

COPIA

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO
SEZIONE TERZA CIVILE

N. 220/12	Sen.
N. 228/12	Rep.
N.	F.N.

composta dai Signori:

Dott. Claudio d'Agostino - Presidente
Dott. Maria Cristina Pozzetti - Consigliere rel.
Dott. Loredana Pederzoli - Consigliere

Turb. Pao

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile, promossa in grado d'appello con ricorso depositato il 26\3\09 e posta in decisione nell'udienza di discussione del **27\6\2012**

TRA

██████████ -titolare dell'impresa individuale
██████████ - (c.f. ██████████, p.i.
██████████)

rappresentato e difeso, per procura speciale in atti, dall'avv.
██████████, presso il quale in Milano v. ██████████, è
elettivamente domiciliato

appellante

E

██████████ - in qualità di amministratrice
unica della ditta ██████████
(p.i. ██████████)

rappresentata e difesa, per procura speciale in atti, dall'avv.
██████████ presso il quale in Milano, via ██████████,
è elettivamente domiciliata

appellata

OGGETTO: locazione di immobile urbano

CONCLUSIONI DELLE PARTI
come da rispettivi atti

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 374\07, in data 30\10\07 - 12\2\08, il Tribunale di Milano, sezione distaccata di Rho, in accoglimento della domanda proposta dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di amministratrice unica della ditta [REDACTED] [REDACTED] nei confronti del sig. [REDACTED], titolare della ditta [REDACTED], dichiarava risolto il contratto di locazione 1\2\1995 a far tempo dal 31\1\07, disponeva il rilascio dell'immobile e respingeva la domanda riconvenzionale di pagamento dell'indennità di avviamento e di risarcimento danni.

Proponeva appello il soccombente, chiedendo la riforma della sentenza, il rigetto delle domande dell'appellata e l'accoglimento delle proprie domande.

L'appellata, costituitasi, chiedeva il rigetto dell'appello e la conferma dell'impugnata sentenza.

All'esito dell'odierna udienza di discussione, sulle conclusioni di cui in epigrafe la causa veniva, quindi, decisa come da dispositivo letto in udienza alle parti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

■ Con il primo motivo d'impugnazione l'appellante ripropone l'eccezione di *"mancanza di valida disdetta notificata al conduttore"*, sostenendo che sarebbe *"risultata essere vuota di fronte a due testimoni ... che hanno confermato in udienza tale versione dei fatti ... la comunicazione prodotta sub doc. 2 (fasc. 1° grado [REDACTED]) con la busta racc. a.r. recante n. [REDACTED]"*, busta la cui rituale ricezione, oltre che documentata dall'inerente cartolina di ricevimento, è stata peraltro pacificamente ammessa dal destinatario ed ormai anche definitivamente accertata per acquiescenza.

È bensì vero, tuttavia, che in caso di comunicazione spedita in busta raccomandata e non in plico, ove il destinatario contesti il contenuto della busta medesima, è onere del mittente provarlo (v. Cass. 24031 del 10\11\06), ma nel caso

di specie esso, anche a giudizio di questa Corte, risulta idoneamente dimostrato.

Mentre, infatti, le testi [REDACTED] e [REDACTED] hanno descritto in modo dettagliato tutte le operazioni di stesura, sottoscrizione ed inserzione nella busta inviata con il numero di spedizione suddetto della lettera di disdetta datata 13\1\06, il teste [REDACTED] non ha saputo precisare se la busta vuota alla cui apertura ha dichiarato di aver assistito provenisse o meno dalla ditta [REDACTED] né, quindi, se si trattasse di quella oggetto di causa, e la teste [REDACTED] ha soltanto dichiarato di aver visto la busta vuota, ma non di aver personalmente assistito all'apertura della busta immediatamente dopo la sua consegna: la prima delle due testimonianze invocate dall'appellante, quindi, è del tutto priva di contenuto probatorio riferibile al caso di specie e l'altra non appare idonea a confutare la veridicità e ad infirmare il circostanziato contenuto probatorio delle deposizioni [REDACTED] e [REDACTED].

■ Con il secondo motivo d'appello l'appellante ripropone il *"disconoscimento di conformità all'originale"* della *"copia fotostatica della lettera raccomandata datata 13.1.06 ... ai sensi dell'art. 2719 cc"*.

Il motivo si palesa infondato.

La negazione di conformità di una copia all'originale, infatti, non impedisce al giudice di accertare la conformità all'originale anche mediante altri mezzi di prova, comprese le presunzioni (v. Cass. 24456 del 21\11\11, Cass. 9439 del 21\4\10).

Come testé detto, dunque, nel caso di specie si evince dalle deposizioni [REDACTED] e [REDACTED] che l'originale della lettera raccomandata 13\1\06, la cui fotocopia è stata prodotta in causa dall'appellata, fu regolarmente inviata alla [REDACTED]: risulta in tal modo dimostrata anche la conformità di questa all'originale, che peraltro, essendone stato dimostrato l'invio all'appellante, non è più ovviamente nella disponibilità dell'appellata.

