

Sentenza n. 7950/2013 pubbl. il 05/06/2013

RG n. 75735/2010

N. R.G. 75735/2010

Repert. n. 6278/2013 del 05/06/2013



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 75735/2010 promossa da:

GIORDANO MAURIZIO (C.F. **MEGNE27144D951**), **GIORDANO GIULIO** (C.F. **GRDGLI23E42E2051**), **GIORDANO LUISA** (C.F. **GRDISU24H48E2051**), **GIORDANO ENRICA** (C.F. **GRDNRG50R65E2051**), **GIORDANO FEDERICO** (C.F. **GRDFRC62H24R291**), tutti con il patrocinio dell'avv. **CAETANI BIAGIO** e dell'avv. **CAETANI NICHELE MARIA** (**GINVMI70P07E2051**) **PIAZZETTA GUASTALLA, 1 20122 MILANO**, con elezione di domicilio in **PIAZZETTA GUASTALLA, 5 20122 MILANO** presso l'avvocato suddetto

RICORRENTI

contro

EDANIS RESEARCH ITALY S.p.A. in persona del legale rappresentante pro tempore (C.F. **0771940377**), con il patrocinio dell'avv. **BARBA ANDRINO** con elezione di domicilio in **CORSO PORTA VINCENZA, 7 20122 MILANO** presso lo studio dell'avvocato suddetto

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come in atti.

pagina 1 di 12



Risulta documentalmente la stipula dei seguenti accordi:

- contratto di locazione del 30.9.1997 tra [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] relativo all'appartamento in Milano [redacted] [redacted] con decorrenza iniziale dal 1.10.1997;
- contratto di locazione del 9.12.1997 tra [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] relativo all'appartamento in Milano via [redacted] con decorrenza iniziale dal 10.1.1998;
- contratto di locazione del 30.1.1999 tra [redacted] e [redacted] relativo all'appartamento in Milano via [redacted] con decorrenza iniziale dal 1.2.1999;
- contratto di locazione del 30.1.1999 tra [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] relativo all'appartamento in Milano via [redacted] con decorrenza iniziale dal 1.2.1999;
- contratto di locazione del 29.3.1999 tra [redacted] e [redacted] relativo all'appartamento in Milano via [redacted] con decorrenza iniziale dal 1.4.1999.

Le quote di [redacted] relative alle unità immobiliari contraddistinte dai Sub. 13 e 16 sono state trasmesse a [redacted], quella relativa al Sub. 28 a [redacted].

Analogamente le quote di [redacted] relative alle unità immobiliari 13 e 16 sono state cedute a [redacted] e quella relativa al Sub. 28 è stata ceduta a [redacted].

Ogni contratto prevede una durata triennale con rinnovo per un periodo di altri tre anni; la scadenza ultima, senza possibilità di rinnovo, è prevista al termine del secondo triennio.

Gli artt. 27 e 28 L. 392/78 disciplinano la durata minima del contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo (quali quelli oggetto della presente controversia), con la previsione di un periodo minimo di 6 anni - per rapporti come quelli che interessano in questa sede - con successivo rinnovo ai sensi dell'art. 28.

L'art. 79 L. 392/78 sancisce la nullità di ogni pattuizione contrattuale che stabilisca termini di durata inferiori a quelli stabiliti dalla legge.

Non è applicabile il principio di cui all'art. 1419 primo comma c.c., atteso che il secondo comma della medesima norma prevede la sostituzione di diritto della clausola nulla con quelle previste dalla legge. In presenza di tale sostituzione non si pone un problema di valutazione dell'estensione o meno della nullità a tutto il contratto, operando unicamente l'integrazione normativa ai sensi degli artt. 1339 c.c. e 1419 comma 2 c.c..



