

SENT. N° 2216/07  
REP. N° 2076/07

N. 69509/04 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,  
ex art.429 c.p.c. ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED] in proprio e nella qualità di genitori e legali  
rappresentanti dei figli minori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] con gli Avv.ti Gian Galeazzo Monarca e Marisa Meroni che li rappresentano e  
assistono  
elettivamente domiciliati presso lo studio della seconda in Milano, via Rossini 8

RICORRENTI

CONTRO

[REDACTED] con l'Avv. Elena Scorbatti che la rappresenta e assiste  
elettivamente domiciliata in Milano, via Savarè 1 presso lo studio del predetto difensore;

RESISTENTE

E CONTRO

CA [REDACTED], CA [REDACTED]

RESISTENTI

E CONTRO

[REDACTED] s.p.a. in persona del legale rappresentante pro tempore, con l'Avv. Alessandra Violi che la  
rappresenta e assiste  
elettivamente domiciliata in Milano, via Savarè 1 presso lo studio del predetto difensore;

RESISTENTE

Il procuratore dei ricorrenti chiede e conclude:

vedi foglio che segue sub A);

Il procuratore di [REDACTED] chiede e conclude:

vedi foglio che segue sub B);

Castelli Ornella e Castelli Pierandrea Giovanni chiedono e concludono:

nulla;

Il procuratore di [REDACTED] s.p.a. chiede e conclude:

vedi foglio che segue sub C);

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] esponevano di avere stipulato con la [redacted] s.r.l. il 15.11.1998 un contratto di locazione avente a oggetto l'immobile in Milano via Stendhal 13 con la mediazione dell'agenzia immobiliare [redacted] alla quale venivano versati Euro 7200/00. Le trattative erano però avvenute con A [redacted] che indicava come formale locatrice la predetta società, nascondendo la circostanza che il reale proprietario era la [redacted], riconducibile alla famiglia [redacted] così come sostanzialmente la [redacted]. Nel novembre 2002 la [redacted] richiedeva la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione, poi effettivamente stipulato dai conduttori con [redacted] e [redacted] per quattro anni a decorrere dal 15.11.2002, previa rescissione del precedente. Solo a settembre 2003 i conduttori venivano a conoscenza che l'immobile era di proprietà della [redacted] s.p.a. dal 1992 e che dal 1993 lo stesso era gravato da ipoteche e successivamente sottoposto a espropriazione immobiliare, con conseguente inopponibilità all'aggiudicatario del contratto di locazione, successivamente stipulato. Da tale situazione e dalla conseguente necessità di liberare l'immobile condotto in locazione derivavano pertanto agli attori danni in ragione delle spese sostenute sia per la locazione e la ristrutturazione dei locali, sia per l'intermediazione dell'agenzia immobiliare, sia per il maggiore importo dovuto in relazione al godimento di una nuova abitazione, sia per il costo del denaro per l'eventuale acquisto. Dovevano inoltre considerarsi i danni derivanti alla famiglia per avere organizzato la propria vita privata e professionale in funzione del contratto di locazione stipulato. Concludeva pertanto chiedendo il risarcimento dei relativi danni.

Si costituiva in giudizio A [redacted] rilevando la propria totale estraneità alla vicenda, non avendo svolto attività di mediazione, né avendo assunto direttamente obbligazioni o riscosso somme di denaro. Concludeva chiedendo dichiararsi il proprio difetto di legittimazione passiva e comunque il rigetto delle domande attoree.

Si costituiva in giudizio la [redacted] s.p.a., riassumendo le vicende relative alla sottoscrizione dei contratti, evidenziando che la circostanza relativa all'esistenza di una procedura esecutiva immobiliare era circostanza nota in quanto oggetto di trascrizione e che il conduttore aveva il potere e il dovere di effettuare le relative verifiche. Contestava inoltre l'esistenza dei danni lamentati dagli attori e la loro quantificazione. Concludeva chiedendo il rigetto delle domande dagli stessi presentate.

All'udienza del 23.11.2005 il giudice, vertendosi in materia locatizia, disponeva il mutamento del rito, concedendo i termini per il deposito di documenti e memorie integrative.

I ricorrenti depositavano tale memoria, ribadendo la propria impostazione in merito al doloso occultamento della sottoposizione dell'immobile a una procedura esecutiva, nonché indicando i danni subiti. Concludevano chiedendone il risarcimento.

A [redacted] ribadiva la propria estraneità alla vicenda e l'infondatezza delle pretese risarcitorie dei ricorrenti; confermava le conclusioni già presentate.

La [redacted] sottolineava di non avere stipulato alcun contratto di locazione e di non avere pertanto alcun obbligo su base contrattuale nei confronti dei ricorrenti; aggiungeva inoltre l'omessa indicazione degli elementi sulla base dei quali si basavano le voci di danno ed eccepiva l'inammissibilità delle nuove domande e deduzioni formulate solo in sede di memoria integrativa ex art. 426 c.p.c.. Concludeva chiedendo il rigetto delle domande dei ricorrenti.

