

ES-1112 9410/08
FE-1112 7541/08

N.5523/04 R.G.

N. Sent.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO,
XIII SEZ. CIVILE

In persona del giudice monocratico dott.ssa Sabrina Bocconcello, ex art.281 *sexies* c.p.c.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

E CONTRO

07
[REDACTED]

MOTIVI DELLA DECISIONE

Fra la società [REDACTED] e la [REDACTED] venne stipulato un contratto di locazione per i giorni 31.12.2003 e 28.2.2004 avente per oggetto il [REDACTED] sito in Ghignolo Po (PV) al prezzo ocnocrdato per giorno di €.12.000,00.

Scopo della locazione è, pacificamente, l'organizzazione di due feste rispettivamente per il capodanno del 2003 e per la fine del febbraio 2004.

SB

Documentale è invece l'intervenuto accordo tra le parti – di cui all'art.4 del contratto- per cui il conduttore si impegnava al termine di ogni giornata a risarcire gli eventuali danni che fossero stati arrecati all'immobile ed agli arredi .

La società ricorrente lamenta che il 31.12.2003 poche ore prima della festa di capodanno del 2003, il Comando di Polizia locale di Ghignolo Po diffidava la [REDACTED] dall'organizzare la manifestazione in programma per la sera, stante il presunto carattere pubblico della manifestazione e quindi non autorizzato.

Rassicurato il capo della Polizia di Ghignolo Po circa il carattere privato della festa , la [REDACTED] , i sig.ri [REDACTED] (quali organizzatori della festa) con la Interactive srl in persona del Sig. [REDACTED] si impegnavano solidalmente con la conduttrice [REDACTED] circa gli obblighi scaturenti dal contratto di locazione limitatamente alla giornata del 31.12.2003, in particolare a garantire la locatrice da eventuali danni che fossero stati arrecati al Palazzo a seguito della festa. Nel corso della festa, a causa di terzi estranei che nonostante l'acquisto del biglietto non erano riusciti ad entrare, venivano gravemente danneggiate le sale del palazzo. Da qui la richiesta di risarcimento del danno a carico dei Sigg.ri [REDACTED] e della [REDACTED]

Si costituiva la Interactive eccependo preliminarmente l'incompetenza territoriale del giudice adito e nel merito la condanna della [REDACTED] a manlevarla da ogni pretesa della ricorrente, di cui chiedeva la chiamata in causa.

Autorizzata la chiamata in casa della [REDACTED] come richiesto dalla Interactive, la [REDACTED] si costituiva chiedendo il rigetto delle domande tutte ed in via riconvenzionale la condanna dei convenuti al pagamento in suo favore delle somme dovute a titolo di rimborso dei costi sostenuti per l'organizzazione dell'evento.

All'udienza del 9.12.2004 Il Giudice dott.Fabiani, preso atto della rinuncia delle parti all'eccezione di incompetenza territoriale sollevata, disponeva la conversione del rito da ordinario a speciale ed assegnava alle parti termini per il deposito di memorie ex art. 420 cpc

Dato l'esito negativo del tentativo di conciliazione, all'udienza del 24.3.2005 avanti alla dott.ssa [REDACTED] in definitiva sostituzione del dott.Fabiani l'avv. Guida eccepiva la tardività del deposito

della memoria della terza chiamata [redacted] Il Giudice ammetteva i capitoli di prova dedotti dalle parti ad eccezione dei capitoli dedotti dalla terza in quanto tardivi.

Esperita la fase istruttoria con l'escussione dei testi e l'interpello delle parti sui capitoli di prova ammessi all'udienza del 28.1.2008, il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione senza introdurre la CTU richiesta dalla ricorrente, rinviava per la discussione.

All'udienza del 15.7.2008 al termine della discussione viene data lettura della sentenza ai sensi dell'art.281 sexies cpc.