Ciò vale a maggior ragione alla luce del principio enunciato dalla giurisprudenza di legittimità, secondo il quale ai fini dell'operatività della disposizione di cui all'art. 1419 comma 2 c.c., che contempla la sostituzione delle clausole nulle di un contratto contrastanti con norme inderogabili con la normativa legale, non si richiede che le disposizioni inderogabili, oltre a prevedere la nullità delle clausole difformi, ne impongano e dispongano altresì espressamente la sostituzione. Infatti, la locuzione codicistica ("sono sostituite di diritto") va interpretata non nel senso dell'esigenza di una previsione espressa della sostituzione, ma in quello dell'automaticità della stessa, trattandosi di elementi necessari del contratto o di aspetti tipici del rapporto, cui la legge ha apprestato una propria inderogabile disciplina.

Applicando tali principi al caso di specie non assume un valore decisivo la previsione di cui all'art. 21 di ogni contratto (fatta eccezione per quello stipulato da [redacted] e [redacted], in relazione al quale nemmeno può porsi il problema) che stabilisce che, ove non sussistano i requisiti di validità dello stesso verrà a mancare il consenso dei contraenti agli effetti residui del contratto, che dovrà essere dichiarato totalmente nullo. Deve essere infatti rilevata l'indeterminatezza della clausola, che prevede il venir meno dell'intero contratto nel caso in cui un punto qualunque del testo negoziale non risponda a eventuali requisiti di legge non indicati con maggior precisione; non è possibile che una clausola redatta con tale genericità possa determinare conseguenze giuridiche da ritenersi prevalenti sul disposto, già di per sé esaustivo e assorbente, di cui all'art. 1419 comma 2 c.c..

Applicando dunque tale norma e i principi di cui agli artt. 27 e 28 L. 392/78, i contratti assumono la durata di anni 6, con rinnovabilità per altri 6. Posto che, al momento in cui il conduttore ha manifestato la propria volontà di recedere da ognuno dei rapporti, era iniziata la decorrenza del secondo periodo di 6 anni, le scadenze contrattuali devono essere così astrattamente individuate:

- contratto del 30.9.1997 (piano 7 Sub. 28) con decorrenza iniziale dal 1.10.1997 e termine finale al 1.10.2009;
- contratto del 9.12.1997 (piano 7 Sub. 16) con decorrenza iniziale dal 10.1.1998 e termine finale al 10.1.2010;
- contratto del 30.1.1999 (piano 5 Sub. 26) con decorrenza iniziale dal 1.2.1999 e termine finale al 31.1.2011;
- contratto del 30.1.1999 (piano 5 Sub. 13) con decorrenza iniziale dal 1.2.1999 e termine finale al 31.1.2011;
- contratto del 29.3.1999 (piano 5 Sub. 14) con decorrenza iniziale dal 1.4.1999 e termine finale al 1.4.2011.



Individuata la scadenza contrattuale sulla base delle rispettive parti dei contratti, deve essere affrontato il tema, logicamente successivo, se sia o meno maturato tra le parti il mutuo consenso alla cessazione di ognuno di essi in data diversa da quelle sopra indicate. Il conduttore deduce l'esistenza di un accordo intervenuto l'8.6.2006 tra [redacted] (legale rappresentante della società conduttrice) e [redacted], alla presenza di [redacted], avente ad oggetto la determinazione congiunta della data di rilascio dell'immobile. In proposito si osserva che:

