

N. R.G. 73458/2012



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. 73458/2012 promossa da:

██████████ di ██████████ in persona del legale rappresentante pro  
tempore (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ e  
dell'avv. ██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████  
██████████ presso lo studio dei difensori

**RICORRENTE IN RIASSUNZIONE**

contro

██████████ ██████████ in qualità di unico socio ex accomandatario di  
██████████ di ██████████ ██████████ e ██████████ (C.F. ██████████),  
con il patrocinio dell'avv. ██████████, con elezione di domicilio in VIA  
██████████, ██████████ presso lo studio del difensore

**RESISTENTE A SEGUITO DI RIASSUNZIONE**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.



**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Sono documentalmente dimostrati:

- la stipula del contratto di locazione tra [redacted] di [redacted] (in seguito [redacted]) e [redacted] di [redacted] relativamente all'immobile in [redacted] via [redacted];

- la cancellazione dal registro delle imprese della società conduttrice, con conseguente estinzione della medesima e prosecuzione del giudizio da parte del socio accomandatario, [redacted].

Il giudizio nasce da un ricorso per decreto ingiuntivo presentato dalla locatrice. La domanda formulata in tale sede da [redacted] è di risarcimento dei danni accertati con [redacted] già esperito e quantificati, detratta la quota di spettanza della locatrice in quanto riferita a difetti di costruzione, in € 4.050,00.

L'opposizione formalizzata da Ichem s.a.s. davanti al Giudice di Pace di Cassano d'Adda si fonda sia sulla contestazione dell'efficacia probatoria dell'ATP, sia sull'eccezione di compensazione del credito di [redacted] con il proprio derivante dal diritto alla restituzione del deposito cauzionale maggiorato degli interessi legali.

A seguito di pronuncia di incompetenza del Giudice di Pace in data 8.6.2012, la causa è stata riassunta da [redacted] dinanzi al Tribunale di Milano con comparsa di data 18.10.2012.

Prima di esaminare il merito del procedimento, si rileva l'infondatezza dell'eccezione di tardività della comparsa di riassunzione sollevata da [redacted], atteso che l'atto di riassunzione è stato tempestivamente affidato in data 22.10.2012 all'Ufficiale Giudiziario da [redacted] per la notifica, come già indicato nel provvedimento del 17.4.2013, al cui contenuto ci si richiama.

Si deve inoltre preliminarmente rilevare l'avvenuta costituzione in giudizio di [redacted], già socio accomandatario di [redacted] di [redacted], a seguito dell'avvenuta cancellazione dal registro delle imprese della società, avvenuta in data 7.2.2012.

Quanto al merito e, in particolare, alla domanda risarcitoria proposta da [redacted], si rileva che:



- il sopralluogo in sede di ATP è avvenuto in data 13.9.2010, quindi a considerevole distanza temporale dall'epoca del rilascio dell'immobile, così come descritta dai testi esaminati, pur nell'incertezza sulla data esatta in cui ciò si è verificato;
- il CTU attesta che parte dei vizi e difformità oggetti di contenzioso sono stati ripristinati dalla parte ricorrente, quindi non sono valutabili a vista; tale considerazione è del tutto compatibile con le deposizioni testimoniali in ordine al rilascio dell'immobile;
- l'opponente contesta specificamente alcune voci dell'elaborato peritale, in particolare quelle di cui ai punti 4.4, 4.11, 4.18 e 4.20;
- le voci di cui ai punti 4.18 e 4.20 (rottture e danneggiamenti di una scossalina e di una cassetta di estintore) sono ragionevolmente riconducibili a cause derivanti dall'uso dell'immobile, come indicato anche dal CTU, mentre quella di cui al punto 4.4 (fusione di presa elettrica) rientra nella previsione dell'art. 12 del contratto, che attribuisce al conduttore anche l'onere di ogni riparazione inerente gli impianti, incluso dunque quello elettrico;
- altrettanto non può dirsi per la voce di cui al punto 4.11 (umidità su pareti e soffitto probabilmente discendenti dal manto di copertura), che esula dalla previsione di cui all'art. 12, così come da quelle di cui agli artt. 1576, 1609 c.c.; tuttavia il CTU ha ritenuto che il costo riconducibile a tale profilo di danno non sia computabile, con conseguente irrilevanza del problema ai fini del calcolo finale dei danni riconosciuti;
- si deve inoltre tenere conto della attestazione ex art. 8 del normale stato dei locali al momento in cui il rapporto contrattuale è iniziato;
- le contestazioni in ordine alla stima di alcuni danni non si fondano su specifiche argomentazioni, ma su mere valutazioni, rientranti nella discrezionalità del CTP; le argomentazioni del CTU, da ritenersi esaustive, devono essere accolte;



- la contestazione – non fondata su documenti - in ordine all'installazione della porta antincendio si riferisce ad argomento che il CTU non ha trattato, limitandosi il punto 4.12 ad affrontare il tema relativo a crepe e fessurazioni in prossimità della porta medesima.

