

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa E. Antenore, ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 55203/2016 r.g. promossa da:

[redacted] in persona del legale rappresentante *prò tempore*, nonché da [redacted] e da [redacted]), rappresentati e difesi dall'avv. [redacted], elettivamente domiciliati presso lo studio del difensore,

RICORRENTE

contro

[redacted] in persona del legale rappresentante *prò tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. [redacted], elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore,

RESISTENTE

OGGETTO: Cause relative alla validità o efficacia del contratto o di singole clausole

CONCLUSIONI

Per parte ricorrente: come da ricorso depositato in data 12.10.2016 e da memoria di replica depositata in data 12.6.2017.

Per parte resistente: come da memoria di costituzione depositata in data 5.5.2017.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. La vicenda processuale

Con ricorso ex artt. 414-447-bis c.p.c., depositato in data 12.10.2016, [redacted] (di seguito indicata anche solo come [redacted]), in persona dei soci illimitatamente responsabili della stessa, signori [redacted]



nonché questi ultimi in proprio, chiedevano al Tribunale di Milano di annullare il contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 19.12.2013 per dolo della controparte e, per l'effetto, condannare [REDACTED] (di seguito indicata anche solo come [REDACTED]) a restituire a [REDACTED] l'importo di € 10.772,92 da quest'ultima corrisposto in esecuzione delle obbligazioni contrattuali; chiedevano, inoltre, di condannare [REDACTED] al risarcimento dei danni subiti dalla [REDACTED] (€ 67.504,00) e dai suoi soci personalmente (S [REDACTED]: € 48.493,06; sig. Testa: € 67.975,65).

In subordine, i ricorrenti chiedevano di annullare solo parzialmente detto contratto con riferimento alla clausola di limitazione della responsabilità del locatore contenuta al punto 8), del seguente tenore *“le parti concordano che qualora ci fossero ritardi nella realizzazione della canna fumaria, per qualsiasi ragione, siano esse ragioni di natura tecnica e/o di ostacoli posti dal condominio, il Conduttore nulla potrà chiedere al Locatore in termini di richiesta di danni”*; ovvero di dichiarare lo stesso contratto risolto ai sensi dell'art. 1454 c.c. e, per l'effetto, condannare [REDACTED] a restituire a [REDACTED] l'importo di € 10.772,92, corrisposto in esecuzione degli obblighi contrattuali, e a risarcire i danni subiti dalla [REDACTED] (€ 67.504,00) e dai suoi soci personalmente ([REDACTED]: € 48.493,06; [REDACTED]: € 67.975,65).

In ulteriore subordine, [REDACTED] e i suoi soci chiedevano di dichiarare il contratto di locazione risolto ai sensi dell'art. 1453 c.c. e, per l'effetto, condannare [REDACTED] a restituire a [REDACTED] l'importo di € 10.772,92, corrisposto in esecuzione degli obblighi contrattuali, nonché a risarcire i danni subiti dalla [REDACTED] e dai suoi soci personalmente, come sopra quantificati; il tutto con vittoria di spese e compensi.

In particolare, i ricorrenti esponevano che:

- in data 19 dicembre 2013, [REDACTED] aveva concluso con [REDACTED] un contratto di locazione commerciale avente ad oggetto l'immobile sito in Bollate (MI), [REDACTED]

2, rendita catastale € 2313,73, costituito da negozio posto al piano terra di mq. 180 ca., con relativo servizio igienico;

- il contratto era stato concluso a seguito di trattative precontrattuali avviate fra le parti nel mese di settembre, nel corso delle quali, pur essendo stato concordato che l'immobile sarebbe stato locato allo scopo di intraprendervi un'attività di ristorazione e pizzeria e che, per tale ragione, doveva essere dotato di apposita canna fumaria, [REDACTED] avrebbe taciuto ai ricorrenti dell'impossibilità di installare detta opera, per via delle resistenze a tal proposito opposte dal condominio [REDACTED]