- non vi è alcun documento dal quale si possa desumere che a [redacted] fosse stato conferito da tutti i proprietari delle singole unità immobiliari il potere di rappresentarli per un atto importante come la definizione della data di cessazione di ogni singolo rapporto; gli stessi ricorrenti lo indicano, in sede di atto introduttivo del giudizio, quale rappresentante di fatto degli eredi [redacted];
- anche la missiva della resistente del 18.12.2006 è indirizzata a [redacted] senza specificare a quale titolo questi venga interpellato, in assenza di una indicazione precisa del predetto quale rappresentante di tutti i locatori;
- non possono essere tratti elementi decisivi di valutazione in favore della tesi della resistente dalla richiamata missiva del 18.12.2006, avente ad oggetto semplicemente la riconsegna dei locali di via [redacted]: essa non fa infatti riferimento, per giustificare la necessità del rilascio degli immobili, all'avvenuta scadenza dei singoli contratti, ma a proprie esigenze aziendali;
- sul punto è stato assunto quale testimone [redacted]. Egli riferisce che nell'estate 2006 si tenne un incontro tra [redacted] e [redacted], alla sua presenza. Fu annunciata da parte di [redacted] l'intenzione di lasciare i locali nell'estate 2007 o subito dopo. [redacted] rispose che andava bene, anche perché non avrebbe potuto dire altro. Questa espressione usata dal teste è piuttosto equivoca, sia perché sintomo di una prospettazione decisamente di parte (sul punto non è irrilevante sottolineare che si tratta di soggetto impiegato presso [redacted], con funzioni già nel 2006 di responsabile amministrativo), sia perché indice di una propria convinzione prima ancora che di un fatto compiuto. Il teste afferma inoltre che l'intenzione di [redacted] era quella di abbandonare l'immobile, ma non era ancora individuata la nuova sede; questa affermazione va coordinata con quella contenuta nella missiva del 18.12.2006, che fa riferimento a esigenze aziendali. Non è facilmente credibile che il recesso sia stato determinato da tali esigenze (con la conseguente necessaria esistenza di una strategia societaria di fondo) senza che vi sia una precisa idea su quale sia la sede ove proseguire la propria attività. Né il teste né la lettera fanno infatti riferimento al rilascio per la mera scadenza contrattuale, come invece sarebbe logico aspettarsi se i contratti fossero ritenuti realmente scaduti. Si ritiene pertanto che il ricordo del teste non possa essere da solo considerato quale elemento dirimente in merito all'effettiva formazione di un accordo tra le parti per la risoluzione del rapporto contrattuale.



L'insufficienza, sul piano probatorio, in merito alla sussistenza del potere rappresentativo di capo a [redacted] è desumibile anche dal fatto che in data 28.2.2007 sono state trasmesse due missive (doc. 7 e 8 della resistente) a [redacted] e [redacted], cioè a due delle titolari dei singoli contratti; se [redacted] fosse stato pacificamente il rappresentante di tutti i locatori, non vi sarebbe stato bisogno di trasmettere ulteriori comunicazioni sul punto; si rileva in proposito come entrambe le missive trattino il tema delle somme dovute facendo riferimento a canoni e non all'occupazione senza titolo, come invece avrebbe dovuto essere se fosse stata già effettivamente concordata la cessazione degli effetti del contratto nel corso dell'incontro dell'8.6.2006; non è infine noto perché una lettera dello stesso tenore non è stata inviata (quanto meno per quanto risulta dai documenti prodotti) anche agli altri proprietari.

La definizione articolata e specifica dei vari aspetti dei rapporti contrattuali tra le parti, nonché l'entità degli importi oggetto di trattazione sono inoltre difficilmente conciliabili con l'idea di un accordo risolutivo raggiunto oralmente, senza l'indicazione di una data precisa e senza essersi accertati dell'esistenza del consenso di tutti i possibili interessati.

Dalle considerazioni che precedono deriva dunque che non si è verificato, o quanto meno non ne è stata fornita una sufficiente dimostrazione, l'accordo risolutivo in merito alla cessazione degli effetti dei singoli contratti.

Non può essere inoltre condivisa la tesi relativa alla formazione di un accordo di natura transitoria successivo alla scadenza dei singoli contratti. In proposito la giurisprudenza ha enunciato il principio secondo il quale qualora la locazione di un immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 L. 392/78 sia stipulata per una durata inferiore a quella legale il contratto, ove sorga controversia, potrà essere ritenuto conforme al modello legale della locazione non abitativa transitoria e, quindi, sottratto alla sanzione di nullità di cui all'art. 79 della legge stessa ed alla eterointegrazione della clausola legale ex art. 1339 c.c. a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale e sempreché risulti, in esito ad essa, che le ragioni dedotte siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario e, cioè, siano ragioni obiettive che escludano esigenze di stabilità (Cass. 16117/2010). Nel caso di specie non sono stati stipulati contratti con l'indicazione di ragioni giustificative della deroga alla durata legale, né tali ragioni sono chiaramente evincibili dai documenti e dalle testimonianze assunte, con conseguente impossibilità di configurare tale situazione.

