

SENT. N° 3333/08  
REP. N° 3810/08

N. Sent. Cont.  
N. 27089/2005 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico dott. Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

rappresentati e difesi dall'avv. Marco Carbonari in forza di procura in calce al ricorso ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Milano, viale Campania n. 35

- RICORRENTI -

CONTRO

[REDACTED]

rappresentata e difesa dagli avv. Mattia Persiani, Giampiero Proia e Carlo Capello in forza di procura a margine della memoria difensiva ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano, via Fontana n. 5

- RESISTENTE -

E CONTRO

[REDACTED]

- CONVENUTO CONTUMACE -

Oggetto: inadempimento contratto di locazione e risarcimento danni

h

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ritualmente notificato [redacted] premesso di essere titolari di distinti contratti di locazione per le rispettive unità immobiliari ubicate presso lo stabile di [redacted] [redacted] stipulati con la proprietaria [redacted] esponevano: che lo stabile presso cui erano ubicate le rispettive abitazioni era dotato del servizio di portierato le cui mansioni erano state affidate dall'Ente locatore al signor [redacted] [redacted] che quest'ultimo, dipendente della Fondazione locatrice, era da parecchi anni in costante stato di ebbrezza tale da non consentire il corretto espletamento del servizio di custodia dell'immobile; che il custode era stato più volte trovato dagli inquilini sul posto di lavoro, durante l'espletamento delle proprie mansioni, in uno stato di dormiveglia; che tale situazione aveva esposto gli abitanti dello stabile di via [redacted] a situazioni di pericolo, dal momento che, stante l'assenza de servizio di guardia, alcuni inquilini erano stati oggetto di aggressione all'interno dello stabile da parte di terzi malintenzionati; che il [redacted] a causa dello stato di ebbrezza e delle prolungate assenze dal servizio, non aveva più provveduto a smistare la corrispondenza, ad eseguire le pulizie degli spazi comuni ed ad effettuare il servizio di rotazione sacchi, lasciando lo stabile di via [redacted] in totale abbandono ed alla mercé di terzi malintenzionati; che i molteplici solleciti indirizzati nel corso degli ultimi anni dagli inquilini alla proprietà affinché provvedesse al ripristino del servizio erano rimasti del tutto sprovvisti di adeguato riscontro; che la Fondazione locatrice ciononostante aveva sempre provveduto a ripartire tra gli inquilini i costi del servizio portierato benché non effettivamente goduto da questi ultimi; che la condotta della Fondazione locatrice, reiterata nel corso del tempo durante la vigenza del rapporto locativo, aveva integrato un grave inadempimento contrattuale con violazione degli artt. 1575 e 1578 c.c. tale da legittimare la richiesta dei conduttori alla riduzione, a far data dal 1997, del rispettivo canone di locazione dovuto nella misura del 30 % o di quanto ritenuto di giustizia; che, inoltre, era dovuta agli inquilini la restituzione di tutti gli importi corrisposti alla locatrice, a far data dal 1997, per l'espletamento dei servizi di portierato, vigilanza, pulizia delle parti comuni e rotazione sacchi mai goduti, oltre che l'esonero dal pagamento delle relative spese, richieste dalla locatrice, per i medesimi titoli sino all'effettivo ripristino dei predetti servizi; che, ad ogni buon conto, la locatrice doveva essere condannata al risarcimento dei danni a favore dei ricorrenti nella misura di Euro 5.000,00 ciascuno o nella misura ritenuta di giustizia.

Tanto premesso, i ricorrenti [redacted] convenivano la [redacted] per sentirla condannare, previa riduzione, a far data dal 1997, dei rispettivi canoni di locazione dovuti nella misura del 30 % o di quanto ritenuto di giustizia, alla restituzione degli importi incassati in 'eccedenza, alla restituzione di tutti gli importi corrisposti alla locatrice, a far data dal 1997, per l'espletamento dei servizi di portierato, vigilanza, pulizia delle parti comuni e rotazione sacchi non goduti, all'esonero dal pagamento delle spese richieste dalla locatrice per i medesimi servizi sino all'effettivo ripristino degli stessi, ed infine al risarcimento dei danni nella misura di Euro 5.000,00 ciascuno o nella misura ritenuta di giustizia.