- il contratto di locazione prevedeva espressamente l'onere a carico della beatrice di sostenere le spese inerenti la realizzazione di una canna fumaria idonea per forno a legna, oltre a quelle correlate al disbrigo delle relative pratiche tecniche e amministrative;
- proprio al fine di permettere a [REDACTED] di adempiere all'obbligazione contrattuale di cui al punto precedente e a [REDACTED] di eseguire le opere necessarie all'adeguamento dei locali all'attività di ristorazione, la data di decorrenza degli effetti del contratto era stata stabilita al 1 marzo 2014;
- contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione, parte conduttrice aveva corrisposto alla proprietà l'importo di € 10.772,92, di cui € 4.000,00 a titolo di deposito a garanzia, € 5.333,00 a titolo di canoni di locazione anticipati per il periodo 01/03/14 - 30/06/14 ed € 266,66 per rimborso spese condominiali;
- nonostante diversi solleciti e formale intimazione ad adempiere in data 26 maggio 2014, [REDACTED] non provvedeva all'installazione della canna fumaria, così impedendo a [REDACTED] di avviare la propria attività commerciale, in vista della quale i soci di [REDACTED] avevano rassegnato le dimissioni dalle rispettive occupazioni lavorative;
- l'inadempimento di [REDACTED] aveva prodotto un rilevante pregiudizio patrimoniale, consistente per la [REDACTED] nelle spese sostenute per l'adeguamento dei locali (€ 17.504,00) e nel mancato guadagno dovuto all'impossibilità di intraprendere l'attività di ristorazione (€ 50.000), per un totale di € 67.504; per il Sig. [REDACTED], nelle spese di rimborso del finanziamento contratto per l'esecuzione dei lavori di adeguamento dei locali (€ 28.911,60) e nella perdita della retribuzione annua precedentemente percepita (€ 19.581,46), per un totale di € 48.493,06; per il Sig. [REDACTED], nel valore dell'espropriazione immobiliare subita per non aver potuto onorare un mutuo precedentemente contratto (€ 50.000) e nella perdita della retribuzione annua precedentemente percepita (€ 17.975,65) per un totale di € 67.975,65.

I ricorrenti pretendevano, quindi, la restituzione di quanto corrisposto in esecuzione degli obblighi contrattualmente assunti, nonché il risarcimento del danno patito per aver confidato nell'esecuzione del contratto, rimasto inadempito per causa imputabile alla beatrice.

Con memoria difensiva ex artt. 416 e 418 c.p.c. depositata il 5.5.2017, si costituiva [REDACTED] contestando le avverse deduzioni ed allegando di aver agito secondo buona fede, tanto nelle trattative precontrattuali, quanto nella successiva esecuzione del contratto, di fatto impedita dalla illegittima opposizione del condominio alla realizzazione della canna fumaria, nonché lamentando l'inadempimento del contratto di locazione da parte di [REDACTED], con riferimento all'obbligo di ripristino dello *status quo ante* dell'immobile al momento della riconsegna dello stesso e all'obbligo di pagamento dei canoni di locazione da luglio a ottobre 2014, quando l'immobile era

stato rilasciato.

La resistente, quindi, chiedeva:

- in via pregiudiziale, dichiararsi l'improcedibilità delle avverse domande per mancato effettivo esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria, per via del rifiuto all'avvio dello stesso opposto da [REDACTED] al primo incontro informativo col mediatore e, subordinatamente, l'improcedibilità delle domande svolte in proprio dai signori [REDACTED] per mancato assolvimento della condizione di procedibilità, in quanto la domanda di mediazione prodromica al giudizio era stata presentata dalla sola [REDACTED] e non anche dai suoi soci personalmente;
- nel merito, di rigettare tutte le avverse domande in quanto infondate;
- in via riconvenzionale, di dichiarare il contratto di locazione risolto per l'inadempimento di [REDACTED] all'obbligo di ripristino dello *status quo ante* dell'unità immobiliare previsto in contratto e all'art. 1590 c.c. e, per l'effetto, condannare [REDACTED] ed i suoi soci amministratori a risarcire a [REDACTED] i costi necessari a tale ripristino, quantificati mediante apposita consulenza tecnica preventiva in € 30.000,06, oltre ad € 516,00 per la pratica di sanatoria comunale delle modifiche apportate all'immobile senza le relative autorizzazioni, al netto del deposito cauzionale di € 4.000,00 da dichiararsi definitivamente acquisito in capo alla resistente; di condannare [REDACTED] al pagamento dell'importo di € 5.813,75 per canoni non corrisposti da luglio a ottobre 2014; ovvero, in subordine, di dichiarare il contratto di locazione risolto per l'inadempimento di [REDACTED] all'obbligo di pagamento dei canoni da luglio a ottobre 2014 e, per l'effetto, condannare i ricorrenti al pagamento dei canoni e spese non corrisposti (€ 5.813,75), nonché al risarcimento di € 30.000,06 per costi di ripristino dell'unità immobiliare locata, oltre € 516,00 per la pratica di sanatoria comunale, al netto del deposito cauzionale di € 4.000,00;
- in ogni caso, di dichiarare nulla dovuto da [REDACTED].