Non sono decisive le argomentazioni della società resistente con riferimento alla avvenuta restituzione delle fidejussioni originariamente emesse a garanzia dell'adempimento dei propri obblighi da parte del conduttore, in considerazione sia della natura assorbente delle osservazioni in merito all'operatività del



disposto di cui all'art. 1419 comma 2 c.c., sia del fatto che alcuni di essi sono stati ceduti e sostituiti con libretti al portatore.

Tenendo conto delle osservazioni che precedono, nonché della mancata contestazione in ordine alle morosità determinatesi e alla data di rilascio, individuata per tutti gli immobili nel 31.10.2007, devono essere individuate le scadenze dei singoli contratti stipulati dalle parti e i relativi crediti maturati dai ricorrenti a titolo di canoni, in particolare:

- contratto del 29.3.1999 (piano 5 Sub. 14) con decorrenza iniziale dal 1.4.1999 e termine finale al 1.4.2011; parte ricorrente deduce che la durata del rapporto si protrae concretamente sino al 22.1.2009, posto che il 23.1.2009 l'immobile è stato concesso in comodato a terzi. Mancando la dimostrazione della cessazione dell'efficacia del contratto per mutuo consenso in una data diversa, la scadenza deve essere individuata al 22.1.2009; non è contestata la circostanza che siano dovuti i canoni a decorrere dal 1.11.2007 al 22.1.2009 per complessivi € [REDACTED];
- contratto del 9.12.1997 (piano 7 Sub. 16) con decorrenza iniziale dal 10.1.1998 e termine finale al 10.1.2010; non risultando l'instaurazione di un diverso rapporto locatizio con soggetti terzi, i canoni sono dovuti dal 10.10.2007 sino alla scadenza finale, per un ammontare complessivo di € [REDACTED];
- contratto del 30.9.1997 (piano 7 Sub. 28) con decorrenza iniziale dal 1.10.1997 e termine finale al 1.10.2009; valgono principi analoghi a quelli esposti per il Sub. 16, con determinazione del credito per il periodo dal 1.10.2007 al 30.9.2009 per complessivi € [REDACTED];
- contratto del 30.1.1999 (piano 5 Sub. 26) con decorrenza iniziale dal 1.2.1999 e termine finale al 31.1.2011; parte ricorrente deduce che la durata del rapporto si protrae concretamente sino al 31.3.2009, essendo stata rilocata l'unità immobiliare in data 1.4.2009; ne deriva che sono dovuti i canoni per il periodo dal 1.11.2007 al 31.3.2009 per complessivi € [REDACTED];
- contratto del 30.1.1999 (piano 5 Sub. 13) con decorrenza iniziale dal 1.2.1999 e termine finale al 31.1.2011; valgono considerazioni analoghe a quelle esposte per il Sub. 26; i canoni sono dovuti per il periodo dal 1.11.2007 al 31.3.2009 per complessivi € [REDACTED]

Sulle somme così determinate decorrono gli interessi legali da computarsi dalle singole scadenze contrattualmente previste sino al saldo. Non è dovuta alcuna somma a titolo di rivalutazione monetaria, in assenza di specifico supporto probatorio al riguardo.

Non sono inoltre contestati i crediti vantati dai ricorrenti a titolo di oneri accessori e di registrazione dei contratti. Sono inoltre stati prodotti i piani di riparto relativi alle gestioni 2007/2008 e 2008/2009. Sono dovute dunque le seguenti somme:

- € [REDACTED] relativamente all'immobile posto al piano 7 Sub. 28;
- € [REDACTED] relativamente all'immobile posto al piano 7 Sub. 16;



- € [redacted] relativamente all'immobile posto al piano 5 Sub. 26, Repert. n. 6278/2013 del 05/06/2013

- € [redacted] relativamente all'immobile posto al piano 5 Sub. 13;

- € [redacted] relativamente all'immobile posto al piano 5 Sub. 14.

