

SENTENZA N.
N. 863/2009 R.G.

SENT. N° 1241/11
REP. N° 1026/11

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE
GIUDICE UNICO dott.ssa Daniela Troiani

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**),
rappresentato e difeso dagli avv.ti **[REDACTED]** e **[REDACTED]**,
elettivamente domiciliato presso lo studio degli stessi in Milano, **[REDACTED]**,
[REDACTED], come da procura in calce al ricorso introduttivo

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED] MARIA CRISTINA (C.F. **[REDACTED]**), in persona del
procuratore speciale **[REDACTED] MARIA PIA** (C.F. **[REDACTED]**),
come da procura notarile in atti del 22/12/1998, rappresentata e difesa dall'avv.
[REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima in
Milano, **[REDACTED]**, come da procura a margine della memoria di
costituzione

RESISTENTE

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso ex art. 447 bis CPC depositato in data 9 gennaio 2009 [redacted] [redacted] proponeva nei confronti di [redacted] [redacted] domanda di condanna alla restituzione dell'importo di Euro [redacted] versato a titolo di deposito cauzionale a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni scaturenti per il conduttore dal contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 20/2/2004, tra la medesima [redacted], in qualità di locatrice, e [redacted], in qualità di conduttore, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Milano, via [redacted].

Assumeva il ricorrente che, essendo immediatamente intervenuta la cessione a suo favore, da parte del [redacted] e con il consenso della [redacted], del predetto contratto di locazione, egli aveva provveduto a corrispondere a mezzo di assegno bancario la somma di Euro [redacted], di cui Euro [redacted] a titolo di deposito cauzionale, Euro [redacted] a titolo di canone, Euro [redacted] per compenso di agenzia, dedotto l'importo di Euro [redacted] già erogato al momento della sottoscrizione della proposta irrevocabile.

Successivamente il contratto si era risolto per mutuo consenso e l'immobile era stato rilasciato nel maggio 2008, ma, nonostante i solleciti, parte locatrice aveva rifiutato la restituzione del deposito cauzionale.

In via subordinata, per l'ipotesi di ritenuta insussistenza del rapporto contrattuale tra il ricorrente e la resistente, il predetto formulava domanda di condanna della [redacted] alla restituzione dell'importo di Euro [redacted] "ai sensi e per gli effetti dell'art. 2033 cod. civ."

Si costituiva [redacted], in persona del procuratore generale [redacted] [redacted], la quale eccepiva, in via preliminare, la carenza di legittimazione attiva del ricorrente, evidenziando che il contratto di locazione era stato stipulato con il [redacted] e che non vi era stata alcuna cessione del medesimo contratto accettata dalla locatrice, contraente ceduta, essendo irrilevante sotto tale profilo il fatto che il pagamento del canone fosse stato effettuato da un terzo, e nella fattispecie dal [redacted]



Nel merito la resistente contestava la fondatezza della domanda del ricorrente, affermando che l'immobile, consegnato al conduttore in buono stato di manutenzione ed arredato, era stato rilasciato molto sporco, con evidenti danni ai pavimenti, alle pareti, agli impianti ed al mobilio e privo di alcuni degli oggetti che figuravano nell'inventario sottoscritto al momento della presa in consegna da parte del conduttore. La ricorrente quantificava nell'importo di Euro [REDACTED] l'ammontare dei danni subiti e, per il caso di ritenuta legittimazione del ricorrente all'azione di restituzione del deposito cauzionale, formulava nei confronti del medesimo domanda riconvenzionale di condanna al pagamento di Euro [REDACTED], pari alla differenza tra l'importo di Euro [REDACTED] e l'importo di Euro [REDACTED], ricevuto a titolo di deposito cauzionale e trattenuto a parziale copertura del danno.

Vanamente esperito il tentativo di conciliazione e ritenuta la causa matura per la decisione senza dar corso ad attività istruttoria, all'udienza dell'11 gennaio 2011 il giudice pronunciava sentenza dando lettura del dispositivo.