La resistente proponeva, infine, istanza di liquidazione delle spese e dei compensi per il giudizio pendente, per il pregiudiziale procedimento di mediazione Rg.A.M n. 4083/2014, nonché per il procedimento di istruzione preventiva R.G. 10648/2015, da porre a carico dei ricorrenti.

Con memoria di replica depositata in data 12.6.2017, i ricorrenti eccepivano l'avvenuto esperimento del procedimento di mediazione, chiedevano al giudice di formulare una proposta conciliativa ex art. 185-bis c.c. e contestavano i fatti posti a fondamento della domanda riconvenzionale. Ne chiedevano, quindi, il rigetto, argomentando che l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi consegue alla cessazione del contratto e non può essere invocato quale ragione di risoluzione dello stesso, tanto più dalla parte che allo stesso contratto si sia resa inadempiente.



Sollestavano, così, eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., anche con riferimento all'obbligazione di pagamento dei canoni.

All'udienza del 29 giugno 2017, i ricorrenti insistevano sulle domande, anche istruttorie già svolte. Con ordinanza del 26 luglio 2017, il Giudice, ritenuta la non idoneità a definire il giudizio dell'eccezione pregiudiziale di improcedibilità delle domande svolte dalla ricorrente [REDACTED], riteneva invece fondata l'eccezione pregiudiziale avanzata dalla resistente in via subordinata, assegnava termine di 15 giorni per il deposito della domanda di mediazione obbligatoria quanto alle domande svolte in proprio dai signori [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e rinviava a successiva udienza per la prosecuzione della causa.

Esperito il procedimento di mediazione, conclusosi con esito negativo, le parti comparivano all'udienza del 26 gennaio 2018, dove la resistente si riservava la produzione della sentenza che aveva definito un autonomo giudizio intentato da [REDACTED] contro il Condominio [REDACTED]. Alla stessa udienza il Giudice formulava l'invocata proposta conciliativa. Alla successiva udienza del 9.2.2018 parte resistente dichiarava di non accettare la proposta conciliativa formulata dal Giudice, ritenendosi privo di responsabilità nella vicenda *sub iudice* e depositava la sentenza n. 5088/2017, di cui si era riservata la produzione. Entrambe le parti insistevano per l'accoglimento delle proprie istanze istruttorie.

Il Giudice ammetteva le prove articolate dalle parti nei limiti di cui al verbale di udienza.

Alle udienze del 13.6.2018 e del 19.10.2018 venivano escuse le prove orali e all'esito il Giudice rinviava per la discussione della causa. All'udienza odierna il Giudice ha deciso la causa dando lettura della presente sentenza.

2. Sull'eccezione di improcedibilità della domanda per mancato effettivo esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria.

L'eccezione di improcedibilità non è fondata per le ragioni che seguono.

Nella controversia oggetto del presente giudizio, si verte indubbiamente in ipotesi per la quale la legge prevede che l'esperimento del tentativo di mediazione abbia carattere obbligatorio e costituisca condizione di procedibilità della domanda giudiziale (art.5 comma 1 -bis del d.lgs. n. 28/2010).

Quanto alle modalità di svolgimento del procedimento di mediazione, l'art. 8, comma 1, del d.lgs. n. 28/2010 prevede che *“al primo incontro e agli incontri successivi, fino al termine della procedura, le parti devono partecipare con l'assistenza dell'avvocato.*



Premesso che, pacificamente, la norma impone alle parti di presenziare fisicamente, in proprio o delegando la presenza ad altra persona, al primo incontro davanti al mediatore, si tratta ora di comprendere se la mediazione possa ritenersi “effettiva” anche quando le parti, finite la formalità preliminari illustrative delle finalità e delle modalità della mediazione, si limitino a comunicare al mediatore di non aver intenzione di procedere oltre; circostanza nella specie contestata da parte resistente.

