

TITOLO: Locazioni ad uso non abitativo

SOTTOTITOLO: Recesso del conduttore per gravi motivi

GIUDICE: Tribunale di Milano - sezione distaccata di Rho

DATA: 30/04/2007

NUMERO: 144

MASSIMA:

Parzialmente condivisibile pronuncia del Tribunale di Milano – Sez. di Rho, G.U. Alberto Pezzoni - in tema di recesso anticipato del conduttore per gravi motivi e di risarcimento danni. Si legge nella motivazione della sentenza, a proposito del risarcimento danni: “in questa situazione, caratterizzata da una evidente “incertezza” probatoria, conseguente alla non agevole dimostrabilità del preciso ammontare del danno in concreto risarcibile, il Tribunale ritiene necessario procedere alla valutazione equitativa consentita dalla norma di cui all’art. 1226 c.c.”.

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 Aguerine
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. Mauro Razzano, che la
rappresenta e difende fidei jure in colpe 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 relazione alle copie notificate del ricorso.

CONVENUTI

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

Interessi;

3

IN VIA ISTRUTTORIA: per l'ipotesi in cui non fosse ritenuta esauritiva la prova documentale sull'andamento economico dell'attività da parte della [redacted] in attesa il cap. c) di cui alle comprese, con i terzi 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 demerito NEL MERCATO, IN VIA SUBORDINATA: assolvere i convenuti da tutte le domande del risarcimento.

IN OGNI CASO: tutte le spese".

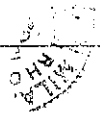
SVOLGIMENTO DEL PROCESSO.

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 della impresa individuale [redacted], un immobile

4

ad uso uso abitativo sito in senta [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] ni
erano costituiti fiduciari della subentrante [redacted]
[redacted]; 3) che quest'ultima, a mezzo di recio-
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 e' canonici di locazione del 01.06.02 al 31.12.03) nonché al risarcimento dei danni annessi della [redacted] anche a mezzo di modifiche non autorizzate, all'immobile rubricato, Costituzioni con compenso in data 10.10.2003 i consueti [redacted] eccipivano, in via preliminare, la decadenza del risarcimento delle fessure fidejussoria da essi postata, stante il tardivo servizio dell'azione rispetto al termine semestrale di cui all'art. 1917 cod. civ., nonché la concessione di legittimazione eura del risarcimento medesimo in ordine alle domande risarcitorie (spinte, in brotti, esclusivamente al proprietario dell'immobile). Nel merito chiedevano il rifiuto della domanda.

Con compenso in uguale data si costituiva l'altra consueti [redacted], eccipiendo e me volte, in via preliminare, la concessione di legittimazione eura del risarcimento con riferimento alle domande di risarcimento danni; nel merito chiedeva il rifiuto della domanda avvenire 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

ferziale, dei due contraffatti 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, fu ritenere legittimo ed efficace il ricorso anticipato comunicato (dalla [redacted] al sublocatario [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. 15/16).

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

Il termine semestrale entro il quale il creditore deve proporre l'istanza nei confronti del debitore principale, effluendo prevista l'obbligazione del fidejussore dopo il venir meno di quella fidejussoria, ne scadeva 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 fidejussore si è attivato nei confronti della [redacted] e messo di linea recite di messa in mora delatè 03.07.02 e recapitate alla destinataria 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 fideiussorie.

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 ricorso 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 attiva di risarcimento danni è meritevole d'accoglimento nei limiti in fine specificati.

La legittimazione attiva del ricorrente, attestata dai difensori 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 di [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-
i ed esunte in corso di causa abbiano dato ri-
sultati di totale inefficacità e inferiorità, e
con la conseguenza 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 depse dei difensori delle parti, dichiarati deca-
dute 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 (fornita dal rilascio dell'immobile) fu conto
delle ██████████ e della relazione del ora feru. ██████████
depositata il 18-01-05 con i relativi allegati (anche
fotoprefazioni).

Si ritiene, 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 ow 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 ow in sei punti S₁, S₂, S₃ e S₄
vengono riconosciute come risarcibili al 50%,
tenendosi di migliore effetto ad una presunzio-
ne ritenzione di "buona" conservazione ma non
"a nuovo".

In dettaglio: S₁: € . 1350,00 ; S₂: € . 985,00 ; S₃: € . 550,00 ;
S_{3 bis}: € . 190,00 ; S₄: € . 245,00 ; S₅: € . 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, dopo diverse istanze di senese, definitivamente pronunciando sulla causa pronuncia de [redacted] ai 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 392/78, 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 [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 via definitiva, a carico del ricorrente e della [redacted] in ragione di 1/2 per ciascuno.

RHO, 12 aprile 2007.

IL GIUDICE
DR. ALBERTO PEZZONI
Alberto Pezzoni

IL CANCELLIERE

Carla Gallo

TRIBUNALE DISTRICTUALE DI RHO

30/04/07

IL CANCELLIERE

Carla Gallo



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

L'OPERATORE GIUDIZIARIO
Carla Gallo



USO
APPELLO
L'OPERATORE GIUDIZIARIO
Carla Gallo

DIRITTO DI COPIA PER
€ 96 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
Carla Gallo