Non ricorre l'ipotesi di cui all'art. 1227 comma 2 c.c., non risultando agli atti la sussistenza di un comportamento colposo dei creditori che abbia determinato l'aggravamento del danno, risultando anzi la stipula di alcuni contratti di locazione e di un contratto di comodato idonei a evitare il completo verificarsi delle conseguenze dannose a carico della resistente.

Quest'ultima non ha inoltre dimostrato il presupposto della sua richiesta formulata ai sensi dell'art. 1227 comma 1 c.c., cioè che i contratti siano stati voluti (come la stessa espone) nei termini in cui poi sono stati effettivamente stipulati dai singoli locatori.

X Non sono fondate le doglianze della resistente relative al fatto che siano gli stessi locatori ad avvalersi della nullità di clausole cui essi stessi hanno dato luogo; in proposito la giurisprudenza ha stabilito il principio per cui la nullità può essere dedotta anche da chi vi abbia dato causa, purché ricorra un suo interesse, come accade nel caso di specie. X

Devono essere successivamente esaminate le domande dei ricorrenti relative al risarcimento dei danni rinvenuti all'interno delle singole unità immobiliari.

I ricorrenti lamentano la presenza di abusi e alterazioni così come descritti nelle relazioni del Geom. [redacted], dagli stessi incaricato. Nell'atto introduttivo del giudizio i locatori indicano le spese di ripristino sostenute in relazione ai singoli appartamenti, specificando che, per quanto riguarda le unità di cui ai Sub. 28 e 16 i lavori sono ancora in corso; per esse viene dunque fatto riferimento ai preventivi, fatte salve le ulteriori ed eventuali precisazioni degli importi. Nelle successive memorie depositate il 16.3.2012 e il 13.6.2012 i ricorrenti hanno prodotto ulteriori documenti a sostegno delle proprie domande; nella seconda di esse vi è inoltre un ampliamento delle richieste risarcitorie in ragione del completamento dei lavori descritti come in corso al momento del deposito del ricorso. È tuttavia una scelta di parte ricorrente quella di avviare il giudizio durante l'esecuzione dei lavori e prima del loro esaurimento, che non può intaccare l'inderogabile regime preclusivo vigente con riferimento alla formalizzazione delle conclusioni, che restano unicamente quelle cristallizzate in sede di ricorso. La richiesta contenuta in tale atto di condanna al pagamento della somma maggiore o minore risultante in giudizio può considerarsi ritualmente proposta solo con riferimento ai documenti prodotti e alle richieste istruttorie formulate in tale sede, non invece con riferimento a eventi futuri, quali sono i lavori successivamente eseguiti.

Anche la riserva formulata in sede di ricorso di ogni altra deduzione e produzione (peraltro con l'espreso richiamo alle sole consentite dal rito) non è di per sé sufficiente a modificare il regime delle



preclusioni processuali. Ne deriva che sono inammissibili sia le domande contenute nella memoria depositata il 13.6.2012, sia le produzioni documentali a sostegno delle domande risarcitorie contenute nelle memorie citate.