All'esito del giudizio risulta fondata l'eccezione di parte resistente di carenza di legittimazione attiva in capo a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Invero, come emerge dalla prodotta documentazione (cfr. docc. 2 e 3 parte resistente), il contratto di locazione *de quo* è stato stipulato da [REDACTED], in qualità di conduttore, e da [REDACTED], in qualità di locatrice; coerentemente, il [REDACTED] ha sottoscritto l'inventario dei mobili e dei vari oggetti presenti nell'immobile locato, nonché la ricevuta di presa in consegna delle chiavi, mentre la locatrice ha sottoscritto la ricevuta del deposito cauzionale, che in tale documento viene espressamente indicato come versato dal conduttore [REDACTED] (doc. 2 ricorrente).

Pertanto, a prescindere da chi abbia materialmente erogato il denaro, l'obbligazione contrattuale di versamento del deposito cauzionale, gravante sul conduttore, è stata da quest'ultimo adempiuta e il medesimo conduttore, [REDACTED], è il solo



legittimato a richiedere la restituzione della somma corrisposta a tale titolo, a seguito dell'avvenuto rilascio dell'immobile.

D'altro canto, nel corso dell'esecuzione del contratto i rapporti si sono svolti tra la locatrice e il [REDACTED], come chiaramente si evince, ad esempio, dalle lettere inviate a quest'ultimo dalla locatrice con richiesta di adeguamento ISTAT del canone (doc. 8 ricorrente), nonché dalla lettera datata 29/12/2004, inviata dal legale del [REDACTED] al legale della locatrice (doc. 7 resistente), nella quale, rispondendo a doglianze relative ad "andirivieni notturno di persone dirette nell'appartamento" ed alla manifestata volontà di risolvere il contratto, l'avv. [REDACTED], attuale difensore di [REDACTED] [REDACTED], in nome e per conto dell'allora assistito [REDACTED] [REDACTED] evidenziava che *"al conduttore è consentito, ovviamente, ricevere ospiti nell'appartamento locato indipendentemente dall'orario e dal numero"* e sottolineava l'infondatezza della richiesta di risoluzione contrattuale.

Tali elementi documentali contraddicono di fatto radicalmente l'affermazione del ricorrente secondo cui, subito dopo la stipula, il contratto sarebbe stato ceduto dal [REDACTED] [REDACTED].

In proposito deve inoltre rilevarsi che, quand'anche il [REDACTED] avesse inteso cedere il contratto di locazione e sostituire, quindi, a sé il [REDACTED] [REDACTED] nella posizione contrattuale di conduttore, tale cessione non avrebbe potuto considerarsi efficace nei confronti della locatrice, mancando il requisito previsto dall'art. 1406 cod. civ., e cioè l'accettazione della cessione da parte della contraente ceduta.

Non sembra, d'altro canto, ravvisabile alcun comportamento concludente interpretabile come accettazione implicita dell'asserita cessione del contratto sia nel fatto che la locatrice abbia accettato che il pagamento di canoni locatizi fosse realizzato mediante bonifici bancari effettuati dal [REDACTED] [REDACTED] (cfr. doc. 5 ricorrente), in quanto, alla luce degli ulteriori elementi fino ad ora evidenziati, tale situazione appare piuttosto rapportabile alla fattispecie dell'adempimento del terzo ai sensi dell'art. 1180 cod. civ, sia nella "dichiarazione di ospitalità per cittadini extracomunitari" presentata in data 1 marzo 2008 dalla [REDACTED] alla Questura di Milano

in relazione al [REDACTED], dal momento che non è in contestazione che la locatrice fosse consapevole del fatto che l'attuale ricorrente abitasse, eventualmente col [REDACTED], nell'appartamento *de quo*, non incidendo tale circostanza sulla titolarità del contratto di locazione.