La società ricorrente ha introdotto il giudizio lamentando la violazione da parte dei convenuti delle obbligazioni che gravano su di loro quali coobbligati solidali con la conduttrice [redacted] (in virtù dell'accordo intervenuto in data 31.12.2003) e in particolare quelle di cui all'art.1588 c.c., sì che il conduttore deve usare della cosa con diligenza e deve rispondere del deterioramento se non prova che il danno è dipeso da fatto a lui non imputabile.

Così definito l'assetto normativo di riferimento, occorre preliminarmente chiarire che la memoria ex art. 420 cpc di parte ricorrente non risulta tardiva poiché depositata in data 31.1.2005 ovvero il giorno dopo il termine fissato dal Giudice (30.1.2005) che cadeva però di domenica.

Non potrà essere invece presa in esame la domanda riconvenzionale svolta dalla [redacted] poiché non ritualmente svolta e la mancata accettazione del contraddittorio da parte dei convenuti .

Posto altresì che nulla deve statuirsi circa l'incompetenza territoriale eccepita dalla Interactive stante l'intervenuta rinuncia delle parti, si osserva che dai documenti prodotti in causa non è emersa con certezza la riconducibilità al ricorrente della causa di annullamento (minaccia) della scrittura sottoscritta in data 31.12.2003 con la quale il Sig. [redacted] , il sig. [redacted]

[redacted] per la [redacted] si impegnavano solidalmente a garantire la ricorrente da ogni danno fosse derivato dalla locazione.

I convenuti infatti deducono la annullabilità del contratto del 31.12.2003 in quanto, secondo il loro assunto, estorto [redacted] padre della [redacted] legale rappresentante della ricorrente allorquando -avanti il Comandante della Polizia locale- aveva richiesto l'impegno di tutti

(organizzatori della festa e conduttrice) a garantire la locatrice per eventuali danni conseguiti alla festa di capodanno ormai prossima.

In materia di annullamento del contratto per vizi della volontà, si verifica l'ipotesi della violenza, invalidante il negozio giuridico qualora uno dei contraenti subisca una minaccia specificamente finalizzata ad estorcere il consenso alla conclusione del contratto, proveniente dal comportamento posto in essere dalla controparte o da un terzo e risultante di natura tale da incidere, con efficienza causale, sul determinismo del soggetto passivo, che in assenza della minaccia non avrebbe concluso il negozio. Ne consegue che non costituisce minaccia invalidante il negozio, ai sensi dell'art. 1434 ss. c.c., la mera rappresentazione interna di un pericolo, ancorché collegata a determinate circostanze oggettivamente esistenti.

Ed ancora la minaccia di far valere un diritto assume i caratteri della violenza morale, invalidante il consenso prestato per la stipulazione di un contratto, ai sensi dell'art. 1438 c.c., soltanto se è diretta a conseguire un vantaggio ingiusto; il che si verifica quando il fine ultimo perseguito consista nella realizzazione di un risultato che, oltre ad essere abnorme e diverso da quello conseguibile attraverso l'esercizio del diritto medesimo, sia anche esorbitante ed iniquo rispetto all'oggetto di quest'ultimo, e non quando il vantaggio perseguito sia solo quello del soddisfacimento del diritto nei modi previsti dall'ordinamento.

Non può quindi ritenersi configurante nel caso in esame un'ipotesi di violenza idonea a legittimare l'annullamento del contratto l'aver indotto i convenuti-resistenti quali organizzatori della festa ad obbligarsi a garantire solidalmente con la conduttrice la locatrice da eventuali danni che sarebbero sorti (come di fatto sono sorti) a seguito dell'evento, allorché ciò si innesti in una situazione critica, suscettibile di determinarne logicamente danni al Palazzo (la festa stava per iniziare e la locatrice non avrebbe potuto impedirli) e da rendere ragionevole e logico, anche a salvaguardia della proprietà di rilevanza storica, tale intervento.

Va quindi disattesa l'eccezione di annullamento del contratto per le sopra dedotte argomentazioni. Ciò posto ai fini della individuazione della responsabilità per i danni subiti dall'immobile in occasione della festa di capodanno del 2003 si rileva quanto segue.