Alla soluzione di tale quesito, soccorrono i più recenti approdi della Suprema Corte, che ha chiarito che sia l'argomento letterale - il testo dell'art. 8 - che l'argomento sistematico -la necessità di interpretare la presente ipotesi di giurisdizione condizionata in modo non estensivo, ovvero in modo da non rendere eccessivamente complesso o dilazionato l'accesso alla tutela giurisdizionale - depongono nel senso che l'onere della parte che intenda agire in giudizio (o che, avendo agito, si sia vista opporre il mancato preventivo esperimento della mediazione e sia stata rimessa davanti al mediatore dal giudice) di dar corso alla mediazione obbligatoria possa ritenersi adempiuto con l'avvio della procedura di mediazione e con la comparizione al primo incontro davanti al mediatore, all'esito del quale, ricevute dal mediatore le necessarie informazioni in merito alla funzione e alle modalità di svolgimento della mediazione, può liberamente manifestare il suo parere negativo sulla possibilità di utilmente iniziare (*rectius* proseguire) la procedura di mediazione (Cass. civ. Sez. Ili, 27-03-2019, n. 8473).

La Corte ha ulteriormente messo in luce che, se anche il convenuto compare ed è l'attore che dichiara di non intendere impegnarsi nella mediazione, deve ritenersi che il mediatore debba prenderne atto e che l'attività si concluda anche in questo caso al termine dell'incontro preliminare. In tale ipotesi la mediazione si intende esperita e conclusa con esito negativo, e la condizione di procedibilità soddisfatta.

Ebbene, nel caso di specie, risulta documentalmente che le parti sono personalmente comparse innanzi al mediatore al primo incontro tenutosi in data 4.2.2015 (doc. 18 fase, ricorrenti; doc. 34 fase, resistente) e conclusosi con esito negativo. Ne consegue che, alla luce degli arresti giurisprudenziali esposti, questo Giudice ritiene che nella fattispecie il tentativo di mediazione obbligatoria è stato effettivamente esperito.

La condizione di procedibilità è, pertanto, soddisfatta e la relativa eccezione va rigettata.

3. Sulla domanda di annullamento del contratto di locazione per dolo.

La domanda di annullamento del contratto per dolo non è fondata.

In estrema sintesi, i ricorrenti hanno sostenuto che [REDACTED] abbia scientemente taciuto, nel corso delle trattative preliminari alla conclusione del contratto di locazione, la conoscenza



dell'impossibilità di installare una canna fumaria adeguata alle esigenze della conduttrice così, inducendo gli stessi in errore circa un elemento essenziale ai fini della conclusione del contratto, la cui conoscenza ne avrebbe certamente impedito la stipulazione.

In particolare, la consapevolezza in capo a [REDACTED] dell'impossibilità di dotare l'immobile di una canna fumaria adeguata sarebbe derivata, a dire dei ricorrenti, dalle evidenti resistenze già opposte dal condominio nei primi mesi del 2013, a fronte di una richiesta di autorizzazione presentata da [REDACTED], in occasione di una diversa trattativa prenegoziale in cui era allora coinvolta.

A tal proposito, giova dapprima precisare che la vicenda esposta dai ricorrenti mette in luce una certa resistenza da parte del condominio alla realizzazione del manufatto in questione, non anche una vera e propria opposizione o rifiuto dello stesso. Risulta, infatti, provato che nel maggio 2013 il condominio avesse comunque autorizzato l'installazione di una canna fumaria di determinate dimensioni (doc. 14 fascic. ricorrenti).

Tale ultima constatazione sarebbe di per sé sufficiente a negare la sussistenza del dolo (omissivo) in capo a [REDACTED], in quanto la conoscenza di una difficoltà, avuta confidando nel proprio buon diritto di realizzare l'opera, è cosa diversa dalla certa conoscenza dell'impossibilità di onorare le obbligazioni contrattualmente assunte, maliziosamente taciuta alla controparte negoziale al fine di indurla in errore circa un elemento per la stessa determinante ai fini della conclusione del contratto. A ciò si aggiunga che l'istruttoria esperita ha evidenziato come, contrariamente a quanto sostenuto, i ricorrenti fossero in effetti a conoscenza delle resistenze opposte dal condominio [REDACTED] [REDACTED] alla realizzazione di una canna fumaria adeguata, già nel corso delle trattative volte alla stipula del contratto preliminare di locazione di cui al doc. 1 del fascicolo di parte ricorrente.

Infatti, il primo teste citato dagli stessi ricorrenti, Sig. [REDACTED], il quale aveva svolto il ruolo di mediatore immobiliare ai fini della stipulazione di detto preliminare, sentito all'udienza del 13.6.2018 sui capp. 5 e 6 articolati da parte ricorrente, ha riferito al Giudice che l'iter per la conclusione del contratto di locazione per cui è causa era stato di particolare complessità, proprio per via dell'incognita circa la possibilità di realizzare la canna fumaria e che, già prima della conclusione del contratto definitivo, erano giunte notizie circa la contrarietà di alcuni condomini alla realizzazione del manufatto.

