted] il deposito cauzionale di €. 1.993,82\* oltre agli interessi legali dell'agosto 2002 al soddisfo;
- 5) dichiara compensati per 1/3 le spese processuali che il ricorrente e le convenute [redacted], e condanna il ricorrente a rifondere alle stesse convenute [redacted] i rimanenti 2/3 di spese, liquidate in complessivi €. 2.200,00\* oltre accessori;

IL GIUDICE  
DOTT. ALBERTO PEZZONI

- 6) pone la spesa di cui, la me definitiva,  
a carico del ricorrente e della [redacted] in re-  
gione di 1/2 per ciascuno.

RHO, 12 aprile 2007.

IL GIUDICE  
DR. ALBERTO PEZZONI  
*Alberto Pezzoni*

IL CANCELLIERE

*Antonio Piccaro*

TRIBUNALE DISTRICTO DI RHO  
SEZIONE DISTACATA DI RHO

30/04/07

IL CANCELLIERE

*Antonio Piccaro*



TRIBUNALE DISTRICTO DI MILANO  
SEZIONE DISTACATA DI RHO  
E COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Rho, il 3 MAG. 2007

L'OPERATORE GIUDIZIARIO  
*Caterina Gallo*



USO  
APPELLO  
L'OPERATORE GIUDIZIARIO  
*Caterina Gallo*

DIRITTO DI COPIA PER  
€ 9,00 ASSOLTO  
MEDIANTE APPLICAZIONE  
DI MARCHE DA BOLLO  
SULL'ORIGINALE, Ex Art. 285  
T.U. 115/2002.

Rho, - 3 MAG. 2007

IL CANCELLIERE

L'OPERATORE GIUDIZIARIO  
*Caterina Gallo*