

N. 51230/05 R.G.

SENT. N° 4157/09
REP. N° 3438/09

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 persona dell'Amministratore delegato, con l'Avv. Teo
Quarzo che la rappresenta e difende
elettivamente domiciliata in Milano, via F.lli Gabba 5 presso lo studio del difensore

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore con l'Avv. Alberto Giordano che lo
rappresenta e difende
elettivamente domiciliato in Milano, via Marcantonio Colonna 43 presso lo studio del
difensore

RESISTENTE

CONTRO

[REDACTED] in persona del
legale rappresentante pro tempore con sede in Roma via E. Petrolini 2

RESISTENTE

CONTRO

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore con l'Avv.
Laura Lucchesi che la rappresenta e difende
elettivamente domiciliata in Milano, viale Vittorio veneto 22 presso lo studio del difensore

RESISTENTE

9

1

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione di data 4.7.2005 la [redacted] esponeva che [redacted] le aveva concesso in locazione l'immobile in [redacted] con contratto tacitamente rinnovato fino al 1.8.2006. All'atto della sottoscrizione la conduttrice versava alla locatrice Euro 14.719,00 a titolo di deposito cauzionale. La proprietà dell'immobile veniva successivamente trasferita il 14.12.2001 alla [redacted] e il 26.3.2003 alla [redacted]. Nessuna società corrispondeva a quella attrice gli interessi sulla predetta somma maturati nel periodo dal 1.1.2001 al 31.12.2004. Non era inoltre stato dato riscontro alle missive inviate per conoscere il soggetto obbligato alla restituzione della cauzione. Concludeva chiedendo accertare quale tra i proprietari fosse tenuto a tale adempimento, accertare il proprio diritto alla corresponsione degli interessi, condannare i convenuti al pagamento in proprio favore dell'importo dovuto a titolo di interessi per il periodo dal 1.1.2001 al 31.12.2004. Si costituiva in giudizio [redacted], sottolineando l'impossibilità per l'attrice di chiedere la restituzione del deposito cauzionale, non essendo cessato il rapporto contrattuale; evidenziava inoltre il mancato pagamento da parte dell'attrice dei canoni e oneri accessori. Concludeva chiedendo il rigetto delle domande dell'attrice, la compensazione del suo eventuale credito con quello vantato dall'[redacted] per canoni e oneri accessori e, in via riconvenzionale, la condanna dell'attrice al pagamento degli stessi.

Si costituiva in giudizio la [redacted], esponendo di avere acquistato la proprietà dell'immobile dalla [redacted] in data 26.3.2003, senza aver mai ricevuto dalla stessa né dall'[redacted] la somma originariamente versata dalla conduttrice a titolo di deposito cauzionale. In conseguenza di ciò sospendeva la liquidazione annuale degli interessi nei confronti dell'attrice. Concludeva chiedendo il rigetto delle domande della ricorrente.

Non si costituiva la [redacted] che veniva pertanto dichiarata contumace.

Il giudice disponeva il mutamento del rito concedendo alle parti i termini per il deposito di documenti e memorie integrative.

All'udienza del 6.6.2007 veniva esaminato un testimone. In data 26.3.2009, all'esito della discussione, veniva data lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Risulta documentalmente (art. 5 del contratto di locazione) che la ricorrente ha costituito il deposito cauzionale in favore di [redacted] al momento dell'instaurazione del rapporto contrattuale.

In base al principio ex art. 1602 c.c., per cui ogni nuovo proprietario è obbligato solo per il proprio periodo di riferimento, l'obbligo di restituzione grava sull'ultimo titolare dell'unità immobiliare, trattandosi di un aspetto che concerne esclusivamente i rapporti tra conduttore e proprietario. Applicando tale principio al caso di specie deriva che, posto che la somma depositata a titolo di

cauzione diventa esigibile dal conduttore solo al termine del rapporto contrattuale, in assenza di contestazioni da parte del locatore, nulla è dovuto alla ricorrente a tale titolo da parte dei proprietari che hanno preceduto [REDACTED], proprietaria dell'immobile al momento della cessazione del rapporto.

Nel caso di specie [REDACTED] ha versato a [REDACTED] in corso di causa (in particolare in data 28.11.2006, all'esito della riconsegna dei locali) l'importo del deposito cauzionale, come attestato dai procuratori delle due società all'udienza del 7.11.2007.