Si costituiva in giudizio la [redacted] contestando in fatto e diritto il merito delle pretese azionate dai ricorrenti ed esponendo: che i servizi di portierato, pulizia delle parti comuni, smistamento della posta e rotazione sacchi all'interno dello stabile abitato dai ricorrenti erano stati sempre regolarmente adempiuti da parte della locatrice che aveva a tal uopo adibito personale alle proprie dipendenze altamente qualificato ed in possesso dei necessari titoli abilitativi; che le somme a titolo di oneri accessori di cui parte ricorrente aveva chiesto la restituzione erano state utilizzate unicamente per coprire i costi dei servizi erogati e non per procurarsi un ingiustificato arricchimento; che non corrispondeva al vero il fatto che la locatrice si era resa indifferente ai solleciti degli inquilini odierni ricorrenti, dal momento che, in occasione dell'accertamento di infrazioni in capo al proprio dipendente [redacted] aveva adottato nei confronti di quest'ultimo vari procedimenti disciplinari in attuazione dei propri poteri di vigilanza e controllo; che, in sostanza, il comportamento tenuto dalla locatrice era stato improntato alla massima diligenza e correttezza nell'adempimento delle obbligazioni sulla stessa gravanti; che, nel caso dell'accertamento di eventuali inadempienze nell'espletamento dei servizi di portierato, pulizia delle parti comuni, smistamento della posta e rotazione sacchi all'interno dello stabile abitato dai ricorrenti, si rendeva necessaria la chiamata in giudizio del dipendente [redacted] al fine di essere manlevata da un'eventuale condanna; che le domande azionate dai ricorrenti, volte alla restituzione di quanto corrisposto a titolo di oneri accessori ed alla riduzione del canone ex art. 1578 c.c., erano da considerarsi del tutto sformite di fondamento giuridico alcuno; che la richiesta di condanna al risarcimento del danno, oltre che genericamente formulata, era priva di riscontro probatorio alcuno.

a

Tanto premesso, la [redacted] chiedeva il rigetto delle avverse pretese; instava in ogni caso per la chiamata in giudizio ex art. 106 c.p.c. del terzo [redacted].  
Instaurato il contraddittorio, all'udienza del 14 dicembre 2005 il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione che non sortiva esito alcuno.

All'udienza del 14 febbraio 2006 il Giudice autorizzava la chiamata in causa del terzo [redacted].

Nessuno si costituiva per il terzo chiamato [redacted] che veniva di conseguenza dichiarato contumace.

Il Giudice ammetteva in parte le prove orali dedotte dai ricorrenti nonché l'ordine di esibizione di documenti ai sensi dell'art. 210 del codice di rito civile nei confronti della Fondazione convenuta.

Indi, dopo un'esauriente discussione con le parti, all'udienza del 12 marzo 2008 il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che le domande formulate dai ricorrenti nei confronti della [redacted] [redacted] meritino accoglimento nei limiti e per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare; del pari meritevole di accoglimento è la domanda di manleva azionata dalla [redacted] convenuta avverso il terzo chiamato [redacted].

Gli odierni ricorrenti, tutti inquilini dello stabile di via [redacted], di proprietà della [redacted] (vedi sul punto i singoli contratti di locazione prodotti sub doc. n. 1 fascicolo parte ricorrente), hanno con il presente giudizio convenuto la Fondazione locatrice deducendo l'inesatto adempimento della locatrice ad un'obbligazione accessoria al contratto di locazione, vale a dire l'inesatto adempimento nell'erogazione del servizio di portierato e dei connessi servizi accessori, quali la pulizia delle scale e delle parti comuni dell'edificio, lo smistamento della posta, e lo smaltimento dei rifiuti con la rotazione dei sacchi, pur avendo gli stessi, nel corso delle singole locazioni, provveduto al regolare pagamento dei costi di ripartizione dei relativi servizi, richiesti loro dalla proprietà, a titolo di oneri accessori; in conseguenza di tale stato di cose hanno chiesto alla proprietà la restituzione di quanto già corrisposto a titolo di spese condominiali per servizi in realtà mai goduti a far data dal 1997, l'esonero al pagamento delle spese future imputate loro per il medesimo titolo sino all'effettivo ripristino dei servizi di portierato, vigilanza, pulizia delle

parti comuni e rotazione sacchi, la riduzione del canone oltre che il risarcimento dei danni patiti in conseguenza dell'inadempimento come sopra descritto.

