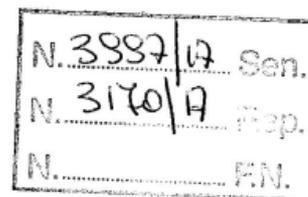


N. R.G. 5127/2016



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

composta dai magistrati

Dott. Domenico Piombo

Presidente

Dott. Massimo Croci

Consigliere

Dott. Giovanna Ferrero

Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo sopra riportato promossa in grado d'Appello con citazione notificata il 14.11.2016

da

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI IN PERSONA DEL PRES. E LEG. RAPP. P.T. ING. PAOLO MENEGALDO (C.F. 12833270155), con il patrocinio dell'avv. CAPE' PAOLO MARIA con elezione di domicilio in VIA OREFICI, 2 20123 MILANO, presso e nello studio dell'avv. CAPE' PAOLO MARIA

APPELLANTE

CONTRO

BRAVA SERVICE SRL (C.F. 11632200157) con il patrocinio dell'avv. FERRARI FRANCESCO con elezione di domicilio in VIA DEI TIGLI, 4 20020 ARESE presso e nello studio dell'avv. FERRARI FRANCESCO

APPELLATO

OGGETTO: Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso

LE PARTI ALL'UDIENZA DEL 20.9.2017 PRECISAVANO LE SEGUENTI CONCLUSIONI :

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'F' or similar character.

- 1) in totale riforma della sentenza N. 10705/2016 del Tribunale di Milano, previa riqualificazione come *mandato senza rappresentanza* del contratto stipulato in data 13 ottobre 2009, **accertare e dichiarare** che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 del contratto stipulato in data 13 ottobre 2009, la Brava Service S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, è obbligata a restituire immediatamente al Consorzio Quartiere Affari il parcheggio multipiano interrato situato a San Donato Milanese in Piazza Norberto Bobbio;
- 2) **condannare** la Brava Service S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a restituire immediatamente al Consorzio Quartiere Affari il parcheggio multipiano interrato situato a San Donato Milanese in Piazza Norberto Bobbio;
- 3) **condannare** la Brava Service S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a risarcire al Consorzio Quartiere Affari tutti i danni derivanti dalla illegittima mancata restituzione alla scadenza pattuita del parcheggio multipiano interrato situato a San Donato Milanese in Piazza Norberto Bobbio, nella misura di **Euro 20.850,00** per ogni anno e/o, *pro quota*, per ogni frazione di anno di ritardo nella restituzione del parcheggio, o in quella diversa che verrà determinata in corso di causa;
- 4) con vittoria di spese e compensi dei due gradi di giudizio, oltre accessori di legge.

Si allega:

Non pare proprio che la sentenza impugnata sia motivata in modo insufficiente.

La lamentela proposta anche a tale riguardo è del tutto infondata.

Tutto quanto sopra dedotto e contestato, la società Brava Service Srl, ut supra rappresentata e difesa, assume le seguenti conclusioni:

voglia l'Ecc.ma Corte adita, disatteso ogni ogni contrario assunto, respingere in toto l'appello proposto e confermare la sentenza impugnata.

Con vittoria di spese e compensi di lite dei due gradi del giudizio.

Il sottoscritto difensore dichiara di voler ricevere le comunicazioni all'indirizzo pec o numero di fax sopra indicati.

Si allega:

1) atto di citazione in appello

2) fascicolo di parte di I°.

Arese/Milano 03/03/2017.

Avv Francesco Ferrari



RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Il Tribunale così riassumeva lo svolgimento del processo, iniziato con citazione notificata in data 29 giugno 2012; “ non è controverso fra le parti che:

- il Consorzio Quartiere Affari di San Donato Milanese, proprietario dell'immobile sito in San Donato Milanese, piazza Norberto Bobbio, stipulò con Brava Service Srl in data 13/10/2009, contratto denominato "mandato senza rappresentanza per la gestione del parcheggio multipiano interrato di Piazza Bobbio";
- la decorrenza del rapporto contrattuale venne concordata per il giorno 1/1/2010;
- la convenuta è tuttora della detenzione dell'immobile;
- la convenuta non si è mai resa inadempiente all'obbligo di versamento dei corrispettivi periodici.

Le parti dissentono invece circa la qualificazione giuridica del rapporto: mandato secondo l'attore, locazione immobiliare per uso commerciale (diverso dall'abitativo) secondo la convenuta.”