Ciò premesso devono essere esaminate le doglianze dei ricorrenti relative ai danni lamentati in sede di ricorso. In proposito si osserva che:

- non vi sono verbali redatti nel contraddittorio delle parti relativi alla consegna iniziale dei locali e al rilascio degli stessi, con conseguente assenza di descrizioni in ordine alle loro condizioni in entrambe le fasi;
- i ricorrenti fondano le proprie richieste risarcitorie in primo luogo su due relazioni redatte dal Geom. ██████, redatte su incarico dei ricorrenti medesimi in assenza del contraddittorio con l'attuale resistente;
- i sopralluoghi sono avvenuti il 14.2.2008 e il 10.3.2008, quindi a distanza di mesi dal rilascio delle singole unità immobiliari;
- il consulente ha verificato l'esistenza di modifiche distributive all'interno di ogni appartamento assumendo come parametro di riferimento le planimetrie originali degli immobili e quelle catastali; lo stesso consulente ha dichiarato, nel corso della sua deposizione testimoniale, di non avere visionato le singole unità immobiliari in epoca precedente ai sopralluoghi citati; ne deriva che non conosceva la loro condizione all'inizio dei singoli rapporti contrattuali;
- le osservazioni in merito all'usura dei pavimenti in legno, localizzata in corrispondenza ai posti lavoro sono compatibili con la destinazione a uso ufficio contrattualmente prevista, tenuto conto della consistente durata dei singoli rapporti contrattuali; l'eccedenza rispetto al normale stato di usura è il frutto di una valutazione soggettiva del consulente, inopponibile alla resistente; analoghe considerazioni valgono con riferimento alla (dal consulente) ritenuta necessità di integrale sostituzione della pavimentazione;
- i rilievi del consulente con riferimento alle modifiche distributive interne finalizzate alla fusione di due unità immobiliari, peraltro non individuate con maggiore precisione nell'elaborato, devono essere comparati con la disposizione di cui all'art. 11 di quasi tutti i singoli contratti, che autorizza previamente il conduttore ad effettuare i lavori di collegamento tra le diverse unità;
- la realizzazione delle controsoffittature in cartongesso per mascheramento impianti, indicata dal geometra tra le condizioni pregiudizievoli dell'immobile, risulta invece oggetto di apprezzamento da parte dei locatori, alla luce della nota del 16.6.2009 sub doc. 15 dei ricorrenti, riconosciuta dal teste Vignati, che al punto 9 indica il ripristino della canalizzazione dell'impianto di riscaldamento/condizionamento nel controsoffitto esistente;



- seri dubbi sull'attendibilità del testimone derivano dalle sue dichiarazioni in ordine al compenso percepito per la propria opera professionale: il teste dichiara prima di non ricordare l'onorario percepito ma poi, soltanto a seguito dell'enunciazione da parte del Tribunale degli importi di € [redacted] e 2.817,33, ricorda esattamente e conferma tali cifre; ricorda inoltre di avere rilasciato fattura, che però non è stata prodotta;

- il teste [redacted] (già indicato come responsabile amministrativo di [redacted]) dichiara che i locali sono stati rilasciati in normali condizioni di usura; tale valutazione non può essere presa in considerazione, analogamente a quella di segno opposto effettuata da [redacted].

Sono stati esaminati i singoli soggetti che hanno effettuato lavori su incarico dei ricorrenti all'interno dei locali, in particolare:

- [redacted] (idraulico) ricorda di avere effettuato lavori al quinto piano, senza distinzione tra le singole unità immobiliari; non è però in grado di indicare con precisione l'importo percepito, né di confermare le somme indicate dal ricorrente nel capitolo di prova; non risultano inoltre documenti tempestivamente prodotti a tale proposito e riconducibili con certezza, anche soggettivamente, alle dichiarazioni del teste;

- [redacted], agente di commercio, attesta l'effettuazione di una fornitura genericamente in via [redacted], senza maggiori precisazioni in ordine all'appartamento o al piano dello stabile; riconosce il doc. 16 prodotto dai ricorrenti, che peraltro non reca indicazioni in ordine all'unità immobiliare di riferimento; la fattura è inoltre indirizzata a [redacted] in [redacted]; la descrizione della fornitura non chiarisce in che modo la stessa si ponga in termini di necessità di ripristino rispetto a uno o più dei locali di cui al presente procedimento;