Come noto la prova della mancanza di colpa per il deterioramento della cosa locata, della quale l'art. 1588 c.c. onera il conduttore, deve essere piena e completa; con la conseguenza che, in caso di perdita o deterioramento dei beni derivante da un fatto di terzi immessi dal conduttore, non è sufficiente la prova che il danneggiamento è occorso per fatto di terzi, ma è necessario provare, più ampiamente, che il conduttore ha adempiuto diligentemente il suo obbligo di custodia (art. 1177, 1587, n. 1, e 1590, comma 1, c.c.), il quale non è assorbito dall'evento in sé, in considerazione della eventuale possibilità che il danno conseguente a quell'evento sia comunque prevenuto o impedito dalla diligente condotta dell'obligato.

A ciò si aggiunga che la responsabilità del conduttore per deterioramento della cosa locata verificatisi per fatto del terzo, nel tempo in cui questi è stato ammesso dal conduttore nel godimento della cosa, l'art. 1588, comma 2, c.c. pone a carico del conduttore la responsabilità, in quanto trattasi di fatti che si ricollegano a sue scelte nelle modalità d'uso della cosa locata, svolgendosi normalmente la condotta del terzo entro la sfera di vigilanza riservata al conduttore, senza che al terzo venga attribuito un autonomo potere di disponibilità sull'immobile.

Ciò posto ne discende la responsabilità della [REDACTED] nella causazione dei fatti di causa (devastazione del castello nel capodanno 2003), pacificamente occorsi.

A ciò deve aggiungersi fra l'altro, che il danneggiato(locatore), al fine di invocare il concorso, con la responsabilità del conduttore, della responsabilità ex art. 2051 c.c. del terzo ammesso nella disponibilità o nel godimento della cosa (i convenuti [REDACTED]), deve dimostrare che quest'ultimo si trovi in una situazione di autonoma detenzione qualificata, tale da rendere anche lui titolare di un potere di vigilanza sul bene locato.

Nel caso in esame è provato che i convenuti [REDACTED] e [REDACTED] sottoscrivendo l'accordo del 31.12.2003 si sono resi titolari in uno con la [REDACTED] del potere di vigilanza del bene locato con il che anche su di loro ricade la responsabilità per i danni cagionati al [REDACTED]



A nulla rileva, ai fini di un eventuale esonero della responsabilità dei convenuti, la conoscenza o meno da parte della locatrice del carattere pubblico o privato della festa posto che tale qualifica è rilevante ai soli fini amministrativi.

Infatti l'art. 1587, n. 1, c.c., nel sancire l'obbligo del conduttore di servirsi della cosa locata per l'uso determinato in contratto, implica che il diritto di godimento non è illimitato, ma va esercitato entro l'ambito delle singole e specifiche facoltà che risultano in modo espresso dalle condizioni pattizie o che, comunque, si desumono, anche in modo indiretto, dalle circostanze esistenti al momento della stipula della convenzione contrattuale.

Sulla scorta dell'identificazione del suddetto obbligo ed analizzando compiutamente il contratto stipulato da ██████ si evince che nessuna indicazione era stata posta dalla locatrice in merito al carattere pubblico o privato dell'uso dei locali; restava nella diligenza del conduttore identificare la recettività delle sale del palazzo, limitandone l'accesso anche contenendo il numero dei biglietti venduti.

Posto quindi che risulta provato il nesso causale tra l'evento e la condotta dei convenuti e della terza chiamata solidalmente responsabili, si rende necessario quantificare i danni subiti dalla locatrice.

A tal proposito si evidenzia come non sia stato possibile in corso di causa esperire una consulenza tecnica che avrebbe potuto portare ad una quantificazione più precisa dei danni subiti.

E ciò in quanto è trascorso un lasso di tempo dalla introduzione del giudizio e la richiesta di CTU (quasi due anni) tale da far legittimamente ritenere che lo stato dei luoghi poteva essere stato modificato, stante la rilevanza storica dell'immobile.