Senza attività istruttoria, il Tribunale di Milano pronunciava sentenza n. 10705/2016 pubblicata in data 30/09/2016, con il seguente dispositivo:

- “ dichiara che il contratto sottoscritto fra le parti il 13/10/2009, con decorrenza 1/1/2010, da qualificarsi locazione dell'immobile sito in San Donato Milanese piazza Norberto Bobbio per uso diverso dall'abitativo (parcheggio multiplo interrato), cesserà il 31.12.2021;
- condanna Brava Service Srl a rilasciare il predetto immobile in favore del locatore Consorzio Quartiere Affari alla scadenza del 31.12.2021;
- fissa per l'esecuzione forzata di rilascio la data del 15.1.2022;
- rigetta la domanda di condanna al risarcimento dei danni proposta dall'attore;
- compensa interamente fra le parti le spese di lite.”

Avverso tale sentenza proponeva appello il CONSORZIO QUARTIERE AFFARI, con citazione notificata il 14.11.2016, chiedendo la riforma della sentenza per i motivi dedotti. Si costituiva BRAVA SERVICE SRL contestando l'appello e chiedendo la conferma della sentenza. All'udienza del 7.3.2017 la Corte disponeva la conversione del rito fissando per la discussione l'udienza del 20.9.2017 e concedendo alle parti termini per il deposito di memorie. All'udienza fissata le parti procedevano alla discussione e la Corte, dopo delibera in Camera di Consiglio, pronunciava sentenza dando lettura alle parti del dispositivo.

Preliminarmente deve darsi atto della infondatezza dell'eccezione di inammissibilità dell'appello, sollevata da Brava Service con la memoria depositata il 18 luglio 2017, nei termini concessi dall'ordinanza del 22 marzo 2017 con cui è stata disposta la conversione del rito da ordinario in locatizio.

Assume Brava Service che l'appello sarebbe inammissibile poiché tardivo, in quanto è stato proposto con citazione e non con ricorso e che, "indipendentemente dalla forma dell'atto di appello, la citazione è stata depositata in cancelleria il 22 novembre 2016, ossia oltre al termine di 30 giorni dalla notifica della sentenza, avvenuta il 13 ottobre 2016".

Rileva la Corte che nell'ipotesi di specie trova applicazione il principio di ultrattività del rito, in base al quale la proposizione dell'appello deve conformarsi alle forme del rito seguito in primo grado (Cass.15272/14). Il giudizio di primo grado si è svolto con il rito ordinario, ed è stata disposta la conversione del rito, in base alla qualificazione giuridica del rapporto compiuta dal giudice in sentenza; ne consegue che l'appello doveva essere proposto con citazione e non con ricorso e, ai fini della verifica della tempestività del gravame, occorre fare riferimento alla data di notifica a controparte e non del deposito dell'atto in cancelleria.

Venendo al merito, l'appello è parzialmente fondato e deve trovare accoglimento, nei limiti di seguito esposti.

Il Consorzio Quartiere Affari ha impugnato la sentenza per i seguenti motivi:

1. erronea applicazione degli articoli 1703 e 1571 del codice civile;
2. erronea valutazione degli effetti della Convenzione di Lottizzazione e della Convenzione di Attuazione con il Comune di San Donato Milanese;
3. totale insufficienza della motivazione in relazione alla qualificazione giuridica del contratto, punto decisivo della controversia;
4. erroneo rigetto della domanda di risarcimento del danno in favore del Consorzio.

I motivi possono essere congiuntamente valutati, in quanto logicamente connessi.

Giova riportare testualmente la motivazione con cui il Tribunale ha operato la qualificazione del contratto, oggetto di specifica censura dell'appellante: " *Esaminato in particolare il testo negoziale concordato fra le parti (doc 1 att), ritiene il Giudice che rapporto controverso deve essere qualificato come di locazione di immobile per uso diverso dall'abitativo (di natura commerciale), non essendo ravvisabile nella fattispecie alcun elemento che imponga invece di avere per oggettivatasi nel citato regolamento contrattuale la comune intenzione delle parti di realizzare la funzione economico sociale tipica del contratto di mandato*".



Diversamente valutando la fattispecie rispetto al Tribunale, ritiene la Corte che il negozio sottoscritto il 13 ottobre 2009 sia un contratto atipico, che esula sia dalla locazione che dal mandato.

L'interesse meritevole di tutela realizzato col contratto è quello dell'affidamento in gestione di una attività commerciale e produttiva, dietro pagamento di un corrispettivo.

All'articolo 1 del contratto viene esplicitato l'oggetto, in termini di "gestione, manutenzione ordinaria e custodia del parcheggio e delle relative parti comuni...".