Tanto premesso, non sussistendo ragioni per dubitare dell'attendibilità del teste escusso e della credibilità delle sue dichiarazioni, emerge dagli atti di causa che i ricorrenti, già prima della conclusione del contratto preliminare di locazione, fossero a conoscenza delle problematiche inerenti l'installazione della canna fumaria. Nessun comportamento doloso può, quindi, essere



ascritto alla resistente.

Pertanto, in difetto dei requisiti al cui ricorrere l'art. 1439 c.c., come interpretato dalla giurisprudenza, subordina l'annullamento del negozio, la domanda deve essere rigettata.

Per l'effetto, vengono respinte le domande di restituzione e di risarcimento del danno trovanti il relativo presupposto nella pronuncia di annullamento.

4. Sulla domanda di annullamento parziale del contratto di locazione per dolo.

La domanda è inammissibile e, comunque, infondata.

Si osserva, preliminarmente, che la domanda di annullamento parziale del contratto deve ritenersi inammissibile, non esistendo in tema di annullamento contrattuale una norma analoga a quella di cui all'art. 1419 c.c. Il tenore letterale della disposizione si riferisce espressamente a quella particolare categoria di invalidità del negozio, che è la nullità, non esistendo argomenti idonei a giustificare l'estensione applicativa al di fuori dell'ipotesi testualmente disciplinata.

La norma non può, pertanto, essere invocata allo scopo di disciplinare un preteso annullamento parziale del contratto, non previsto dal legislatore.

Tanto premesso, la domanda è, altresì, infondata nel merito per le stesse ragioni per cui si rigetta la domanda di annullamento dell'intero contratto. In breve, l'esperita istruttoria ha evidenziato come i ricorrenti fossero a conoscenza delle problematiche inerenti la realizzazione della canna fumaria già nel corso delle trattative prenegoziali. Tale conoscenza esclude l'attribuibilità a [REDACTED] di un'omissione informativa, qualificabile come dolo omissivo, rilevante ai sensi dell'art. 1439 c.c..

Alla luce di ciò, la clausola di limitazione della responsabilità del locatore per ritardi nell'installazione del manufatto non può ritenersi frutto di un raggirio ai danni del conduttore, bensì espressione di una consapevole volontà negoziale.

La domanda deve, pertanto, essere rigettata.

5. Sulla domanda di risoluzione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1453 c.c. per grave inadempimento imputabile alla locatrice e conseguenti pretese risarcitorie.

La domanda è fondata.

In base al ben noto e consolidato principio della ragione più liquida, si ritiene utile in questa sede procedere all'esame della domanda di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c., con priorità rispetto alla domanda di risoluzione dello stesso ai sensi dell'art. 1454, che ne risulterà così assorbita, per quanto la prima sia posta dai ricorrenti in via subordinata alla seconda.

Venendo al merito della domanda, è ravvisabile nel caso di specie un inadempimento imputabile alla locatrice, [REDACTED], per le ragioni di seguito esposte.



Ai sensi dell'art. 1575 c.c., fra le obbligazioni principali del locatore, si annoverano quella di mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto e di garantirne il pacifico godimento.

Tale previsione non comporta in capo al locatore di un'immobile l'obbligo di apportare modificazioni o trasformazioni attinenti alla specifica idoneità dello stesso all'esercizio di una determinata attività commerciale, per la quale è stato locato, laddove un simile obbligo non sia previsto dal contratto.

Diversa è l'ipotesi in cui, al momento della stipula del contratto di locazione, il locatore abbia assunto l'impegno verso il conduttore di dotare l'immobile di specifiche caratteristiche, funzionali all'uso pattuito. In tal caso, il vincolo assunto dal locatore viene ricondotto all'adempimento degli obblighi stabiliti dall'art. 1575 c.c. (Cass. Civ. 3154/1977)

Più precisamente, la particolare destinazione dell'immobile locato permea di sé la causa concreta del contratto e diventa rilevante quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo quando abbia formato oggetto di corrispondente e specifica pattuizione (Cass. Civ. 13395/2007).

Ebbene, nel caso di specie, risulta che le parti abbiano previsto espressamente che l'immobile locato fosse destinato all'uso di "pizzeria e ristorante con somministrazioni alimenti in genere" (art. 6 contratto di locazione: doc. 5 fascic. ricorrenti) e che, a tal uopo, la locatrice si fosse impegnata ad apportarvi le modificazioni necessarie per potervi svolgere tale attività (art. 8, ultimo paragrafo, contratto di locazione).

