

Sentenza n. 1882/2021 pubbl. il 02/03/2021

RG n. 55019/2019 Repert. n. 1565/2021 del

N. R.G. 55019/2019

04/03/2021

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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. [REDACTED] ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 55019/2019 promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

[REDACTED]

**RICORRENTE**

contro

[REDACTED]

contumace

**RESISTENTE**

OGGETTO: Ricorso ex artt. 414 e 447 bis

e CONCLUSIONI DELLA PARTE

RICORRENTE:

*“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis e previa ogni più opportuna declaratoria del caso, così giudicare:*

• **nel merito, in principalità**, per tutto quanto esposto nel presente ricorso, condannare il Sig.



seguito della sottoscrizione del contratto, le parti prevedevano come garanzia n.4 assegni bancari che avrebbero potuto essere incassati dal locatore *“in caso di mancato rilascio dei locali entro il termine previsto ”*, ed una garanzia fidejussoria rilasciata da [REDACTED], madre di [REDACTED], in favore del ricorrente, *“fino a concorrenza dell'importo massimo di € 100.000,00 (centomila/00 Euro), a garanzia di tutte le obbligazioni assunte nei Suoi confronti per il pagamento di quanto dovuto per canoni di locazione, oneri condominiali, tasse e spese”*.

Con un secondo contratto di locazione temporanea sottoscritto il 28.10.2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano I, il successivo 15 novembre, le parti si erano accordate per una nuova locazione temporanea alle medesime condizioni del precedente contratto che avrebbe avuto durata dal 2 novembre al 31 dicembre 2018; in particolare con la sottoscrizione di questo nuovo contratto le parti prevedevano, ancora una volta, che il presente contratto, il conduttore lascia nelle mani del locatore, tramite n. 4 assegni bancari, l'importo corrispondente al triplo del canone mensile concordato, ovvero € 21.300,00 (ventunomilatrecento/00). Il Locatore si impegna a trattenere in proprie mani i n. 4 assegni bancari e a incassarli solo in caso di mancato rilascio dei locali entro il termine previsto”.

In seguito in data 8.11.2018, l'odierno ricorrente e la società [REDACTED] (soggetto ignoto nella forma di società di capitali e che presenta la medesima partita IVA della ditta individuale [REDACTED]) sottoscrivevano un nuovo contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione per l'immobile per cui è causa, prevedendo che: la locazione avrebbe avuto durata dal 1° gennaio 2019 al 31 dicembre 2024 e sarebbe stata rinnovabile alla scadenza per un identico periodo, salvo disdetta; a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il contratto, la società conduttrice avrebbe consegnato al ricorrente [REDACTED] entro e non oltre il termine essenziale del 20 dicembre 2018, ai sensi dell'art. 6 del contratto, una *“fidejussione bancaria a prima richiesta di primario istituto di credito di importo pari ad € 85.000,00”* e la consegna della predetta fidejussione era *“condizione essenziale per la consegna dell'immobile, e la mancata produzione della stessa nel termine essenziale produrrà la risoluzione di diritto del contratto ”*( doc.4).

L'odierno resistente, relativamente al contratto temporaneo del 28.10.2018, ometteva di versare il canone di affitto dovuto per il mese di dicembre 2018. Per il pagamento del predetto canone, infatti,

[REDACTED] consegnava al ricorrente l'assegno bancario n. 3762407138-09 del 3

dicembre 2018, tratto su Unicredit, dell'importo di € 7.516,00, che, portato all'incasso, restava impagato per mancanza di fondi (cfr. doc 8B); il resistente si rendeva, altresì, inadempiente rispetto alle previsioni del contratto di locazione condizionato ad uso diverso dall'abitazione, non consegnando al ricorrente [REDACTED] entro il termine del 20.12.2018, la fideiussione bancaria contrattualmente concordata.

A seguito dell'inadempimento della parte resistente, il ricorrente, in data 21.12.2018, richiedeva la liberazione immediata dell'immobile per cui è causa, eccependo, altresì, la mancata presentazione delle garanzie richieste in relazione all'ulteriore contratto di locazione ordinaria successivamente sottoscritto e dava atto dell'intervenuta risoluzione del contratto.

Successivamente, [REDACTED] provvedeva al pagamento di quanto dovuto per il canone di locazione del mese di dicembre 2018 e, in data 24.04.2019, - a seguito dell'occupazione senza titolo l'immobile per cui è causa - il resistente, nel corso di un incontro congiunto, procedeva alla restituzione dell'immobile. Nel mese di luglio del 2019, il ricorrente portava all'incasso gli assegni già a sue mani che rimanevano impagati in quanto emessi su fondi indisponibili (cfr. docc. 17 A, B, C, D ed E).