Parallelamente al giudizio sviluppatosi come sopra, ne veniva radicato un altro sub N. 75682/04 R.G. da parte dei medesimi attori nei confronti di [redacted] e [redacted] Giovanni. L'evidente connessione degli argomenti determinava la riunione dei due procedimenti, disposta con provvedimento del 30.12.2006.

Con successiva ordinanza riservata il giudice, ritenta la causa matura per la decisione, rigettate le istanze istruttorie avanzate dalle parti, fissava l'udienza del 16.2.2007 per la discussione, all'esito della quale dava lettura del dispositivo.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

È opportuno esaminare preliminarmente il contenuto delle domande dell'attore, così come formulate in atto di citazione e in sede di memoria integrativa ex art. 426 c.p.c..

Nell'atto introduttivo del giudizio viene chiesta la condanna al risarcimento dei danni conseguenti alle condotte descritte in narrativa; in sede di memoria integrativa viene aggiunta, alla descrizione dei danni già sommariamente indicata in citazione e poi specificata con l'atto ex art 426 c.p.c., anche l'indicazione del maggior danno conseguente alla necessità di ricorrere a un prefinanziamento con tasso svantaggioso rispetto a quello praticato con il mutuo ipotecario che sarebbe stato altrimenti utilizzato .

Tale profilo di danno non è stato evidenziato in sede di atto introduttivo e deve pertanto considerarsi domanda nuova, che come tale non può essere presa in considerazione in questa sede.

Si devono quindi esaminare separatamente gli ulteriori profili di danno lamentati dai ricorrenti.

Quanto ai danni consistenti nelle spese inutilmente sostenute dai conduttori per la locazione dell'immobile e la ristrutturazione dei locali, si osserva in primo luogo che gli accordi originariamente intercorsi tra le parti, che avevano portato alla stipula del contratto nel 1998, prevedevano che, a fronte dell'impegno assunto dal conduttore di sostenere le spese di ristrutturazione dei locali , il canone di locazione sarebbe stato determinato in misura ridotta. Non è contestata la sua quantificazione. Tale canone è poi stato regolarmente corrisposto dai conduttori nel corso del rapporto contrattuale. Gli elementi fondamentali che caratterizzano il rapporto locativo – godimento dell'immobile verso corresponsione di un canone – nel caso di specie si sono pertanto realizzati.

Non possono quindi essere considerate come un danno risarcibile le spese sostenute dai conduttori per avviare e mantenere un rapporto contrattuale che nelle sue obbligazioni caratteristiche e principali è stato rispettato. Il canone è stato ridotto in ragione delle spese affrontate dai conduttori ed è stato successivamente corrisposto nella misura pattuita. A fronte di tale adempimento i conduttori hanno liberamente occupato e goduto dell'immobile. Non è quindi ravvisabile, sotto questo profilo alcun danno per i ricorrenti.

Si deve tenere presente in proposito qual è la durata contrattualmente prevista della locazione di cui si discute.

Il primo contratto – stipulato con S. [redacted] s. [redacted], in persona dell'amministratore unico C. [redacted] [redacted] - è stato stipulato in data 30.10.1998, con espressa previsione della rinnovazione alla prima scadenza e con conseguente scadenza nel 2006. Alla predetta scadenza il contratto si intende risolto senza necessità di preavviso, salvo un diverso accordo tra le parti, poi non intervenuto.

Il secondo contratto - stipulato con C. [redacted] P. [redacted] C. [redacted] - è stato stipulato con decorrenza 15.11.2002 (coincidente con la prima scadenza del precedente) e con scadenza al 15.11.2006, con espressa previsione della risoluzione in tale data.

Se ne deduce che la volontà espressa e ribadita dalle parti – che, quanto meno ai fini dell'eventuale responsabilità contrattuale, risultano essere esclusivamente [redacted] e [redacted] e C. [redacted], non gli ulteriori soggetti resistenti nel presente procedimento - è quella di interrompere il rapporto in ogni caso, salva diversa e sopravvenuta comune volontà delle parti, alla data del 15.11.2006. Analizzando il decorso del rapporto processuale, alla data del 30.5.2006 – ultima udienza prima di quella dedicata alla discussione della causa – non risulta agli atti il rilascio dell'immobile da parte dei conduttori, che quindi ne hanno goduto per il tempo previsto e pattuito.

L'individuazione della scadenza contrattuale è stata sempre condivisa e spontaneamente accettata dai conduttori e, rispetto ad essa, non sono stati avanzati specifici motivi di doglianza. Ne deriva che i conduttori hanno goduto dell'immobile sostanzialmente per tutta la durata del rapporto previsto, con riferimento sia al primo che al secondo contratto. Tale considerazione vale anche con riferimento al pericolo rappresentato dai conduttori derivante dall'inopponibilità del rapporto

locativo all'aggiudicatario dell'immobile, non essendosi in concreto verificato uno specifico pregiudizio a danno dei ricorrenti.