Ciò posto il Tribunale ritiene di procedere alla quantificazione del danno subito dalla locatrice in via equitativa tenuto conto delle tariffe in vigore in relazione alle categorie professionali di volta in volta necessarie per il ripristino nonché della facilità con cui è possibile rinvenire i relativi tariffari grazie anche agli strumenti informatici ormai in uso quotidiano.


Ciò posto in merito alla quantificazione del danno si rileva quanto segue.

Le fotografie e le deposizioni testimoniali consentono di ritenere provato che la festa di capodanno 2003 determinò: a) il danneggiamento di numerosi oggetti collocati nelle stanze del palazzo del Castello; b) la necessità di effettuare opere di restauro dei locali e di arredi preziosi ; c) la necessità di effettuare opere di stuccatura e tinteggiatura dei locali dopo l'evento dannoso.

Viceversa il Tribunale non ritiene che siano conseguenza immediata e diretta del fatto illecito (ai sensi dell'art.1223 c.c.) le voci di danno esposte per spese di mancata locazione, in quanto la scelta della locatrice non era necessitata e semmai si sarebbe dovuto far luogo alla richiesta di accertamento tecnico preventivo ex art.696 c.p.c.per poi procedere alla sistemazione dei locali.

Non potendosi avvalere dell'opera di un perito nominato dal Giudice ai fini della quantificazione del danno stante il lasso di tempo trascorso tra l'evento dannoso e la eventuale esperendo CTU (si è detto che ben avrebbe la locatrice potuto richiedere una Accertamento tecnico preventivo in tal senso) , si può ricavare che le voci di danno sopra riconosciute hanno procurato un pregiudizio economico in termini di "danno emergente" che può essere quantificato in base ai seguenti criteri.

a) Per quanto attiene al danneggiamento del complesso, la ricorrente ha prodotto in sede di discussione una nota redatta sui minimi tariffari previsti dal prezziario delle opere edili del 2006 diffuso dalla camera di Commercio di Pavia su danneggiamenti che sono stati confermati dai testimoni e da considerarsi comunque verosimili stante l'apporto fotografico in atti non contestato dai resistenti.

Il Tribunale ritiene che la prova sia stata data per le opere di sgombero e pulizia dei pavimenti, ristrutturazione bagni, impianto elettrico, verniciatura e tinteggiatura dei locali rifacimento porte interne, finestre, un cancello, una balaustra delimitante i giardini un elemento antincendio, l'impianto di riscaldamento per un totale di € 150.000,00= 

b) Con riguardo ai costi necessari per ripristinare gli arredi e oggetti di valore storico in assenza di certificazione comprovante l'effettivo valore non si ritiene sia stata raggiunta la prova.

c) A seguito della distruzione di tavoli e sedie si ritiene congrua una valutazione totale di € 2.000,00.

d) Infine va valutato il danno derivante dalla chiusura delle sale di ricevimento in tutti questi anni, circostanza questa che non ha trovato riscontri testimoniali o documentali.

Diverso è il discorso per quanto attiene al danno per la sospensione dell'attività.

In linea di principio non v'è dubbio che la chiusura dei locali per fatto non imputabile al locatore sia foriera di un pregiudizio economico pari al mancato guadagno del periodo. V'è però da precisare che il mancato guadagno prescinde completamente dal fatturato, mentre la difesa del ricorrente ha solo dedotto il presunto mancato fatturato tenuto conto dell'uso delle sale per matrimoni e ricevimenti nei cinque anni dall'evento dannoso alla sua liquidazione come parametro cui ancorare il pregiudizio.

Costituisce patrimonio di comune esperienza che fatturato e profitto sono nozioni del tutto disomogenee senza che fra le stesse vi siano nessi di relazione predeterminati: di fronte alla crescita del fatturato può diminuire l'utile, come di fronte alla contrazione del fatturato può crescere l'utile se si riducono i costi.