In ogni caso, ad escludere definitivamente la sussistenza di una valida cessione contrattuale nel caso di specie si aggiunge il rilievo che per il contratto di locazione ad uso abitativo l'art. 1 della legge 431/98, ai sensi della quale il contratto in oggetto è stato concluso, prescrive la forma scritta a pena di nullità. Pertanto, anche il negozio di cessione del contratto deve rivestire a pena di nullità la medesima forma (v. Cass. n. 10498 dell'1/8/2001 secondo cui *"Poiché la cessione del contratto realizza una modificazione soggettiva del rapporto, debbono essere osservate per il negozio di cessione le stesse forme prescritte per il contratti che si trasferisce. Pertanto, se il contratto è un preliminare di vendita immobiliare, affinché il cessionario possa acquistare i relativi diritti, il consenso del contraente ceduto deva risultare da atto scritto"*; cfr. anche Cass. n. 3725 del 9/4/1991 in tema di cessione di contratto di locazione di durata ultranovennale) e tale requisito formale nel caso di specie certamente non sussiste

Circa la rilevabilità d'ufficio di tale nullità nella presente fattispecie si veda Corte Cass. sentenza n. 21632 del 6/10/2006.

Va detto altresì che in atti non vi è alcuna delega sottoscritta dal conduttore [REDACTED] a favore del [REDACTED] per la riscossione della cauzione da parte di quest'ultimo; ad un tale documento fa cenno il ricorrente nelle memoria depositata in data 25 gennaio 2010, ma non lo produce in giudizio.

La domanda proposta in via principale dal ricorrente va, quindi, dichiarata inammissibile per carenza di legittimazione attiva, non rivestendo il medesimo la posizione di conduttore, né di delegato di quest'ultimo.

Infine, non ricorre neppure l'ipotesi, invocata dal ricorrente in via subordinata, dell'indebito oggettivo ex art. 2033 cod. civ, non sussistendo nel caso di specie un caso di assenza di giustificazione dell'eseguito spostamento patrimoniale

rappresentato dal pagamento effettuato dal [REDACTED] a favore della locatrice di un importo comprensivo del deposito cauzionale (doc. 5 ricorrente).

Invero, il rapporto contrattuale locatizio era in essere e prevedeva a carico del conduttore [REDACTED] l'obbligazione di versamento del deposito cauzionale; tale l'obbligazione è stata estinta mediante pagamento da parte del terzo, [REDACTED], al quale la locatrice non avrebbe neppure potuto legittimamente opporre rifiuto (v. art. 1180, primo comma, cod. civ., secondo cui l'obbligazione può essere adempiuta da un terzo, anche contro la volontà del creditore, se questi non ha interesse a che il debitore esegua personalmente la prestazione).

Pertanto, la domanda proposta in via subordinata dal ricorrente va respinta.

Ai sensi dell'art. 91 CPC il ricorrente, soccombente, deve essere condannato alla rifusione a favore della resistente delle spese processuali, liquidate come in dispositivo.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- dichiara l'inammissibilità della domanda proposta in via principale dal ricorrente [REDACTED] di condanna della resistente alla restituzione del deposito cauzionale di Euro [REDACTED], oltre interessi legali dal 20/2/2008, al saldo, per carenza di legittimazione attiva in capo al medesimo ricorrente;
- respinge la domanda proposta in via subordinata dal ricorrente;
- condanna il ricorrente alla rifusione a favore della resistente delle spese processuali, liquidate in Euro [REDACTED] per diritti, Euro [REDACTED] per spese ed Euro [REDACTED] per onorari, oltre rimborso forfettario per spese generali, IVA e CPA come per legge;
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.



Così deciso in Milano, 11 gennaio 2011.

Il giudice

dott.ssa Daniela Troiani



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
1 - FEB. 2011
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Angela D'AVIRIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
COPPIA CONFORME * L'ORIGINALE X USD
- 2 FEB. 2011
IL CANCELLIERE