Le considerazioni sopra riportate consentono di ritenere che non vi sia alcun danno risarcibile anche sotto il profilo delle evidenziate spese di trasloco. In proposito si osserva che non vi è prova che tale trasloco sia avvenuto e, in ogni caso, lo stesso sarebbe conseguenza necessaria della cessazione del rapporto contrattuale tra le parti, indipendentemente dal fatto che lo stesso si esaurisca per il naturale venir meno della sua efficacia allo scadere dei termini previsti o per i diversi motivi evidenziati dai ricorrenti.

Non può inoltre essere riconosciuta l'esistenza del danno esistenziale lamentato dai ricorrenti. La giurisprudenza precisa che esso non può essere di natura meramente emotiva, ma oggettivamente accertabile e pertanto richiede, perché possa essere ritenuto sussistente, che vengano forniti al giudice elementi concreti di valutazione con riferimento, ad esempio, alla sua gravità, alla frustrazione di specifiche aspettative del richiedente, alla particolare e concreta attività a contenuto non patrimoniale realizzatrice della persona umana che venga dall'evento dedotto in giudizio ridotta o esclusa (ad esempio Cass. 24.3.2006, n. 6572, Cass. 23.8.2005, n. 17110).

Tali elementi concreti non sono stati forniti dai ricorrenti in modo utile e sufficiente per poter effettuare una valutazione di questo tipo. Si deve infatti considerare in primo luogo il dato di fatto che i ricorrenti hanno occupato l'immobile dal 1998 e che quindi, per un consistente lasso di tempo, sostanzialmente coincidente con quello originariamente pattuito, hanno soddisfatto le proprie esigenze abitative, quanto meno rispetto alle previsioni contrattuali. Tale considerazione vale rispetto a ogni aspetto dedotto dai ricorrenti in tema di danno esistenziale. Non può quindi rilevare in questa sede la doglianza in merito alla rinuncia da parte di [redacted] ad avvalersi di opportunità professionali diverse da quella concretamente scelta, peraltro non specificate e rispetto alle quali non sono stati indicati elementi per valutare il diverso valore. Le scelte di soggetti terzi rispetto alle parti in merito a dove collocare la propria residenza costituiscono decisioni autonome del tutto irrilevanti ai fini del presente giudizio. Non è stata infine esplicitata alcuna doglianza specifica in ordine alla scelta di una scuola in luogo di un'altra per i figli. Si deve pertanto concludere che tale domanda non è fondata, in assenza di altri elementi che caratterizzino meglio il contesto e aiutino a comprendere in cosa si sarebbe manifestata la condizione - che non può essere di mero disagio personale - dei ricorrenti, tale da integrare la particolare condizione afflittiva degna di tutela giurisdizionale.

Alla luce delle considerazioni che precedono si ritiene pertanto che non sia stata fornita dai ricorrenti la dimostrazione dell'esistenza di un danno risarcibile dipendente dalla condotta delle controparti.

Tali considerazioni sono assorbenti rispetto a ogni altro profilo di doglianza dedotto in giudizio. Devono essere peraltro richiamate le osservazioni in precedenza svolte in ordine alla non addebitabilità, sotto il profilo della responsabilità contrattuale, di qualsiasi responsabilità a soggetti diversi da quelli che hanno stipulato i singoli contratti di locazione. Si aggiunge inoltre che il contratto del 28.10.1998, con cui [redacted] concede l'immobile in locazione a [redacted], consente, ai sensi dell'art. 19, al conduttore di sublocare l'immobile, senza prevedere alcuna specifica forma di comunicazione. [redacted] s.r.l. aveva quindi, sotto questo aspetto, piena autonomia. Del resto per consolidato orientamento sia della dottrina che della giurisprudenza il contratto di locazione, essendo di natura personale, prescinde dall'esistenza e dalla permanente titolarità, in capo al locatore, della proprietà o di altro diritto reale sul bene, essendo sufficiente che egli ne abbia la disponibilità in base a un qualsiasi titolo giuridico che comprenda il potere di trasferirne al conduttore la detenzione e garantirgliene il godimento. Nel caso di specie il godimento, sulla base delle considerazioni sopra esposte, si è realizzato nell'arco della durata del rapporto contrattuale.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P. Q. M.

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

- 1) Rigetta le domande dei ricorrenti.
- 2) Condanna i ricorrenti alla rifusione delle spese di lite in favore dei resistenti, liquidate per quanto concerne [REDACTED] in Euro 190,00 per spese, Euro 2268,00 per diritti, Euro 6000,00 per onorari, per quanto concerne [REDACTED] in Euro 190,00 per spese, Euro 2119,00 per diritti, Euro 5400,00 per onorari, oltre per entrambi al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 16.2.2007.

Il Giudice

Dott. Nicola Di Plotti

