



COPIA

N. 2504/12	Sen.
N. 2601/12	Rep.
N. _____	FN.

N. 888/2008

R.G.

Sent. N.

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

*Trib. l. 11/10
Dott. Bazzani*

composta dai Signori:

Dott. ssa Pederzoli Loredana
Dott. Maticchioni Franco
Dott.ssa Cairati Laura

Presidente
Consigliere Rel.
Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa in grado d'appello con ricorso depositato il 18 marzo del 2008, e posta in deliberazione all'udienza collegiale dell'11 luglio del 2012 intercorsa tra:

██████████ ██████████ C.Fisc. ██████████, con il proc. dom. avv. ██████████, via ██████████, Milano, che, unitamente all'avv. ██████████ del Foro di Milano, lo rappresentano e difendono per delega in atti.

APPELLANTE

e

██████████ ██████████, legale rappresentante della impresa Milanotherm, con il proc. dom. avv. ██████████, via ██████████ Milano

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di appello, depositato il 18 marzo del 2008, notificato il successivo 15 aprile, [REDACTED] [REDACTED] impugnava la sentenza, resa pubblica il 30 aprile del 2007, con la quale il Tribunale di Milano, sez. distaccata di Rho, sentiti dei testi, disposta c.t.u., rigettava la domanda del medesimo, conduttore di un immobile ad uso magazzino, sito in località [REDACTED], via [REDACTED], sublocato a [REDACTED] [REDACTED], titolare dell'impresa individuale [REDACTED], in forza di un contratto stipulato l'1 gennaio del 1998, di dichiarare la illegittimità del recesso di quest'ultima, comunicato alla controparte (ex. art.27, u.c., l. n. 392/1978), con raccomandata del 9 novembre del 2001, ritenendo la sussistenza di gravi motivi al riguardo, consistiti nella cessazione dell'attività, e ritenendo cessato il contratto alla data del 30 giugno del 2002 (l'immobile, in realtà, veniva rilasciato un mese prima, esattamente il 29 maggio).

Di conseguenza, respingeva la domanda del ricorrente volta ad ottenere il pagamento di canoni locativi successivi alla data del recesso legale.

Accoglieva, invece, seppur parzialmente, la domanda del medesimo di condanna della sub-conduttrice al risarcimento dei danni arrecati al locale magazzino, riconosciuto "in buono stato di conservazione" al momento della stipulazione del contratto, ma, sulla base delle fotografie scattate al momento del rilascio del bene e della c.t.u., sussistenti, mentre inattendibili erano le prove testimoniali rese sul punto, danni liquidati in via equitativa in complessivi € [REDACTED].

Contestualmente accoglieva l'eccezione di decadenza del creditore [REDACTED] dalla garanzia nei confronti dei fideiussori della sub-conduttrice, i sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], precedenti sub-conduttori, in forza di scrittura privata del 18 dicembre del 1997, essendo scaduto il termine semestrale entro il quale il creditore doveva proporre l'istanza nei confronti del debitore principale.

Compensava per 1/3 le spese di lite, condannando per la restante quota il ricorrente al ristoro delle spese di lite di [REDACTED].

Accollava le spese di c.t.u. al ricorrente ed a quest'ultima, in ragione del 50% ciascuno.

I motivi di gravame riguardavano la validità del recesso di [REDACTED] [REDACTED], che doveva essere esclusa, il mancato pagamento dei canoni di indennità di preavviso tra le parti, e di quelli dall'1 giugno del 2002 sino al 31 dicembre del 2003, nonché le relative statuizioni sulle spese di CTU e legali.

La dichiarazione di cessazione dell'attività d'impresa, non può determinare, sic et simpliciter, quei "gravi motivi" previsti dall'art.27 della legge sull'equo canone per poter recedere anticipatamente dal contratto, perché difetta la indicazione specifica delle circostanze che avevano comportato la situazione di crisi economia e la scelta di cessare l'attività.

Si costituiva in giudizio [redacted] [redacted], chiedendo, in primis, il rigetto dell'appello principale.

La parte proponeva anche appello incidentale, chiedendo che, in parziale riforma della sentenza impugnata, fosse esclusa la condanna al risarcimento dei danni all'immobile, tenuto invece conto del contenuto delle testimonianze, da ritenersi del tutto attendibili, concordi nell'evidenziare che i danni lamentati preesistevano alla consegna del locale magazzino.

La totale soccombenza di [redacted] doveva comportare la riforma del capo della sentenza che compensava parzialmente le spese di lite.

Si costituivano in giudizio [redacted] e [redacted] chiedendo la sola conferma del capo della sentenza che aveva respinto la domanda di condanna dei fideiussori al pagamento, in via solidale con la debitrice principale, dei canoni dovuti successivamente alla scadenza del periodo di preavviso legale, ovvero dall'1 giugno del 2002 alla scadenza contrattuale del 31.12.2013.