Ciò premesso, il ricorrente chiedeva la condanna di individuale [REDACTED] [REDACTED], al pagamento a suo favore della somma di € 26.980,00 (di cui € 7.100,00 per ciascun mese del periodo gennaio-marzo 2019 ed € 5.680,00 per il mese di aprile 2019), ovvero la diversa somma da accertarsi in corso di causa, oltre rivalutazione e interessi legali dal dovuto al saldo, a titolo di indennità conseguente alla protratta occupazione senza titolo dell'immobile di proprietà dello stesso e delle sue sorelle, sito in [REDACTED] [REDACTED]. Chiedeva, inoltre, accertata e dichiarata la responsabilità di [REDACTED] [REDACTED], titolare della ditta individuale "[REDACTED]", ai sensi dell'art. 1375 c.c., la condanna del resistente al risarcimento dei danni, da liquidarsi in via equitativa ex art. 1226 c.c..

[REDACTED], nonostante la regolarità della notifica del ricorso e del decreto di fissazione di udienza non si costituiva in giudizio e, all'udienza del 17.11.2020 il Giudice ne dichiarava la contumacia.

Quindi, istruita la causa con produzioni documentali, stante la natura documentale della causa, veniva fissata l'udienza del 2.2.2021, per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale, in cui la causa veniva rinviata per la lettura della sentenza all'udienza del 2.3.2021. In tale udienza, che veniva svolta in forma scritta, avendo le parti

espressamente rinunciato alla presenza in udienza, la causa è stata, quindi, decisa mediante pubblica lettura della sentenza.

Il Tribunale svolge le seguenti e concise riflessioni.

La domanda merita accoglimento nei termini di seguito esposti.

Anzitutto, si rammenta che è assolutamente consolidato quell'orientamento della S.C. che statuisce che *la contumacia del convenuto, di per sé sola considerata, non può assumere alcun significato probatorio in favore della domanda detrattore, perché, al pari del silenzio in campo negoziale, non equivale ad alcuna manifestazione di volontà favorevole alla pretesa della controparte, ma lascia del tutto inalterato il substrato di contrapposizione su cui si articola il contraddittorio* (Cass. 2003, n. 10948); non è, pertanto, sufficiente la mancata contestazione dei fatti dedotti, posto che l'art. 115, comma 1 c.p.c. precisa che *la relevatio ab onere probandi*, che consegue alla non contestazione dei fatti affermati dalla controparte, opera solo con riguardo alla parte costituita.

Al riguardo, si applica il principio per cui *“l'esclusione dei fatti non contestati dal “thema probandum” per il principio della non contestazione, non può ravvisarsi in caso di contumacia del convenuto, non potendo la sua mancata costituzione in giudizio essere equiparata, quanto ad effetto probatorio, ad una confessione o ammissione di essi, con conseguente assoluzione dell'attore dall'onere di dimostrarli e del giudice dal potere-dovere di verificare tale assolvimento e comunque dall'accertamento dell'inerenza di essi se risultante da 3/2021 n. 14623 del 23.6.2009).*

Ciò posto, si precisa che il creditore che agisca in giudizio per *l'adempimento, per la risoluzione o per il risarcimento del danno, deve dare la prova della fonte negoziale o legale del suo diritto e, se previsto, del termine di scadenza, mentre può limitarsi ad allegare l'inadempimento della controparte: sarà il debitore convenuto a dover fornire la prova del fatto estintivo del diritto, costituito dall'avvenuto adempimento* (Cassazione civile sez. un., 30 ottobre 2001, n. 13533; cfr. altresì Cassazione civile sez. xl, 28 gennaio 2002, n. 982; Cassazione civile sez. lav., 16 luglio 1999, n. 7553; Cassazione civile sez. I, 15 ottobre 1999, n. 11629; Cassazione civile sez. II, 5 dicembre 1994, n. 10446; Cassazione civile, sez. II, 17 agosto 1990 n. 8336; Cassazione civile, sez. E, 31 marzo 1987 n.

3099).

E ricorrente ha offerto prova documentale del titolo posto a fondamento della domanda,

ossia il contratto di locazione temporanea in data del 01.10.2018, sottoscritto dalle parti e regolarmente registrato (docc. 2A e 2B); il secondo contratto di locazione temporanea in data del 28.10.2018, sottoscritto dalle parti e regolarmente registrato (docc. 3A e 3B); il terzo contratto di locazione con decorrenza dal 1.1.2019 fino al 31.12.2024 (doc. 4).

La parte ricorrente ha così assolto l'onere probatorio posto a suo carico in base alla regola processuale stabilita dall'art. 2697 c.c. giacché ha fornito la dimostrazione del fatto costitutivo delle pretese vantate. Altresì, è documentalmente provato che i primi due contratti di locazione stipulati tra le parti erano contratti di locazione temporanea e che [REDACTED] si era reso inadempiente al contratto, ma lo stesso ricorrente ha allegato che, sebbene in ritardo, [REDACTED] ha, poi, provveduto al pagamento di quanto dovuto per il canone di locazione del mese di dicembre 2018, essendo stata richiesta la restituzione dell'immobile il 21.12.2018.

La suddetta comunicazione, essendo avvenuta nei termini e nelle forme contrattualmente pattuiti, deve considerarsi valida ed efficace, con la conseguenza che il contratto tra le Parti avente ad oggetto l'immobile sito [REDACTED], è cessato alla data del 21.12.2018.