Il godimento del bene da parte di Brava Service è quindi funzionale all'esecuzione di un'attività oggetto di precisi obblighi connessi all'uso pubblico cui è asservito il parcheggio, che il Consorzio si è assunto col Comune di San Donato Milanese, in forza della Convenzione di lottizzazione del 4/11/93 e più specificamente della Convenzione Attuativa del 14 giugno 2001, in cui il Consorzio è parte contrattuale (doc 3 appellante); a sua volta, in forza dell'articolo 2 del contratto, Brava Service si è assunta gli obblighi derivanti dalle citate Convenzioni.

I successivi articoli 3,4,e,5 disciplinano l'orario di apertura del parcheggio, gli abbonamenti e le tariffe da applicare agli utenti, pattuizioni che rispecchiano quanto previsto dalle norme generali della Convenzione Attuativa stipulata col Comune.

L'articolo 7 del contratto prevede l'assunzione di "oneri di custodia, gestione e manutenzione" da parte di Brava Service.

Osserva la Corte, in particolare, che la custodia, obbligo posto a tutela e nell'interesse del Consorzio, non rientra fra le obbligazioni tipizzate del contratto di locazione.

Anche il termine di durata biennale del contratto previsto all'articolo 9, con esclusione del rinnovo tacito e della necessità di disdetta, con obbligo di restituzione dell'immobile alla scadenza, sono elementi che, valutati congiuntamente alle clausole contrattuali sopra analizzate, portano ad escludere la qualificazione del contratto operata dal Tribunale.

L'articolo 10 regola il corrispettivo, che, per come articolato e disciplinato, non può essere interpretato quale canone di locazione, poiché è un corrispettivo non del godimento, ma per l'esercizio dell'attività commerciale di parcheggio.

L'appello è dunque parzialmente fondato, poiché il contratto non può essere qualificato come locazione di immobile. Non trovano quindi applicazione le norme imperative inerenti la durata minima di anni sei previsto per le locazioni ad uso non abitativo dagli articoli 27 e 28 L. 392/78, nonché le ulteriori previsioni normative indicate nella sentenza impugnata.

Deve quindi trovare accoglimento la domanda formulata in primo grado dal Consorzio di accertamento dell'obbligo di restituzione dell'immobile oggetto del contratto alla data del 31/12/2011 e di condanna



di Brava Service Srl alla restituzione immediata del parcheggio multipiano interrato di Piazza Norberto Bobbio in San Donato Milanese in favore del Consorzio Quartiere Affari.

L'appello non può, al contrario, trovare accoglimento in relazione alla doglianza inerente il rigetto della domanda di risarcimento del danno, per le seguenti considerazioni:

- il danno lamentato dal Consorzio in citazione consiste nel lucro cessante, ossia “ i maggiori costi e minori ricavi rispetto alla programmata gestione in proprio del parcheggio a partire dal 1 gennaio 2012”;
- il Consorzio avrebbe dovuto quindi, ~~preventivamente~~, provare di essere in grado di gestire in proprio ed autonomamente l'attività commerciale di parcheggio;
- il documento di “proiezione economica gestione diretta dei parcheggi”, prodotto con la memoria 21 gennaio 2013, è, quindi, del tutto esplorativo ed inidoneo ai fini della prova del danno;
- non sussiste danno emergente, poiché costituisce circostanza pacifica in causa che Brava Service non si sia mai resa inadempiente all'obbligo di pagamento dei corrispettivi contrattuali.

L'esito della lite determina la sussistenza dei presupposti per l'integrale compensazione delle spese di lite fra le parti anche del presente grado.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da CONSORZIO QUARTIERE AFFARI contro BRAVA SERVICE SRL avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 10705/2016, così provvede:

-in riforma dei primi tre capi del dispositivo della sentenza di primo grado, dichiara Brava Service s.r.l. tenuta, ai sensi dell'art. 9 del contratto inter partes del 13.10.2009, alla restituzione in favore del Consorzio Quartiere Affari, a far tempo dal 31.12.2011, del parcheggio multipiano interrato sito in San Donato Milanese – Piazza Norberto Bobbio e, per l'effetto, la condanna all'immediata restituzione dello stesso in favore del detto Consorzio;

-conferma nel resto l'appellata sentenza;

-dichiara integralmente compensate tra le parti le spese processuali del grado.

Milano, 20 settembre 2017

Il Consigliere estensore

Giovanina Ferrero

Il Presidente

Domenico Piombo

CORTE D'APPELLO DI MILANO

Reg. Trib. n. 10705/2016

OGGI 11 OTT. 2017

pagina 5 di 5

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dott.ssa Eva PANELLA

IL CANCELLIERE C1

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dott.ssa Eva PANELLA