- il teste [redacted] afferma di avere eseguito lavori edili negli appartamenti al quinto piano genericamente nei primi mesi del 2009, in particolare il ripristino di alcune canalizzazioni nel controsoffitto e l'apertura e chiusura di alcune porte; tuttavia tale descrizione non coincide se non in misura parziale con il doc. 15, che è stato esibito al teste e da questi riconosciuto; ci si riferisce, ad esempio, alla realizzazione di assaggi del pavimento, al ricovero di condizionatori in locale condominiale a piano cantina, alla fornitura e posa di lastre in [redacted], si tratta inoltre di opere, quanto meno con riferimento all'ultima citata, che ben difficilmente possono ritenersi compatibili con interventi di mero ripristino delle condizioni iniziali e che integrano piuttosto un miglioramento dell'immobile, certamente legittimo ma di cui non deve farsi carico il conduttore che ha rilasciato i locali; non è inoltre specificato quali di queste opere si riferiscano al Sub. 13 e quali al Sub. 16, con conseguente impossibilità di ricondurre i costi di ripristino a una specifica unità immobiliare, alle quali singolarmente si richiamano i ricorrenti in sede di conclusioni; non è infine secondario il fatto che la nota rechi la data del



16.6.2009, cioè sia emessa in epoca ampiamente successiva alla data di inizio del nudo contratto di locazione del Sub. 13, stipulato con soggetti terzi; tale dato non contribuisce a chiarire di quali lavori si tratti e con riferimento a quali necessità dei ricorrenti, anche in considerazione della genericità con cui il teste ha collocato temporalmente i lavori;

- [redacted] (elettricista) conferma di avere eseguito lavori per conto dei signori [redacted] negli ultimi sette anni, senza maggiori specificazioni; i lavori hanno riguardato tutti i piani; esibitogli il doc. 17 prodotto dai ricorrenti, conferma l'esecuzione dei lavori, ma non è in grado di precisare quando; specifica che le aggiunte manoscritte al documento, che specificano le somme dovute in ragione della singola unità immobiliare e non sottoscritte o comunque siglate, non sono a lui riconducibili; non è in grado di ricordare quali importi gli siano stati versati e con riferimento a quali lavori, né se l'importo di € [redacted] indicato nella seconda pagina del doc. 17 già richiamato sia compreso in quelli della prima facciata o sia distinto da essi; si prende dunque atto della genericità dei ricordi del teste, con riferimento al corrispettivo ricevuto, all'epoca dei lavori e alla loro riconducibilità a una o all'altra delle unità immobiliari interessate dal presente procedimento;

- del tutto incerta è la deposizione del teste [redacted], imbianchino, al quale è stato esibito il doc. 18 di parte ricorrente, recante l'intestazione "spese sostenute per la pavimentazione dei 2 appartamenti 5 piano (703-704)"; il documento elenca anche lavori riferiti a un soggetto diverso dagli attuali ricorrenti ([redacted]); il teste non ricorda in un primo momento se è stato pagato da [redacted] o da [redacted], che gli aveva a sua volta commissionato dei lavori, poi dichiara di avere ricevuto l'incarico e di essere stato pagato da [redacted], infine dichiara che i medesimi lavori sono stati commissionati e pagati dal sig. [redacted]; l'appunto "[redacted]" è solo un pro memoria per altri lavori effettuati a suo favore; se così è, tuttavia, non è chiaro quale parte dell'elenco contenuto nel documento posto alla base della domanda dei ricorrenti sia riferita a tale pro memoria e quale ai lavori eseguiti al quinto piano, commissionati da diversi soggetti in diversi momenti della deposizione del teste; in ogni caso l'importo indicato alla fine del documento (€ [redacted]) non corrisponde alla somma di quelli precedentemente indicati; il teste non ha inoltre confermato i diversi importi indicati nel capitolo di prova dedotto dai ricorrenti; il documento prodotto indica la data del luglio 2009, successiva al rilascio di alcuni degli appartamenti, non si sa se riferita al pagamento o all'esecuzione dei lavori; nessun aiuto sul punto giunge dal teste, che non ricorda l'epoca di esecuzione; in tali condizioni di incertezza nessuna somma può essere riconosciuta;