Inammissibilmente generico, poi, è il rilievo dell'appellante di aver *"disconosciuto tutti i documenti prodotti ex adverso"*, non essendo precisato, con inammissibile violazione del requisito

di specificità di cui all'art. 434 cpc, a quale motivo d'impugnazione sia sotteso tale complessivo disconoscimento.

■ Resta assorbito il terzo motivo d'appello, con cui il sig. ██████ contesta che *"la disdetta inviata al termine della prima scadenza contrattuale in data 29.6.2000 sarebbe valida anche agli effetti della presente procedura"*.

Si ricorda, peraltro, che *"la rinnovazione tacita del contratto di locazione, ai sensi dell'articolo 1597 cod. civ., postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, cosicché, qualora questi abbia manifestato con la disdetta la volontà di porre termine al rapporto, la rinnovazione non può desumersi dalla permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo invece un comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto"* (v. Cass. 5464 del 14\3\06).

■ Devono essere disattesi anche il quarto ed il quinto motivi d'appello, con i quali l'appellante si duole del rigetto delle sue domande riconvenzionali di pagamento dell'indennità di avviamento e di risarcimento danni:

• l'eccezione dell'appellante di asserita *"tardività della domanda di risoluzione del contratto"* è infondata, dato che, come si è visto, la disdetta intimata dalla locatrice fu rituale e tempestiva;

• l'art. 8 del contratto di locazione prevedeva l'utilizzo dell'immobile locato per un uso che non comportasse contatto diretto con il pubblico e l'art. 13 prevedeva la risoluzione automatica del contratto in caso di cambio di destinazione d'uso dell'immobile;

• quando dunque, come nel caso di specie, *"sia contrattualmente stabilita una destinazione dell'immobile locato ad attività che non comportino il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori ed il conduttore*

chieda il riconoscimento del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, affinché la non corrispondenza tra la realtà effettiva ed il contenuto del contratto possa assumere rilevanza occorre che il conduttore faccia valere la simulazione relativa, configurabile nel caso in cui risulti simulata la volontà delle parti di stabilire la destinazione dell'immobile locato ad attività che non comportino il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori e dissimulata la volontà contraria ovvero che chieda l'applicazione del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile, provando la sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 80 della legge n. 392 del 1978" (v. Cass. 21995 del 19\07, Cass. 15080\00);

- l'appellante, viceversa, non ha provato e neppure allegato la simulazione ed ha espressamente riconosciuto che la locatrice, appreso il cambio di destinazione, dichiarò di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa, palesando così inequivocabilmente la sua volontà di non consentirvi;
 - la produzione dei nuovi documenti allegati al ricorso d'appello è inammissibile in forza del disposto di cui all'art. 437 cpc;
 - com'è esattamente rilevato dal 1° giudice, inoltre, il parere tecnico invocato dall'appellante è privo di efficacia probatoria, siccome atto di parte che, peraltro, si limita a descrivere una situazione di mera "accessibilità al pubblico degli utenti e consumatori", ma non di effettivo esercizio di attività caratterizzata da un contatto diretto con il pubblico;
 - nessuna valida prova, infine, è stata fornita dall'appellante della sussistenza ed entità dei pretesi danni, del periodo dell'eventuale insorgenza dei lamentati vizi, difetti e danni, né della loro eventuale imputabilità a mancanza di manutenzione di competenza della locatrice;
 - inammissibile, pertanto, deve ritenersi la richiesta CTU, siccome meramente esplorativa in totale difetto di prova il cui onere grava, ovviamente, su chi agisce in via risarcitoria.
- Per le svolte considerazioni, pertanto, il proposto appello deve essere respinto, con conseguente condanna dell'appellante alle spese del grado, liquidate in € ██████████



(████████ per borsuali, ██████████ per diritti, ██████████ per onorari), oltre al rimborso delle spese generali ma con esclusione dell'iva, essendo la parte vittoriosa soggetto d'imposta e quindi abilitata alla deduzione in sede fiscale.

P.Q.M.

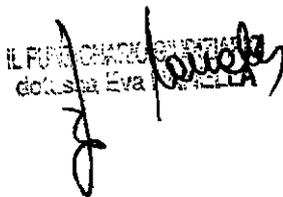
La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da ██████████, titolare dell'impresa individuale ██████████, contro ██████████ quale amministratrice di ██████████ di ██████████ avverso la sentenza del Tribunale Milano, sezione distaccata di Rho del 30\10\07 - 12\2\08, n. 374\07, così provvede:

- 1) respinge l'appello;
- 2) condanna l'appellante a rifondere all'appellata le spese del giudizio d'appello, liquidate in € ██████████ oltre spese generali.

Milano, 27\6\2012

Il Presidente

Il Consigliere est.



IL FUNZIONARIO
dot.ssa Eva PANELLA

CORTE D'APPELLO DI MILANO
SEZIONE 3^a CIVILE
Rea pubblica mediante deposito in Cancelleria

OGGI 06 LUG. 2012

IL CANCELLIERE GI

IL FUNZIONARIO
dot.ssa Eva PANELLA