In tale contesto è evidente come una indagine tecnica volta a dimostrare l'entità del danno avrebbe dovuto fondarsi, quanto meno, sui bilanci della società se non proprio sulla contabilità aziendale. Questo materiale non è stato prodotto e, diversamente da quanto opinato dalla difesa del ricorrente, non avrebbe potuto essere acquisito altrimenti, visto che la prova del danno consiste proprio nelle risultanze del bilancio.

Se dall'esame dei bilanci fosse emerso che negli esercizi commerciali precedenti la ████████ nel ████████ era in perdita, non si potrebbe certo valutare allo stesso modo la sospensione della attività.

In tale contesto, l'unica voce di danno che può essere riconosciuta in quanto provata, è rappresentata dalla permanenza dei costi fissi che durante il periodo di sospensione non sono venuti meno e che certo hanno appesantito il bilancio della ████████ in questi anni. Ma tale precisa domanda non è stata svolta, dal che non potrà statuirsi nel merito.



Per quanto sopra i convenuti tutti con la ██████ sono quindi tenuti solidalmente al pagamento della somma così ottenuta in liquidazione del danno subito dalla ricorrente pari ad € 152.000,00.

Per quanto attiene alla misura degli interessi, posto che secondo l'insegnamento più recente del giudice di legittimità (Cass., 26 febbraio 2004, n. 3871) nei debiti di valore, l'unico criterio non legittimo di calcolo degli interessi è rappresentato dal computo sulla somma rivalutata, il Tribunale ritiene di applicare come criterio ponderato quello di riconoscere gli interessi legali dalla data del fatto, ma sull'importo originario.

Da ultimo parte ricorrente ha precisato in sede di discussione di avere subito il danno per il mancato pagamento del canone di locazione per € 10000,00 di cui chiede la condanna ai convenuti al pagamento.

Si precisa che tale domanda risulta domanda nuova poiché inerente l'inadempimento contrattuale specifico di ██████ a cui tale domanda non è stata ritualmente svolta nel procedimento che ci occupa, instaurato per la richiesta del ristoro dei danni da deterioramento della cosa locata ex art. 1588 c.c. e non anche per il pagamento del canone in violazione dell'art. 1587 c.c. .

Quanto infine al danno all'immagine si precisa quanto segue.

Affinché sussista danno all'immagine, il soggetto che si ritiene leso deve provare che l'aver diffuso o l'aver lasciato diffondere le doglianze nei suoi riguardi sia avvenuto con dolo o colpa, affinché terzi ne prendessero conoscenza.

La ricorrente non ha né provato, né chiesto di provare, il reale fatto costitutivo della asserita responsabilità degli convenuti dal che la relativa domanda dovrà essere disattesa.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano a carico di tutti i convenuti solidalmente con la ██████ a favore della ricorrente in complessivi € 12400,00 (di cui € 400,00 per spese, € 4000,00 per diritti e € 8000,00 per onorari).

La sentenza è esecutiva *ex lege*.



P. Q. M.

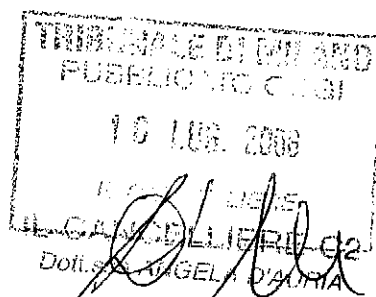
Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) condanna i convenuti [redacted], in solido fra loro, al risarcimento del danno in favore di [redacted] liquidato in € 162.000,00;
- 2) rigetta ogni ulteriore domanda
- 3) condanna i convenuti [redacted] in solido fra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore del ricorrente liquidate in € 12400,00 (di cui € 400,00 per spese, € 4000,00 per diritti e € 8000,00 per onorari), oltre oneri accessori di legge;
- 4) sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 15 luglio 2008 .

Il Giudice

(Dott.ssa Sabrina Boffanella)



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E COPIA COMPRESA IL ORIGINALE
Visto il 2.2 LUG. 2008



IL CANCELLIERE