Ciò premesso, reputa questo Giudice che dalle risultanze di causa sia emerso come inequivocabilmente e senza alcuna ombra di dubbio gli odierni ricorrenti non abbiano beneficiato di un adeguato servizio di portierato, oltre che dei servizi annessi, a far data dal 1997: la circostanza si desume non solo dal contenuto delle deposizioni dei testi escussi nel corso dell'istruttoria orale, sulla cui attendibilità e veridicità questo Giudice, contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa di parte locatrice, non dubita attesi i molteplici riscontri scritti e fotografici che ne corroborano la rispondenza a verità, ma anche dai vari procedimenti disciplinari intrapresi dalla locatrice - datore di lavoro del custode terzo chiamato [REDACTED] - che si sono conclusi con l'adozione di provvedimenti sanzionatori a carico del lavoratore, oltre che infine dallo stesso tenore delle difese di parte convenuta.

I testi hanno infatti evidenziato che il custode [REDACTED] dipendente della [REDACTED] è stato spesso trovato nel posto di lavoro in stato di ebbrezza od in dormiveglia, che a causa delle sue condizioni fisiche il servizio di portierato non è stato adeguatamente garantito, rimanendo il portone di ingresso dello stabile aperto anche in assenza del custode dal posto di guardiola, che le parti comuni dello stabile di via [REDACTED] non sono state di conseguenza pulite e sono rimaste per lungo tempo sporche e imbrattate da mozziconi di sigarette e rifiuti di ogni genere, ed infine che anche lo smistamento della posta non è stato svolto con regolarità e tempestività dal custode, con ogni conseguenza di ordine negativo nei confronti degli inquilini che ci si può immaginare attesa la essenzialità ed importanza della ricezione tempestiva ed ordinata della corrispondenza ai fini dei pagamenti e della celere conoscenza di atti recettizi di ogni genere e tipo; ma più dei testi - ed a fondamento dell'attendibilità di quanto dagli stessi dichiarato - "parla" il corredo fotografico allegato da parte ricorrente a fondamento delle domande (vedi le fotografie sub doc. n. 15 fascicolo parte ricorrente): le foto A ed H attestano il degrado e la sporcizia in cui sono state lasciate le parti comuni dell'edificio, la foto B riprende il custode nell'atto di dormire durante lo svolgimento del servizio, mentre le foto D, E, ed F dimostrano con quanta sciattezza e noncuranza è stata trattata la corrispondenza indirizzata agli inquilini dello stabile.

Ad ulteriore fondamento della gravità della situazione che si è venuta a creare figurano poi i numerosi solleciti indirizzati dagli inquilini a far data dal 2 settembre 1997 (vedi docc. nn.

2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 13 e 14 fascicolo parte ricorrente), nonché i numerosi richiami ed i provvedimenti disciplinari della Fondazione locatrice datore di lavoro del custode [redacted] indirizzati ed irrogati nei confronti di quest'ultimo, alcuni datati addirittura all'aprile del 1985 (si veda la corposa documentazione prodotta dalla Fondazione convenuta sub. Doc. n. 1 fascicolo Fondazione [redacted]), che, lungi dall'attestare, come sostenuto dalla difesa, la buona fede ed il corretto esercizio dei poteri di vigilanza e controllo del datore di lavoro nonché odierna locatrice, hanno evidenziato l'incapacità della Fondazione locatrice a far fronte ad una situazione di disagio più volte lamentata e denunciata dagli inquilini che avrebbe richiesto ben altri provvedimenti, quali la rimozione del custode dal posto di lavoro e la sostituzione con personale più adeguato se non l'instaurazione del procedimento di licenziamento nei suoi confronti.

Dimostrato pienamente da parte degli odierni ricorrenti il fatto generatore delle pretese azionate con il presente giudizio, occorre adesso vagliare le singole domande proposte nei confronti della convenuta.