Il chiaro intento di [REDACTED] di assumersi l'obbligo di provvedere all'installazione di una canna fumaria adeguata all'utilizzo dell'immobile come pizzeria emergeva, del resto, già dal contratto preliminare di locazione del 21.10.2013 (nota al punto 4, doc. 1 fascic. ricorrenti).

L'obbligazione assunta è, tuttavia, rimasta inadempita da [REDACTED].
Giova, a tal proposito chiarire che l'inadempimento di [REDACTED] presenta i caratteri di un inadempimento imputabile, non potendo la stessa invocare una impossibilità sopravvenuta della prestazione, idonea ad esonerarla da responsabilità.

È, infatti, granitico in giurisprudenza l'indirizzo secondo cui l'impossibilità sopravvenuta della prestazione deve riferirsi ad un evento perturbatore dell'originario sinallagma contrattuale non previsto e non prevedibile al momento della conclusione dello stesso, che viene a costituire un ostacolo obbiettivo ed assoluto all'esecuzione della prestazione.

Nel caso di specie, emerge al contrario che, già all'atto della assunzione della obbligazione, [REDACTED] era pienamente consapevole dell'iter condominiale da seguire al fine di realizzare opere interessanti



le parti comuni dello stesso, ed avrebbe potuto ragionevolmente e facilmente prevedere eventuali resistenze opposte dal condominio a tali opere.

Già nei primi mesi del 2013, nell'ambito di una diversa trattativa prenegoziale, infatti, a fronte della comunicazione di [REDACTED] di voler installare due canne fumarie a servizio dell'immobile (doc. 13 fascic. ricorrenti), il condominio aveva autorizzato la realizzazione di una sola di queste e sollecitato l'invio di tutta la relativa documentazione al fine di sottoporla all'approvazione dell'assemblea (doc 14 fascic. ricorrenti, doc. 4 fascic. resistente).

Del resto, la stessa resistente dichiara, nella propria memoria di costituzione, di essere stata a conoscenza dell'iter richiesto dal condominio ex art. 1122 c.c. per la realizzazione di opere sulle parti comuni. Afferma, inoltre, di averne chiaramente informato la conduttrice nel corso delle trattative precontrattuali, e di avere perciò avuto cura di inserire nel contratto definitivo una apposita pattuizione per i ritardi nella realizzazione dell'opera eventualmente derivanti dagli "ostacoli posti dal condominio" (pag. 4 memoria costituzione [REDACTED]).

La circostanza della notorietà della complessità dell'iter condominiale è ulteriormente confermata dal primo teste di parte ricorrente, sentito all'udienza del 13.6.2018.

Risulta, pertanto, evidente come la locatrice si sia assunta il rischio di tali difficoltà nell'installazione della canna fumaria, rischio che si è poi concretizzato all'assemblea condominiale del 26.6.2014, in cui la stessa ha deliberato di dare mandato all'amministratore di rigettare qualsiasi accordo con [REDACTED] per la realizzazione di una canna fumaria alimentata da un forno a legna (doc. 20 fascic. resistente).

Si può, pertanto, affermare che [REDACTED] si è scientemente assunta il rischio dell'impossibilità di eseguire la prestazione cui si era obbligata e, quindi, di garantire al conduttore un bene idoneo a servire all'uso convenuto.

Per tale ragione, si deve concludere che [REDACTED] non ha adempiuto alle obbligazioni contrattualmente assunte, che l'inadempimento è alla stessa imputabile e che, pertanto, il contratto di locazione deve essere dichiarato risolto.

Gli effetti della risoluzione decorrono dal momento dell'inadempimento della locatrice al proprio obbligo di garantire alla conduttrice un bene idoneo a servire all'uso convenuto. Tale momento coincide con la data prevista dalle parti per l'efficacia del contratto (1 marzo 2014), dal momento che tale efficacia era stata differita rispetto alla data di conclusione del contratto, proprio allo scopo di lasciare alla locatrice il tempo di dotare l'unità immobiliare dell'accessorio indispensabile ai fini dello svolgimento in essa dell'attività di ristorazione.



Per effetto della dichiarata risoluzione del contratto di locazione, devono essere parzialmente accolte le domande risarcitorie avanzate dai ricorrenti, previa riqualificazione della domanda di restituzione di quanto versato contestualmente alla sottoscrizione del contratto come domanda risarcitoria.