La seconda domanda originariamente formulata da [REDACTED] è tesa ad accertare semplicemente che la stessa ha diritto alla corresponsione degli interessi sulla cauzione.

Risulta contrattualmente il diritto di [REDACTED] a percepire tali interessi, esigibili in base all'art. 5 del contratto con scadenza annuale. Tale principio è conforme a quello già enunciato in via generale dall'art. 11 L. 392/78. Ognuno dei proprietari che si sono succeduti è quindi tenuto, in ragione del tempo in cui ha avuto la titolarità dell'immobile, alla corresponsione degli stessi al conduttore.

Quanto alla domanda della ricorrente di condanna dei resistenti al pagamento degli interessi maturati sulla somma versata a titolo di deposito cauzionale, si rileva in primo luogo che tale domanda è formalizzata esclusivamente con riferimento a un periodo storico preciso, cioè dal 1.1.2001 al 31.12.2004. Non sono quindi ammissibili le domande formulate in sede di memoria integrativa, da considerarsi nuove e tardivamente formulate.

La dottrina ha evidenziato come il subingresso del nuovo proprietario nel rapporto locatizio possa avvenire ed essere giustificato in assenza di consenso da parte del conduttore (come avviene nell'ipotesi disciplinata dall'art. 1602 c.c.) solo se dalla surrogazione non derivi alcun effetto liberatorio a favore del precedente proprietario nei confronti del conduttore, che non ha in alcun modo partecipato agli eventi. Ne deriva che ogni locatore resta obbligato nei confronti del conduttore in relazione alle obbligazioni già perfezionate a suo carico.

Applicando tale principio al caso di specie ognuno dei proprietari che si sono succeduti è tenuto, in ragione del tempo in cui ha avuto la titolarità dell'immobile, alla corresponsione degli stessi al conduttore.

Il periodo dedotto in giudizio dalla ricorrente e oggetto della sua domanda è quello dal 1.1.2001 al 31.12.2004.

In tale periodo si sono succeduti nella proprietà dell'immobile [REDACTED] sino al 13.12.2001, [REDACTED] s.r.l. dal 14.12.2001 al 25.3.2003, [REDACTED] dal 26.3.2003 sino al termine del rapporto. Ognuno di essi è tenuto al versamento in favore di [REDACTED] degli interessi relativamente al periodo in cui è stato proprietario dell'immobile.

Il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.11.2001, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 14.12.2001, regola i rapporti tra gli enti individuati dall'Agenzia del Demanio come proprietari degli immobili trasferiti alla società di cartolarizzazione e quest'ultima, indicando chi debba gestire i contratti di locazione ed entro quali limiti. Non regola invece i rapporti tra locatore e conduttore, non stabilendo nei confronti dello stesso alcuno specifico obbligo, con conseguente applicazione della normativa esistente in materia di locazioni.

Ne deriva che le somme dovute alla ricorrente sono quantificate nella misura di Euro 488,35 a carico di [REDACTED] (periodo dal 1.1.2001 al 13.12.2001), Euro 565,97 a carico di [REDACTED] (periodo dal 14.12.2001 al 25.3.2003). [REDACTED] ha invece già versato a [REDACTED] la somma di Euro 1.368,06 a titolo di interessi per il periodo dall'acquisto della titolarità dell'immobile sino al 24.10.2006, data successiva a quella indicata dalla ricorrente nella sua domanda introduttiva del giudizio.

Devono essere analizzate le domande proposte dall'[REDACTED]. Esse sono state formalizzate in sede di comparso di costituzione e risposta all'atto di citazione introduttivo del giudizio.

Tale comparso è tardiva rispetto al dettato dell'art. 166 c.p.c., non essendo stato rispettato il previsto termine di venti giorni prima dell'udienza, fissata per il 25.1.2006.

Ne deriva l'inammissibilità della domanda riconvenzionale di condanna della ricorrente al pagamento di canoni e oneri accessori, atteso che la conversione del rito successivamente disposta non esclude le preclusioni che si siano nel frattempo verificate.