Da accogliere si palesa innanzitutto sia la richiesta di condanna della Fondazione [redacted] alla restituzione, a favore dei ricorrenti, degli importi da questi ultimi singolarmente pagati per i servizi di portierato, di pulizia e di rotazione sacchi a far data dal 1997 o a far data dall'inizio dei singoli rapporti locativi, qualora successivi al 1997, sino alla data della presente sentenza, sia la declaratoria che esonera i ricorrenti dal pagare alla Fondazione [redacted] le spese relative ai servizi di portierato, di pulizia e di rotazione sacchi a far data dalla pronuncia della presente sentenza sino alla data di effettivo ripristino degli stessi da parte della locatrice: la giurisprudenza del Supremo Collegio, statuendo su una controversia in cui parte in causa era proprio la Fondazione odierna convenuta, ha infatti sancito che "*In tema di locazione di immobili, qualora un servizio condominiale (nella specie il servizio di pulizia) venga prestato in maniera inadeguata, il conduttore dell'appartamento sito nello stabile al quale detto servizio si riferisce può eccepire nei confronti del proprietario - locatore la sua inadempienza, e chiedere giudizialmente di essere esonerato dal pagamento delle relative spese*" (vedi la sentenza del Supremo Collegio numero 11388 del 17 novembre 1997, rv. n. 510012), consentendo pertanto ai conduttori non solo di essere esonerati per il futuro dal pagamento degli oneri accessori sino all'effettivo ripristino dei servizi i cui costi sono ripartiti tra gli occupanti lo stabile in questione, ma anche di recuperare il corrisposto per il medesimo titolo a far data dalla mancata fruizione dei servizi

da collocare cronologicamente, nel caso al vaglio del presente giudizio, all'inizio dell'anno 1997.

Da disattendere invece è la richiesta di riduzione del canone ex art. 1578 c.c. formulata da parte ricorrente: sulla presente questione coglie nel segno la tesi sostenuta dalla difesa della Fondazione [redacted] secondo cui, non integrando il mancato espletamento del servizio di portierato, e dei servizi a quest'ultimo accessori, da parte del dipendente della Fondazione locatrice la presenza di vizi della cosa locata incidenti sulla struttura materiale della cosa e tali da diminuirne in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, la domanda di riduzione del canone di locazione difetta di idoneo fondamento giuridico tale da consentirne l'accoglimento.

Rimane da esaminare la domanda di risarcimento dei danni azionata dai ricorrenti avverso parte locatrice che, alla luce delle considerazioni di cui sopra, si è resa inadempiente ad un'obbligazione accessoria al contratto di locazione - inesatta ed inadeguata erogazione dei servizi di portierato, di pulizia e di rotazione sacchi - ed il cui comportamento non conforme ai parametri di cui all'art. 1176 c.c. ha comportato a suo carico una responsabilità ex art. 1218 c.c. di natura contrattuale.

Non condivisibili si palesano sul punto le difese di parte convenuta circa la non imputabilità dell'inadempimento alla propria sfera giuridica soggettiva sostanziale per aver fatto tutto il necessario al fine di assicurare lo svolgimento dei servizi oggetto di causa: senza voler entrare in questa sede sulla mai sopita disputa circa la natura della responsabilità contrattuale, se in particolare essa possa essere considerata quale responsabilità per colpa o quale responsabilità oggettiva, reputa il Tribunale che nel caso al vaglio del presente giudizio la Fondazione locatrice non abbia dimostrato affatto, per i motivi esposti in precedenza, che l'inadempimento all'obbligazione accessoria è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lei non imputabile, essendosi protratto il mancato espletamento dei servizi di portierato, di pulizia e di rotazione sacchi per un dilatato arco di tempo durante il quale la proprietà non è riuscita negligenzemente a porre rimedio.