In particolare, dalla documentazione versata in atti, cui offrono riscontro le dichiarazioni rese dal teste Pasquale Mascolo (doc. 22), ed attestante circostanze non contestate dalla resistente (docc. 6, 23, 24, 25), emerge che [REDACTED] ha subito un pregiudizio patrimoniale diretto, consistente negli esborsi monetari sostenuti per la conclusione del contratto di locazione stipulato con [REDACTED] ed in esecuzione dello stesso, nonché al fine di adeguare l'immobile locato all'esercizio dell'attività di ristorazione, il tutto per un ammontare complessivo di € 28.276,92 (di cui € 10.772,92 per gli importi versati contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione, come analiticamente descritti nell'esposizione della vicenda processuale; ed € 17.504,00 per spese di adeguamento dei locali, come analiticamente descritti a pag. 5 del ricorso).

Sull'importo così determinato, trattandosi di debito di valore, è dovuta anche la rivalutazione monetaria (cfr. Cass. n. 11021 del 1999) che va calcolata applicando sulla somma gli indici ISTAT del c.d. costo della vita a decorrere dalla data dell'inadempimento della locatrice (1 marzo 2014) fino alla data di pubblicazione della presente sentenza.

Non può dirsi, invece, raggiunta la prova del danno subito da [REDACTED] a titolo di mancato guadagno per non aver potuto intraprendere la propria attività commerciale. I ricorrenti non hanno, infatti, dimostrato che quanto richiesto a titolo di lucro cessante costituisca la somma che la pizzeria avrebbe ragionevolmente conseguito se avesse potuto svolgere regolarmente la propria attività commerciale, essendosi limitata ad allegare un guadagno meramente potenziale e ipotetico, non supportato da alcun elemento probatorio né, quanto meno, indiziario.

Nemmeno possono essere accolte le domande risarcitorie avanzate dai soci di Pizzeria Grisù personalmente, mancando per tali pretesi pregiudizi la prova del nesso di causalità diretta ed immediata con l'inadempimento di [REDACTED], richiesto dall'art. 1223 c.c..

In dettaglio, quanto al finanziamento contratto dal Sig. [REDACTED] ed indicante quale finalità "lavori abitaz. + arredamento" (doc. 28 fascic. ricorrenti), non vi è prova che lo stesso sia stato effettivamente contratto per l'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile locato, né che gli importi percepiti siano stati a tal uopo utilizzati; quanto all'espropriazione immobiliare subita dal Sig. Testa per non aver potuto onorare un mutuo precedentemente contratto (doc. 27 fascic. ricorrenti), non vi è alcun elemento che consenta di individuare una connessione fra la procedura esecutiva e la vicenda oggetto di giudizio.



Quanto, infine, al lucro cessante da entrambi lamentato e consistente nella perdita della retribuzione annua precedentemente percepita, deve dirsi che la scelta di rassegnare le dimissioni dalle rispettive occupazioni lavorative, in vista dell'intrapresa di una nuova e diversa attività, rappresenta espressione di una libera scelta di ciascuno e ha determinato l'assunzione di un rischio imprenditoriale, priva di qualsivoglia immediato nesso eziologico con l'inadempimento di [REDACTED] al contratto di locazione per cui è causa.

In conclusione, la resistente deve essere condannata al pagamento in favore di [REDACTED] dell'importo di € 28.276, 92 a titolo di risarcimento del solo danno emergente.

6. Sulla domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per inadempimento della ricorrente all'obbligo di ripristino dello *status quo ante* dell'unità immobiliare e conseguente risarcimento del danno.

La pretesa è destituita di ogni fondamento.

Si deve, anzitutto, rilevare che l'obbligo del conduttore di restituire la cosa locata nello stato in cui l'ha ricevuta già statuito all'art. 1590 c.c., per quanto formalizzato nel testo del contratto di locazione, trova il proprio presupposto logico e giuridico nella avvenuta cessazione degli effetti di detto contratto, non potendo quindi costituire fondamento di una domanda di risoluzione dello stesso, domanda che presuppone la vigenza del contratto, di cui si invoca la cessazione degli effetti. L'osservazione sarebbe già dirimente ai fini del rigetto della domanda, ma è altresì opportuno rammentare che l'azione di risoluzione di un contratto con prestazioni corrispettive compete alla parte in danno della quale si sia verificato l'inadempimento, quando la stessa abbia già eseguito la propria prestazione o sia, comunque, pronta a farlo. Legittimata attivamente è, pertanto, solo la parte che allo stesso contratto risulti adempiente.

Nel caso di specie, risultando accertato l'inadempimento contrattuale imputabile alla resistente, si deve concludere che la stessa parte non può proporre azione di risoluzione.

