

Sentenza n.1817/2007

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE CIVILE

il dott. Vincenzo Aquaro

in funzione di giudice unico

ha pronunciato, mediante lettura del dispositivo in udienza, la seguente:

SENTENZA

nella causa iscritta ai n. 3344 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi Civili per l'anno 2006

e promossa da:

***** residente in ***** ed elettivamente domiciliato in Cagliari presso lo studio dell'Avv. Rosalia Pacifico che lo rappresenta in forza di procura in margine all'atto introduttivo

ricorrente

contro:

***** residente in *****

resistente - contumace.

All'udienza del 28 giugno 2007 la causa è stata tenuta a decisione sulle seguenti conclusioni:

nell'interesse del ricorrente: voglio il tribunale

1) accertare a carico degli affittuari/conduuttori le perpetrate violazioni civilistiche e contrattuali di cui al capi 3, 4, 5 e 6 della premessa, per esclusiva responsabilità di questi ultimi;

conseguentemente:

2) pronunciare l'immediata risoluzione del contratto di locazione del 29.12.2004, registrato il 17.01.2005 in Cagliari, scrittura privata autenticata rep. n. 30948, racc.n. 15180 ***** notaio rogante in Cagliari e, in favore del

ricorrente, condannare gli affittuari/conduttori all'immediato rilascio, libero da persone e cose, dell'immobile oggetto del contratto di locazione di cui in premessa e del connesso ramo d'azienda, di cui al capo 1 dello premessa, con tutte le conseguenze di legge;

ed infine:

3) condannare gli affittuari/conduttori al pagamento, in favore del ricorrente, della somma pari a complessivi Euro 9.070,00, a titolo di canoni non corrisposti alla data odierna, della somma pari a complessivi Euro 7.005,00 per la causale di cui al capo 3) della premessa, della somma pari ad Euro 246,00 per la causale di cui al capo 6) della premessa, oltre che al pagamento di tutti i canoni dovuti e non corrisposti per tutte le mensilità che risulteranno non pagate fino all'intervenuto rilascio, oltre gli interessi maturati sull'importo dei canoni scaduti, non corrisposti, e/ o corrisposti in ritardo, in misura pari all'1 %, oltre il risarcimento dei danni presenti e futuri così come verranno accertati in corso di causa, per tutte le causali di cui in premessa, compresa la svalutazione monetaria, liquidando gli stessi in un importo pari ad Euro 50.000,00, ovvero in quella somma maggiore o minore che verrà accertata in corso di causa, o in quell'ammontare che verrà determinato dal Giudice, secondo la sua valutazione equitativa alla quale, al sensi dell'art. 1226 c.c., in subordine ci si rimette;

con vittoria di spese ed onorari.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 19 aprile 2006 ***** ha allegato:

che con contratto di locazione del 29.12.2004 autenticato dal notaio ***** a decorrere dal 1 febbraio 2005, l'esponente aveva concesso in locazione alla Sig.ra *****, nella sua qualità di socio accomandatario amministratore e legale rappresentante della società "*****", corrente in

***** un ramo di azienda avente ad oggetto la somministrazione di cibi e bevande con sede in *****, esercitato sotto la denominazione "*****" e iscritta presso il Registro Imprese di Cagliari;

che il contratto di locazione era stato stipulato per la durata di quattro anni e quindi era in scadenza al 31 gennaio 2009;

che il canone di locazione era stato fissato in Euro 20.100,00 annui, oltre I.V.A., da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 1.675,00 oltre I.V.A.;

che in considerazione di una persistente morosità nel pagamento di canoni, in data 20 gennaio 2006 l'esponente aveva intimato l'immediato pagamento di quanto non corrisposto, preannunciando la risoluzione di diritto del contratto;

che, inoltre, il ricorrente non era ancora riuscito ad incassare gli assegni tratti sulla Banca Intesa nn.***** - ***** - *****, per l'importo cadauno di Euro 2.335,00 emessi a suo favore contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione in oggetto, a titolo di cauzione;

che, a partire dal mese di ottobre 2005, solo nel mese di marzo 2006 gli affittuari/conduuttori avevano provveduto al pagamento di un importo pari a complessivi Euro 5.000,00, per cui alla data attuale il loro debito ammontava a complessivi Euro 9.070,00, a titolo di canoni non corrisposti, e da complessivi Euro 7.005,00 per i titoli non incassati;

che inoltre, senza il preventivo consenso del locatore, nei locali di proprietà di quest'ultimo e detenuti per lo svolgimento dell'attività oggetto del ramo d'azienda, gli affittuari/conduuttori avevano realizzato le seguenti opere:

sostituzione del bancone-bar;

eliminazione di una porta interna;

modificazione dell'impianto elettrico e posizionamento sui tetti di più motori frigo con alterazione della staticità

del medesimo, trattandosi di superficie non idonea a sopportare pesi eccessivi e comunque non calpestabile;

che ancora, gli affittuari/conduuttori si erano anche sottratti al rituale pagamento dell'obbligo assunto con la sottoscrizione del contratto di cui sopra, relativamente al premio assicurativo per l'annualità 2006/2007 pari ad Euro 246,00, poi corrisposto dal ricorrente in data 17 marzo 2006 a causa mancato adempimento dei convenuti, oltre al pagamento degli interessi maturati sull'importo dei canoni scaduti, non corrisposti e/o corrisposti in ritardo, in misura pari all'1%, ai sensi dell'articolo 5 del contratto;

che quanto descritto costituiva una grave violazione degli obblighi gravanti sugli affittuari/conduuttori, sia ai sensi della legge n.392/1978, sia in virtù delle disposizioni civilistiche vigenti, e di cui agli articoli 1015, 1571 ss., 1456, 1615 ss., 2555 ss c.c., sia in virtù delle pattuizioni contrattuali.

