

SENT. N° 3012/07
REP. N° 4867/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. Rg. 75113/03

Promossa da:

[redacted] ettivamente domiciliata in Milano, via Rossetti 17 presso lo
studio dell'avv. Matteo Rezzonico, che la rappresenta e difende per

procura speciale alle liti in atti

CF [redacted]
Ricorrente

Contro

[redacted] ettivamente domiciliato [redacted]
[redacted] so lo studio dell'avv. Adriana Romeo, che lo

rappresenta e difende per procura speciale alle liti in atti

[redacted]
Resistente

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 9.12.2003 [redacted] sponneva che con
contratto in data 29.3.1992 i fratelli [redacted] avevano concesso in
locazione ad uso commerciale a [redacted] una porzione di

[Handwritten signature]

terreno sita in [REDACTED] da destinare all'esercizio della sua attività di autoriparatore e con ulteriore contratto in pari data, avevano concesso al [REDACTED] l'uso di un'altra, porzione attigua di terreno, da adibire a ricovero di vetture sinistrate da riparare, con divieto di destinare i due immobili locati ad altri usi.

Proseguiva poi che essa ricorrente, subentrata ai fratelli [REDACTED] contratti de quo nella sua qualità di erede testamentaria, di recente aveva appreso che il [REDACTED] aveva mutato la destinazione d'uso degli immobili locati, in quanto i terreni venivano utilizzati a posteggio a pagamento, contravvenendo alle pattuizioni contrattuali.

Per tali motivi chiedeva dichiararsi la risoluzione dei contratti inter partes per grave inadempimento del conduttore.

Parte resistente si costituiva in giudizio eccependo la prescrizione e decadenza dell'azione di parte ricorrente ex art. 80 L. 392/78; formulava poi domanda riconvenzionale chiedendo il riconoscimento dell'indennità di avviamento e il rimborso delle migliorie apportate all'immobile.

Il giudice espletava le prove testimoniali articolate dalle parti; infine all'udienza del 7.3.2007 al termine della discussione orale pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve essere dichiarata cessata la materia del contendere sulla domanda di rilascio, in quanto è pacifico tra le parti che nelle more



del giudizio il resistente ha riconsegnato entrambe le porzioni immobiliari.

Sulla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore si osserva quanto segue.

Dalle pattuizioni contrattuali contenute nei contratti per cui è causa risulta che i locatori avevano concesso in locazione al [redacted] una porzione di terreno da destinare all'attività di autoriparatore e un'altra da adibire a ricovero di autovetture "con assoluto divieto di adibirlo ad altri usi, ivi compreso il deposito per custodia o parcheggio autovetture".

L'istruttoria espletata ha permesso di accertare che il conduttore, contravvendo ai patti contrattuali, aveva invece utilizzato entrambi gli immobili locati a titolo di parcheggio, ricavandone un corrispettivo.

In particolare il teste [redacted] con deposizione precisa e circostanziata ha riferito di aver custodito per diversi anni un'automobile e un motorino nel terreno locato al [redacted] versando la somma di lire [redacted] poi divenut [redacted] euro.

Né può ritenersi che il teste sia caduto in contraddizione, in quanto ha correttamente dichiarato di aver parcheggiato la sua autovettura dal 1998 fino al 2003 e non già fino alla "fine del 2003" (come sostenuto dalla difesa di parte resistente); egli poi ha precisamente riferito di aver versato un corrispettivo per il parcheggio, specificando di nulla sapere in merito



ad altre autovetture ivi depositate: ciò evidenzia senz'altro l'attendibilità e la genuinità della sua testimonianza.

Dello stesso tenore è risultata la deposizione della teste [REDACTED]

[REDACTED] che ha riferito che molti condomini parcheggiavano la loro autovettura nello spazio in questione e che ella li vedeva aprire il cancello con le chiavi per entrare nel parcheggio.

La sua deposizione poi appare oltre modo attendibile e genuina, in quanto coerente e circostanziata.

Le circostanze emerse dalle predette prove testimoniali trovano ulteriore conferma nella deposizione del teste [REDACTED] che ha riferito di aver notato molte volte [REDACTED] parcheggiare il suo automezzo nel terreno in questione, dove si trovavano molte altre autovetture.

Tale deposizione per un verso conferma l'attendibilità dello stesso teste [REDACTED] dall'altro dimostra ancora una volta come il terreno fosse utilizzato anche quale parcheggio, in quanto la presenza di numerose autovetture non è di certo compatibile con la mera attività di autoriparazione.

Pertanto può ritenersi definitivamente acclarato l'inadempimento di parte convenuta ai patti contrattuali.

Né rileva, nel caso di specie, la disciplina di cui all'art. 80 L. 392/78, in quanto con l'azione proposta parte attrice non ha contestato il mutamento nella destinazione d'uso dell'immobile locato (che emerge quando il

cambiamento d'uso determini il passaggio del rapporto di locazione dall'una all'altra disciplina normativa) bensì ha contestato l'inadempimento del conduttore ai patti contrattuali.

La pronuncia di risoluzione del contratto per inadempimento non è preclusa, poi, dal fatto che la locatrice avesse già intimato disdetta del contratto per finita locazione, in quanto le due domande si fondano su elementi costitutivi e presupposti del tutto diversi tra loro (cfr. in tal senso la pronuncia della Cass. 20.2.1993 n. 2070, citata da parte ricorrente).

Alla luce delle considerazioni innanzi svolte deve essere respinta la domanda riconvenzionale di pagamento dell'indennità di avviamento, stante il grave inadempimento del conduttore.

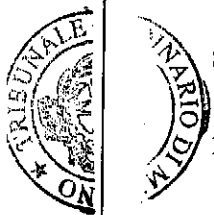
Deve essere altresì respinta la domanda di rimborso delle migliorie, perché non risulta che le spese siano state autorizzate dalla proprietà, così come previsto dall'art. 9 del contratto di locazione.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Dichiara la risoluzione dei contratti di locazione inter partes per inadempimento del conduttore;



Dichiara cessata la materia del contendere in punto "condanna al rilascio";

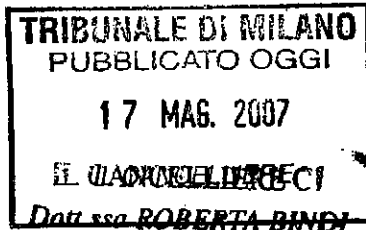
Respinge le domande riconvenzionali di parte convenuta;

Condanna parte convenuta alla rifusione delle spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro [redacted] euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari) oltre iva, cpa e rimborso forf. 12,5%.

Milano 7.3.2007

Il giudice unico

Luca Neri



Bindi

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE AD USO AG. ENTRATE
Milano, li 17/05/07



IL CANCELLIERE

Bindi