La domanda va, pertanto, rigettata unitamente alle istanze risarcitorie dalla stessa dipendenti.

7. Sulla domanda riconvenzionale di condanna della conduttrice al pagamento dei canoni non corrisposti da luglio a ottobre 2014.

La domanda non merita accoglimento dal momento che titolare del diritto di richiedere giudizialmente l'adempimento di un contratto a prestazioni corrispettive è solo la parte che abbia adempiuto alle proprie obbligazioni. Tale azione non compete, al contrario, alla parte che allo stesso contratto si sia resa inadempiente.

La domanda deve, pertanto, essere rigettata.



8. Sulla domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per inadempimento della ricorrente all'obbligo di pagamento dei canoni di locazione da luglio a ottobre 2014 e conseguenti pretese risarcitorie.

La domanda è infondata e non merita accoglimento per le stesse ragioni di cui al punto 6: legittimata alla domanda di risoluzione di un contratto con prestazioni corrispettive e al conseguente ristoro dei pregiudizi subiti è solo la parte che abbia adempiuto alle proprie obbligazioni contrattuali o sia pronta a farlo; ciò che non è nel caso di specie.

A ciò si aggiunga che, a fronte dell'inadempimento di [REDACTED], deve ritenersi legittimo ai sensi dell'art. 1460 c.c. il rifiuto di [REDACTED] di adempiere alla propria obbligazione di pagamento dei canoni.

9. Sulle spese di lite

Stante la soccombenza prevalente della resistente le spese del presente giudizio, dei procedimenti di mediazione (prodromici alla procedibilità dello stesso) e del procedimento di consulenza preventiva (instaurato dalla locatrice al fine di proporre la domanda di condanna della conduttrice alla rimessione in pristino dell'immobile locato in relazione alla quale [REDACTED] è risultata soccombente) devono essere poste a carico di [REDACTED]. Esse sono liquidate direttamente in dispositivo tenendo conto della natura e del valore della controversia, della qualità e quantità delle questioni trattate e dell'attività complessivamente svolta dai difensori, sulla base dei parametri contemplati dalla vigente Tariffa.

Le spese di C.t.u. anticipate da [REDACTED] nel procedimento di istruzione preventiva R.G. 10648/2015, restano a carico di quest'ultima per la ragione sopra indicata.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così dispone:

- a) rigetta l'eccezione pregiudiziale di rito, relativa all'improcedibilità della domanda dei ricorrenti per mancato effettivo esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria;
- b) rigetta la domanda di annullamento per dolo del contratto di locazione concluso tra le parti in data 19.12.2013, nonché la domanda di annullamento parziale per dolo del medesimo contratto e le connesse domande di restituzione e di risarcimento del danno;
- c) dichiara risolto, ai sensi dell'art. 1453 c.c., il contratto di locazione concluso in data 19.12.2013 fra [REDACTED] per grave inadempimento imputabile alla locatrice e, per l'effetto, condanna [REDACTED] al risarcimento del danno in favore della conduttrice quantificato in €28.276, 92, oltre rivalutazione e interessi, come indicato in motivazione;
- d) rigetta tutte le domande risarcitorie svolte in proprio dai signori [REDACTED];

- e) rigetta la domanda riconvenzionale della resistente di risoluzione del medesimo contratto di locazione per inadempimento della ricorrente all'obbligo di ripristino dello *status quo ante* dell'unità immobiliare locata, unitamente alla conseguente domanda risarcitoria;
- f) rigetta la domanda riconvenzionale della resistente di condanna della ricorrente al pagamento dei canoni da luglio a ottobre 2014;
- g) rigetta la domanda riconvenzionale della resistente di risoluzione del medesimo contratto di locazione per inadempimento della ricorrente all'obbligo di pagamento dei canoni di locazione da luglio a ottobre 2014, unitamente alla conseguente domanda risarcitoria;
- h) condanna la resistente alla rifusione delle spese del giudizio in favore della ricorrente liquidate in complessivi € 12.480,00 per compenso professionale (di cui € 2.000 per il procedimento ex art. 696 bis c.p.c, €10.000,00 per il giudizio ordinario ed € 480 per ciascuno dei due procedimenti di mediazione attivati) e in € 882,00 per spese, oltre rimborso spese generali 15%, I.v.a. e Cassa Avvocati alle rispettive aliquote di legge.

Milano, 08/05/2019.

Il Giudice
dott.ssa Emilia Antenore