- i lavori eseguiti dal teste [redacted] (idraulico) sono relativi alla trasformazione dei locali da uffici in bagni e, pertanto, non sono con certezza riconducibili al mero ripristino delle unità immobiliari al termine del rapporto contrattuale;



- non emerge infine che i lavori eseguiti dal teste [redacted] si riferiscono al numero degli appartamenti di cui si discute in questa sede; l'importo oggetto del capitolo di prova dedotto dai ricorrenti è infatti riferito, sulla base del documento 19 di parte ricorrente, a lavori di ripristino concordati con il già menzionato [redacted], che non è tra i ricorrenti; nell'elenco contenuto nel documento si fa infatti riferimento alle doghe cui ha accennato il teste. Quanto ai pavimenti, non vi è prova che le condizioni dei medesimi abbiano superato l'ordinaria vetustà.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene non siano accoglibili le domande dei ricorrenti di risarcimento dei danni.

Quanto alla richiesta dei ricorrenti di condanna di [redacted] ai sensi dell'art. 96 c.p.c., si osserva che la domanda di restituzione del deposito cauzionale è stata formulata da quest'ultima non in termini di detrazione da quanto richiesto dai ricorrenti a titolo di canoni, oneri accessori e risarcimento danni, ma in via del tutto autonoma. Si tratta pertanto di domanda che prescinde dal riconoscimento operato dai ricorrenti, o meglio che si associa e segue naturalmente la propria domanda di rigetto delle domande formulate in sede di ricorso. Non è quindi configurabile alcuna responsabilità ex art. 96 c.p.c..

Le spese processuali seguono il principio della soccombenza nei limiti di valore entro i quali le domande sono state ritenute fondate.

P.Q.M.

- 1) In relazione al contratto di locazione dell'immobile in Milano via [redacted] [redacted] condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] e [redacted] della somma di € [redacted] a titolo di canoni e oneri accessori oltre agli interessi legali dalle singole scadenze al saldo, con detrazione da tale somma dell'importo di € [redacted], oltre agli interessi legali dalla scadenza al saldo, a titolo di deposito cauzionale.
- 2) In relazione al contratto di locazione dell'immobile in Milano via [redacted] condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] e [redacted] della somma di € [redacted] a titolo di canoni e oneri accessori oltre agli interessi legali dalle singole scadenze al saldo, con detrazione da tale somma dell'importo di € [redacted] oltre agli interessi legali dalla scadenza al saldo, a titolo di deposito cauzionale.
- 3) In relazione al contratto di locazione dell'immobile in Milano via [redacted] condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] e [redacted] della somma di € [redacted], oltre agli interessi legali dalle singole scadenze al saldo, a titolo di canoni e oneri accessori.



Sentenza n. 7950/2013 pubbl. il 05/06/2013

RG n. 75735/2010

4) In relazione al contratto di locazione dell'immobile in ~~Milano~~ ~~6278/2013~~ del 05/06/2013

~~condanna~~ ~~al pagamento in favore di~~ ~~della somma di €~~,
oltre agli interessi legali dalle singole scadenze al saldo, a titolo di canoni e oneri accessori.

5) In relazione al contratto di locazione dell'immobile in Milano ~~condanna~~

~~al pagamento in favore di~~ ~~della somma di €~~,
oltre agli interessi legali dalle singole scadenze al saldo, a titolo di canoni e oneri accessori con
detrazione da tale somma dell'importo di € ~~oltre agli interessi legali dalla scadenza al saldo, a~~
titolo di deposito cauzionale.

6) Rigetta ogni altra domanda.

7) Condanna ~~alla rifusione delle spese processuali in favore dei ricorrenti,~~
liquidate in € ~~per spese, €~~ per compensi; IVA e CPA come per legge.

Milano, 5 giugno 2013

Il Giudice
dott. Nicola Di Plotti

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 7 GIU 2013