Le conclusioni del CTU devono pertanto essere confermate.

Si deve peraltro rilevare che [REDACTED], nel corso dell'udienza dell'8.6.2012, ha rinunciato al decreto ingiuntivo, aderendo all'eccezione di incompetenza sollevata dall'opponente, con conseguente sopravvivenza della domanda sostanziale di condanna al pagamento dell'importo in esso indicato. Il decreto deve essere dunque revocato; le osservazioni svolte restano valide con riferimento alla domanda di condanna al risarcimento dei danni.

Quanto alla domanda riconvenzionale proposta da [REDACTED] avente ad oggetto la restituzione del deposito cauzionale, previa compensazione parziale di tale credito con quello derivante dal risarcimento dei danni, si rileva che:

- la società conduttrice ha versato il deposito cauzionale di £ 10.000.000, pari a € 5.164,57, al momento della stipula del contratto, avvenuta in data 20.7.1998;
- il contratto di locazione non prevede, ma non esclude il diritto del conduttore a percepire gli interessi legali dal momento del versamento della cauzione alla sua restituzione;
- tale diritto è direttamente riconosciuto dall'art. 11 L. 392/78, anche alla luce del richiamo alle norme di legge per quanto non espressamente previsto nel contratto, operato dal suo art. 16;
- dunque, a prescindere ogni valutazione in ordine all'imperatività di tale norma, essa è pienamente operante nel caso di specie;
- l'opponente ha pertanto diritto alla restituzione dell'importo di € 5.164,57, oltre agli interessi legali dal momento del versamento al saldo.

In sede di comparsa di costituzione davanti al [REDACTED], [REDACTED] ha inoltre chiesto la condanna di [REDACTED] al pagamento dei canoni di locazione scaduti e non pagati, con eventuale compensazione parziale di tale importo con quello dovuto in restituzione a titolo di cauzione.



Si osserva peraltro che tale domanda è inammissibile; [REDACTED], in quanto ricorrente in senso sostanziale, non può proporre domande riconvenzionali, a meno che le stesse non derivino da una domanda riconvenzionale eventualmente proposta dal conduttore. Nel caso di specie [REDACTED] ha formulato una domanda di tal genere, ma limitata esclusivamente al profilo inerente la restituzione della cauzione, con la prospettazione della sua compensazione, anche parziale, con gli importi eventualmente riconosciuti come dovuti a titolo di risarcimento dei danni. L'oggetto di discussione in sede monitoria e di opposizione, dunque, è limitato al profilo inerente i danni recati all'immobile, secondo le diverse prospettazioni delle parti. La domanda di [REDACTED], dunque, non può essere considerata ammissibile, perché introduce un argomento eterogeneo rispetto a quello trattato da entrambe le parti con il ricorso per decreto ingiuntivo e con la memoria di costituzione, non assumendo pertanto il valore di reconventio reconventionis, necessario per poter essere considerata ammissibile. Alla luce delle considerazioni che precedono, da considerarsi assorbenti rispetto agli ulteriori profili dedotti in giudizio dalle parti, deve essere revocato il decreto ingiuntivo, con conseguente condanna di [REDACTED] al pagamento dell'importo di € 4.050,00. Deve essere inoltre accolta la domanda del predetto relativa alla restituzione del deposito cauzionale con gli interessi legali dal momento del versamento al saldo. Segue la compensazione dei rispettivi crediti delle parti nei limiti dell'ammontare degli importi rispettivamente riconosciuti.

Le spese sia processuali che di CTU tengono conto dell'accoglimento delle ragioni poste a fondamento della pretesa monitoria, di quelle a sostegno della domanda riconvenzionale di [REDACTED], della dichiarazione di inammissibilità dell'ulteriore domanda di [REDACTED] e dell'avvio del procedimento davanti a Giudice dichiarato incompetente.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Revoca il decreto ingiuntivo N. 1083/11 emesso dal Tribunale di Milano il 27.10.2011.



- 2) Condanna [redacted], già socio accomandatario di [redacted] di [redacted], al pagamento in favore di [redacted] di [redacted] della somma di € 4.050,00 a titolo di risarcimento dei danni relativi al contratto di locazione dell'immobile sito in [redacted] via [redacted], oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo.
- 3) Condanna [redacted] di [redacted] al pagamento in favore di [redacted], già socio accomandatario di [redacted] di [redacted], della somma di € 5.164,27 a titolo di restituzione del deposito cauzionale, oltre agli interessi legali dal 20.7.1998 al saldo.
- 4) Compensa i crediti nei limiti di cui ai capi che precedono.
- 5) Dichiaro l'inammissibilità della domanda riconvenzionale di [redacted] di [redacted].
- 6) Compensa le spese processuali.
- 7) Pone le spese di CTU definitivamente a carico di [redacted], già socio accomandatario di [redacted] di [redacted].

Milano, 22 aprile 2015

Il Giudice  
dott. Nicola Di Plotti

Il presente copia è conforme all'originale  
per l'uso ufficio

27 APR 2015