La causa veniva discussa avanti a questo collegio all'udienza dell'11 luglio del 2012.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello principale proposto da [redacted] avverso la sentenza impugnata è infondato e deve essere rigettato, per le ragioni che seguono.

.....

La lettera raccomandata scritta dal difensore della "[redacted] di [redacted]" del 9 novembre del 2001 (doc. n.7 di parte ricorrente) evidenzia con chiarezza le ragioni del recesso anticipato ex art.27, u.c., della l. n.392/78:

"la stessa dichiara che intende recedere dal contratto per chiusura dell'attività della ditta individuale [redacted]".

Risulta provato, dalla documentazione prodotta dall'allora resistente, che la ditta individuale [redacted] di [redacted] [redacted] ha cessato ogni attività in data 31

maggio del 2002 ed è stata cancellata dal registro delle imprese il giorno 13 agosto del 2002.

Deriva che sono stati rispettati i parametri che, a stare alla Suprema Corte, integrano quei "gravi motivi" per ottenere il recesso anticipato sulla base della norma:

"In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo, i gravi motivi in presenza dei quali l'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consente il recesso del conduttore dal contratto di locazione (da comunicare con preavviso di almeno sei mesi, a mezzo di lettera raccomandata), devono sostanziarsi in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore medesimo, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto locativo. Pertanto, essi non possono attenersi alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato ma devono avere carattere oggettivo. In particolare, può integrare grave motivo di recesso un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività dell'impresa), sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che, imponendo l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale, sia tale da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo. (Nel formulare tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza di appello che aveva escluso che il conduttore avesse fornito la prova dei gravi motivi legittimanti il suo recesso dal contratto)" - Sez. 3, sent. n. 9443 del 21/04/2010.

"In tema di locazioni di immobili ad uso diverso da quello di abitazione, i gravi motivi, che consentono al conduttore di recedere, ai sensi dell'art.27 ultimo comma della L.392/1978, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, devono essere determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, in modo da rendergli oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto. Pertanto, con particolare riferimento alle locazioni commerciali, può integrare grave motivo di recesso un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività dell'impresa), sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che, imponendo l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale, sia tale da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo. (La Corte, nel formulare il surrichiamato principio, ha confermato la sentenza di appello che aveva ritenuto legittimo il recesso del conduttore, in quanto giustificato dalla chiusura della filiale dell'impresa - con sede nell'immobile detenuto in locazione - in conseguenza della crisi economica sfavorevole all'attività della stessa, sopravvenuta ed oggettivamente imprevedibile al momento della stipulazione del contratto.)" - Sez. 3, Sentenza n. 3418 del 20/02/2004.

La accertata validità del recesso operato da [REDACTED] comporta la rieiezione della domanda consequenziale, riproposta da [REDACTED] nel presente grado di giudizio, di condanna della controparte al pagamento dei canoni di sublocazione dall'1.6.2002 al 31.12.2003.

L'appello incidentale avverso la sentenza medesima proposto da [redacted] è infondato e deve essere rigettato, ma per motivi diversi rispetto a quelli indicati dal Tribunale.

La mancata redazione di un apposito verbale all'atto del sub ingresso e l'assenza di fotografie in data antecedente alla presa in consegna dei locali da parte della sub-conduttrice [redacted] (cfr. relazione tecnica di parte resistente), nulla tolgono al sicuro rilievo probatorio rappresentato dall'inserimento, nel contratto di sublocazione dell'1 gennaio del 1998, dalle parti sottoscritto (doc. n.2 di parte ricorrente), della seguente clausola, di cui al punto 5:

“Il subaffittuario da atto di aver visionato i locali, di averli trovati in buono stato di conservazione, idonei e corrispondenti in tutto e per tutto alle proprie esigenze di attività che intende svolgere, nonché in perfetta regola rispetto a tutta la normativa che a tali attività si applicano”.

A questo punto diventa decisiva la c.t.u., depositata il 18 gennaio del 2006 con sopralluoghi effettuati il 14 ed il 28 novembre del 2005, prodotta dall'attore, in quanto l'affermazione ivi resa (pag. 4 dell'elaborato peritale): “allo stato attuale non è possibile stabilire a chi siano ascrivibili i danni in quanto nella genesi della locazione e delle sublocazioni non esiste documentazione certa, oltre al verbale di offerta reale e contestuale in data 29 maggio del 2002 in atti, atta a dimostrare l'epoca in cui i danni sono stati materialmente arrecati alle strutture ed agli impianti”, è seguita da altra “di conseguenza pur confermando l'esistenza dei danni stessi ed i relativi costi di ripristino...”, sì da rendere provati i danni subiti dall'immobile.