La condotta posta in essere dalla Fondazione [redacted] in evidente violazione ai doveri di diligenza di cui agli artt. 1176 e 1218 c.c. che la legge pone a carico del debitore nell'adempimento della prestazione, ha cagionato agli inquilini odierni ricorrenti un danno che, sia pur difficilmente quantificabile, è consistito: nella omissione o nel ritardo nello

smistamento e ricezione della corrispondenza inviata loro, nel senso di insicurezza che determina il mancato servizio di portierato con riguardo all'incolumità degli occupanti lo stabile in questione, nella percezione del degrado e dell'abbandono in cui sono rimaste per lungo tempo le parti comuni dell'edificio di via [REDACTED] nei molteplici disservizi quotidiani generati loro a causa dell'assenza del custode [REDACTED] dal posto di lavoro, ed infine nel danno all'immagine dei singoli inquilini che lo stato di totale incuria ed abbandono del luogo ove si è svolta - e continua a svolgersi - la loro esistenza ha ingenerato con riferimento sia alla percezione di se stessi che alla percezione dei terzi entrati eventualmente in contatto con loro, ad esempio in quanto ospiti o frequentatori delle rispettive abitazioni.

Ritenuto sussistente un danno risarcibile da parte della Fondazione [REDACTED] locatrice a favore degli odierni ricorrenti, occorre adesso provvedere alla sua quantificazione: questo Giudice non disconosce le difficoltà cui si può andare incontro ai fini della esatta determinazione, tenuto conto del fatto che effettivamente, nel caso al vaglio del presente giudizio, non ne è agevole la quantificazione, ma ciononostante, facendo uso dei poteri di cui all'art. 1226 c.c., ritiene equa la somma di Euro 1.000,00 da liquidarsi a favore di ciascuno dei ricorrenti, in considerazione della tipologia di danno cagionato, del lungo lasso di tempo in cui si è perpetrata la condotta illecita della locatrice, della diffusività dell'interesse leso, e della natura non sanzionatoria, visto l'elevato numero degli inquilini, della responsabilità contrattuale e del conseguente obbligo di risarcimento del danno a carico del debitore inadempiente.

L'accoglimento delle domande di parte ricorrente nei confronti della Fondazione [REDACTED] con l'accertamento dell'omissione dell'espletamento, da parte di quest'ultima, del servizio di portierato e dei servizi annessi per la condotta negligente del custode [REDACTED] dipendente della Fondazione [REDACTED] adibito al servizio, comporta l'accoglimento della domanda di manleva formulata dalla convenuta avverso il terzo chiamato [REDACTED] che deve di conseguenza essere condannato a tenere indenne la Fondazione [REDACTED] per tutte le somme di danaro a titolo di costi, oneri e danni che quest'ultima dovrà corrispondere a favore dei ricorrenti in dipendenza della presente controversia.

Quanto al regime delle spese di lite, la convenuta Fondazione [REDACTED] deve essere condannata a rifondere le stesse a favore dei ricorrenti in quanto parte soccombente nei loro confronti, così come il terzo chiamato [REDACTED] deve essere condannato al pagamento



delle spese sostenute nel presente giudizio dalla convenuta Fondazione [redacted] entrambi nella misura indicata in dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) Condanna la [redacted] a restituire ai ricorrenti gli importi da questi ultimi singolarmente pagati per i servizi di portierato, di pulizia e di rotazione sacchi a far data dal 1997 o a far data dall'inizio dei singoli rapporti locativi, qualora successivi al 1997, sino alla data della presente sentenza;
- 2) Esonera i ricorrenti dal pagare alla FONDAZIONE [redacted] le spese relative ai servizi di portierato, di pulizia e di rotazione sacchi a far data dalla pronuncia della presente sentenza sino all'effettivo ripristino;
- 3) Condanna la FONDAZIONE [redacted] al pagamento, a favore di ciascuno dei ricorrenti, della somma di Euro 1.000,00 a titolo di risarcimento del danno;
- 4) Rigetta ogni altra domanda di parte ricorrente;
- 5) Condanna [redacted] a tenere indenne la FONDAZIONE [redacted] per tutte le somme di danaro a titolo di costi, oneri e danni corrisposte da quest'ultima a favore dei ricorrenti in dipendenza della presente controversia;
- 6) condanna la FONDAZIONE [redacted] al pagamento, a favore dei ricorrenti, delle spese di lite liquidate in complessivi Euro 5.000,00 oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge;
- 7) Condanna [redacted] al pagamento, a favore della FONDAZIONE [redacted] delle spese di lite liquidate in complessivi Euro 3.000,00 oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, il 12 marzo 2008

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