Quanto alla eccezione formalizzata dall'[REDACTED], con cui viene chiesta la compensazione dei crediti vantati a titolo di canoni e oneri accessori con le somme dovute alla ricorrente a titolo di interessi sul deposito cauzionale, è fondata l'eccezione di prescrizione sollevata dalla ricorrente atteso che, degli atti interruttivi depositati, le missive del 9.12.2003, 18.12.2002, 3.10.2001, 18.9.2001, 22.3.2000, 15.3.2000 30.12.1999, 16.12.1998, 12.2.1996 valgono a interrompere la prescrizione fino a una data anteriore rispetto a quella in cui [REDACTED] si è costituito nel presente giudizio; come tali sono idonee a superare l'eccezione di prescrizione. Le missive del 22.3.2000 e 15.3.2000 non specificano inoltre il periodo di riferimento delle singole richieste. La missiva dell'8.3.2004 non indica un debito di [REDACTED]. La missiva del 23.3.2004 non trova un riscontro numerico nel prospetto riepilogativo redatto dall'[REDACTED]. Non è inoltre chiaro a quale titolo alcune delle predette missive siano emanate da [REDACTED], altre da [REDACTED] s.p.a., senza che venga fornita un'indicazione dei poteri in base ai quali ognuna di queste società opera.

██████████. ha inoltre prodotto le attestazioni relative ai versamenti dei canoni per il periodo 2001 - 2002, non coperto da prescrizione per effetto della costituzione in giudizio dell'██████████ con memoria del 9.1.2006.

Per i motivi appena esposti l'eccezione formulata dall'██████████ non può essere accolta.

Deve infine essere valutata la domanda proposta in via riconvenzionale da ██████████ nei confronti di ██████████ e ██████████. A tale proposito si osserva che:

- ██████████ ha versato l'intero importo di Euro 14.719,00 a ██████████
- tale somma non le era mai stata corrisposta dai precedenti proprietari;
- risulta documentalmente che l'importo sia stato originariamente versato dalla conduttrice all'██████████ al momento della stipulazione del contratto di locazione;
- non vi è alcun dato documentale che attesti il successivo passaggio di tale somma a seguito dei trasferimenti di proprietà dell'immobile;
- conseguentemente tale somma deve ritenersi tuttora nella disponibilità di INPDAP, che pertanto ha l'obbligo di rimborsare ██████████ con l'aggiunta degli interessi maturati relativamente al periodo in cui quest'ultima avrebbe avuto diritto ad avere nella propria disponibilità la predetta somma.

In sede di determinazione delle spese processuali si tiene conto:

- della fondatezza delle domande originariamente avanzate dalla ricorrente nei confronti di tutti i resistenti;
- dell'adempimento da parte di ██████████ alle proprie obbligazioni e della tardività della domanda formulata da ██████████ in sede di memoria integrativa depositata il 2.5.2006;
- della fondatezza nei confronti di ██████████ della domanda riconvenzionale proposta da ██████████

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 resistenti al pagamento in favore di ██████████ degli interessi sul deposito cauzionale nei termini che seguono: ██████████ nella misura di Euro 488,35 per il periodo dal 1.1.2001 al 13.12.2001, ██████████ nella misura di Euro 565,97 per il periodo dal 14.12.2001 al 25.3.2003.
- 2) Dichiarare la cessazione della materia del contendere sul punto di cui al capo che precede per quanto concerne il rapporto tra ██████████

- 3) Rigetta la domanda di [REDACTED] di condanna al pagamento degli interessi successivi al 31.12.2004 e degli ulteriori interessi.
- 4) Rigetta le domande proposte da [REDACTED].
- 5) Condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di Euro 14.719,00 corrispondente al deposito cauzionale oltre agli interessi legali dal 1.4.2003 alla restituzione nella misura di Euro 1.368,06.
- 6) Condanna [REDACTED] in solido tra loro alla rifusione delle spese di lite in favore di [REDACTED] quanto alle domande da quest'ultima formulate nei loro confronti, liquidate in Euro 200,00 per spese, Euro 700,00 per diritti, Euro 1.000,00 per onorari, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.
- 7) Compensa le spese processuali tra [REDACTED]
- 8) Condanna [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite in favore di [REDACTED] quanto alle domande da quest'ultima formulate nei suoi confronti, liquidate in Euro 700,00 per diritti, Euro 2.000,00 per onorari, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 26.3.2009.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