Tali danni non consistono certo nella mera modifica, indicata nella c.t.u., di un tratto di parete per dar luogo alla formazione di una porta di collegamento al locale, il cui costo di ripristino non può, allora, essere attribuito alla sub-conduttrice, ma, sicuramente, attengono:

- 1) alla manomissione, eliminazione ed asportazione dell'impianto elettrico, con costo di ripristino di € [redacted].
- 2) Alla realizzazione di fori delle piastrelle da rivestimento che a pavimento, con costo di ripristino calcolato in € [redacted]
- 3) Alla scheggiatura di una lastra di vetro doppio, con un costo di ripristino di € [redacted]
- 4) Alla presenza di tre fori passanti individuabili sia internamente che esternamente al paramento murario, con un costo di ripristino di € [redacted].

Tali danni gravano su [redacted], in quanto dal verbale di riconsegna del 29 maggio del 2002, ad opera dell'ufficiale giudiziario, dell'immobile sub-locato

(doc. n.9 di parte attrice) emerge che da subito [redacted] rilevò, alla presenza del suo difensore, proprio i descritti danni all'immobile, effettuando quello stesso giorno svariate fotografie dei luoghi (docc. da n.11 a n.22, id.) e provvedendo a contestarli alla controparte con raccomandata del 3 luglio del 2002, ricevuta il 16 dello stesso mese (doc. n.10, id.).

A fronte di questi elementi di prova, la difesa di [redacted] non è stata in grado di confutarli con convincenti elementi di prova contrari.

In tal senso non hanno peso decisivo né il contenuto delle testimonianze rese, in quanto il buono stato di manutenzione dei locali al momento della consegna è stato oggetto di ammissione della stessa sub-conduttrice, né, tantomeno, le fotografie scattate quello stesso giorno e prodotte dalla resistente, da cui non è possibile ricavare l'assenza dei descritti danneggiamenti.

Quanto alla dichiarazione, poi, resa dall'erede del proprietario dell'immobile, sig. [redacted], di aver trovato i locali in buono stato manutentivo e di non aver rilevato danni (documento di parte resistente), la stessa riveste carattere "neutro" nella presente causa, dal momento che, da un lato fa riferimento alla data del 2 gennaio del 2003, quindi a ben dopo quella, del 29 maggio del 2002, nella quale il magazzino veniva riconsegnato a [redacted] da parte di [redacted], dall'altro risulta che lo stesso conduttore (nonchè sublocatore), il giorno 31 marzo del 2003, presentò denuncia-querela proprio contro il locatore (doc. n.32 di parte ricorrente).

- In ordine al "quantum debeatur", dalle argomentazioni illustrate appare come la liquidazione operata "equitativamente" dal Tribunale, pari ad € [redacted], a cui sono stati aggiunti gli interessi legali dal gennaio del 2006 sino al soddisfo, coincida in qualche modo proprio con i danni accertati dal c.t.u. che devono essere risarciti dalla sub conduttrice.

- L'esito del presente grado di giudizio fa sì che non debbano essere toccate neanche le statuizioni della sentenza impugnata in punto spese di lite tra il ricorrente e [redacted], neanche quelle di c.t.u., stante la maggior soccombenza dell'attore ed atteso l'esito della relazione dell'ausiliario del giudice alla luce delle pretese del sub-locatore.

- A causa della soccombenza ripartita, sussistano giusti motivi per compensare tra appellante in via principale e quella in via incidentale le spese di lite.

Dal momento che non era stata formulata alcuna domanda nei confronti dei fideiussori [redacted] e [redacted], a cui comunque era stato notificato l'atto di appello, i medesimi avrebbero potuto evitare di costituirsi nel presente grado

di giudizio, per chiedere quella conferma della statuizione della sentenza di primo grado che [redacted] non aveva mai messo in discussione.

Deriva da ciò che anche in tal caso le spese tra appellante ed appellati debbano essere compensate.

P.Q.M.

RESPINGE

L'appello proposto da [redacted] avverso la predetta sentenza.

RESPINGE

L'appello incidentale avverso la medesima sentenza proposto da [redacted]

COMPENSA

Integralmente tra le parti le spese del presente grado di giudizio.

Deciso in Milano, addì 11 luglio del 2012

Il Consigliere est.

[Handwritten signature]

Il Presidente

[Handwritten signature]

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dott.ssa Eva PANELLA

[Handwritten signature]

CORTE D'APPELLO DI MILANO

SEZIONE 3^a CIVILE

Rea pubblica mediante deposito in Cancelleria

OGGI 10 AGO. 2012

IL CANCELLIERE C1

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dott.ssa Eva PANELLA

[Handwritten signature]