La richiesta del ricorrente riguarda il pagamento di una indennità per le mensilità da gennaio-marzo 2019 e in parte per il mese di aprile, in cui è stato rilasciato l'immobile.

Il ricorrente ha richiesto € 26.980,00, di cui € 7.100,00 per ciascun mese del periodo ed € 5.680,00 per E mese di aprile 2019, dato che, in data 24.04.2019, E resistente, nel corso di un incontro congiunto, ha proceduto alla restituzione dell'immobile (doc. 14). La domanda va accolta.

Al riguardo, si ritiene che possa applicarsi l'art. 1591 c.c., a norma del quale il conduttore in mora a restituire la cosa locata è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno. Nel caso di specie, la somma risulta parametrata ai canoni stabiliti nei contratti *inter partes*.

Riguardo a ciò, si rileva che nel presente giudizio il resistente è rimasto contumace e, ai sensi dell'art. 215 epe, la contumacia della parte contro la quale una scrittura è prodotta è di per se sufficiente a dar luogo al riconoscimento tacito dell'atto; la disposizione in esame stabilisce la regola per cui il mancato assolvimento dell'onere del disconoscimento comporta il riconoscimento tacito della scrittura privata, che farà quindi piena prova della provenienza del documento da chi l'ha sottoscritto.

Riguardo al terzo contratto, lo stesso si è risolto di diritto, essendo previsto nello

stesso che la consegna della fidejussione era *“condizione essenziale per la consegna dell’immobile, e la mancata produzione della stessa nel termine essenziale produrrà la risoluzione di diritto del contratto*, non avendo il convenuto dimostrato di avervi provveduto, né avendo allegato che l’inadempimento sia dipeso da cause a lui non imputabili. Non è, poi, essenziale esaminare quanto riportato *“dal ricorrente in merito alle doglianze del conduttore riguardo ai vizi del bene che avrebbero reso i locali ripostiglio e salone principale inagibili, atteso che il convenuto, rimasto contumace, non ha proposto alcuna eccezione sullo stato dell’immobile.*

Non è stato provato il maggior danno da svalutazione monetaria.

La ricorrente ha, poi, richiesto la condanna del resistente al risarcimento dei danni, da liquidarsi in via equitativa ex art. 1226 a titolo di responsabilità, ai sensi dell’art. 1375 c.c.. A tale proposito, la Corte di

Cassazione ha avuto modo di affermare che il principio di correttezza e buona fede - il quale, secondo la Relazione ministeriale al codice civile, *"richiama nella sfera del creditore la considerazione dell'interesse del debitore e nella sfera del debitore il giusto riguardo all'interesse del creditore"* - deve essere inteso in senso oggettivo in quanto enuncia un dovere di solidarietà, fondato sull’art. 2 della Costituzione, che, operando come un criterio di reciprocità, esplica la sua rilevanza nell’imporre a ciascuna delle parti del rapporto obbligatorio, il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell’altra, a prescindere dall’esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da singole norme di legge, sicché dalla violazione di tale regola di comportamento può discendere, anche di per sé, un danno risarcibile (*Cass. civ., Sez. DI, 10/11/2010, n. 22819*).

Nel caso di specie, pur desumendosi dai fatti riportati dal ricorrente che il comportamento del resistente non sia stato improntato al principio di correttezza e buona fede nell’esecuzione dei contratti, si osserva che il ricorrente non ha fornito alcuna prova circa un danno ulteriore a e non ha neppure allegato la propria volontà di voler locare l’immobile a terzi o rivenderlo, ovvero di aver dovuto sopportare spese abitative per la mancata disponibilità dello stesso. In materia contrattuale, infatti, la parte non inadempiente ha diritto, in generale, al risarcimento dell’integrale danno subito, se e nei limiti in cui riesca a provarne resistenza e l’ammontare in base alla disciplina generale.

Pertanto, la domanda di risarcimento ex art. 1226 c.c. deve essere rigettata.  
Le spese di lite, che seguono la soccombenza, vengono poste a carico della parte resistente.

Dette spese sono liquidate direttamente in dispositivo, tenuto conto del valore della domanda e dei limiti in cui è stata accolta e delle fasi svolte (di studio, introduttiva e decisionale).

**P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando nel contraddittorio tra le parti, *contrariis rejectis*, così provvede:

- condanna [REDACTED], in proprio e nella qualità di titolare della ditta individuale [REDACTED], al pagamento, in favore di [REDACTED], in proprio ed in qualità di delegato delle sorelle [REDACTED] dell'importo di 626.980,00 per l'occupazione dell'immobile sito [REDACTED] dal Gennaio 2019 sino all'aprile 2019, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

- rigetta ogni altra domanda;

- condanna [REDACTED] in proprio e nella qualità di titolare della ditta [REDACTED] al pagamento, in favore del ricorrente, delle spese di lite, che liquida in € 545 per spese esenti ed € 3700 per compensi, oltre rimborso spese generali al 15%, C.P.A. ed I.V.A. se dovute.

Milano, 2/03/2021

Il Giudice

[REDACTED]