Su tali assunti l'***** ha concluso come riportato.

Nell'udienza del 30 marzo 2007 il ricorrente comparso personalmente ha dichiarato di rinunciare alle domande relative al *"risarcimento dei danni presenti e futuri così come verranno accertati in corso di causa, per tutte le causali di cui in premessa, compresa la svalutazione monetaria, liquidando gli stessi in un importo pari ad Euro 50.000,00, ovvero in quella somma maggiore o minore che verrà accertata in corso di causa, o in quell'ammontare che verrà determinato dal Giudice, secondo la sua valutazione equitativa alla quale, ai sensi dell'art. 1226 c.c."*.

La causa, istruita con produzione documentale, è stata tenuta a decisione sulle conclusioni in epigrafe riportate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va dichiarato estinto il procedimento limitatamente alle seguenti pretese avanzate dal ricorrente:

"3) condannare gli affittuari/conduuttori al [...] risarcimento dei danni presenti e futuri così come verranno accertati in corso di causa, per tutte le causali di cui in premessa, compreso la svalutazione monetaria, liquidando gli stessi in un importo pari ad Euro 50.000,00, ovvero in quella somma maggiore o minore che verrà accertata in corso di causa, o in quell'ammontare che verrà determinato dal Giudice, secondo la sua valutazione equitativa alla quale, al sensi dell'art. 1226 c.c., in subordine ci si rimette" per aver l'***** rinunciato alla relativa pretesa.

Tramite adeguata produzione documentale la parte ricorrente ha offerto piena prova del rapporto contrattuale descritto in premessa, che risulta anche dimostrato dagli esiti del procedimento cautelare svoltosi in corso di causa in cui, nell'udienza del 13 settembre 2006 le due parti sono comparse personalmente concordando il rilascio dell'immobile aziendale.

Va dichiarato risolto il rapporto locativo intercorso tra l'***** e la ***** per grave inadempimento di quest'ultima sulla quale gravava la prova del puntuale adempimento delle obbligazioni nascenti dal fitto del ramo di azienda.

Va dichiarata cessata la materia del contendere rispetto alla domanda di rilascio del complesso aziendale per aver le parti in data 22 settembre 2006 dichiarato l'avvenuta sua restituzione.

Vanno, di contro, accolte le domande di condanna della ***** al pagamento dei canoni scaduti e degli assegni emessi il tutto per globali Euro 16.075,00 (Euro 9.070,00 a titolo di canoni non corrisposti ed Euro 7.005,00 per gli assegni nn.***** - ***** - ***** tratti sulla Banca Intesa per l'importo cadauno di Euro 2.335,00) oltre ai canoni dovuti sino alla data del rilascio avvenuta nel mese di settembre del 2006.

Inoltre la convenuta deve essere condannata a pagare all'***** la somma pari ad Euro 246,00 quale premio assicurativo per l'annualità 2006/2007.

Condanna infine la ***** a versare all'***** gli interessi maturati sull'importo dei canoni scaduti e non corrisposti, in misura pari all'1%.

Da ultimo va rigettata la richiesta di rivalutazione delle somme riconosciute all'***** poiché trattandosi di obbligazione di valuta egli era tenuto a fornire la prova del maggior danno.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo:

PER QUESTI MOTIVI

IL TRIBUNALE

disattesa ogni diversa istanza ed eccezione e definitivamente pronunciando:

1) dichiara estinto il procedimento relativamente alle seguenti domande: "3) condannare gli affittuari/conduuttori al risarcimento dei danni presenti e futuri così come verranno accertati in corso di causa, per tutte le causali di cui in premessa, compresa la svalutazione monetaria, liquidando gli stessi in un importo pari ad Euro 50.000,00, ovvero in quella somma maggiore o minore che verrà accertata in corso di causa, o in quell'ammontare che verrà determinato dal Giudice, secondo la sua valutazione equitativa alla quale, ai sensi dell'art. 1226 c.c., in subordine ci si rimette" per aver l'***** rinunciato alla relativa pretesa;

2) dichiara risolto il contratto di locazione del 29.12.2004, registrato il 17.01.2005 in Cagliari, scrittura privata autenticata rep. n. 30948, racc. n. 15180 Dott.***** notaio rogante in Cagliari intercorso tra l'***** e la ***** avente ad oggetto l'affitto di un ramo di azienda corrente in ***** per grave inadempimento della conduttrice;

3) dichiara cessata la materia del contendere rispetto alla domanda di rilascio del complesso aziendale;

4) condanna la ***** al pagamento, in favore dell'*****, dei canoni scaduti e degli assegni emessi il tutto per globali Euro 16.075,00 oltre ai canoni dovuti sino alla data del rilascio avvenuta nel mese di settembre del 2006 il tutto oltre agli interessi maturati sull'importo dei canoni scaduti e non corrisposti, in misura pari all'1%;

5) condanna la ***** a pagare all'***** la somma pari ad Euro 246,00 quale premio assicurativo per l'annualità 2006/2007;

6) rigetta la domanda di rivalutazione monetaria avanzata dal ricorrente;

7) condanna ***** a rimborsare ad ***** le spese del presente procedimento che si liquidano in complessivi Euro 2.356,55 (escluso CPA e rimborso spese), di cui Euro 900,00 per diritti di procuratore, Euro 1.200,00 per onorari di avvocato ed euro 256,55 per spese.

Cagliari il 28 giugno 2007.

Il Giudice