



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 16352/2014 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]** e dell'avv. **[REDACTED]**, con elezione di domicilio in V.LE **[REDACTED]**, **[REDACTED]** MILANO presso l'avvocato suddetto

RICORRENTE

contro

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**, con elezione di domicilio in **[REDACTED]** presso lo studio dell'avvocato suddetto

RESISTENTE

Nonché nei confronti

[REDACTED] e **[REDACTED]**

TERZI CHIAMATI CONTUMACI

OGGETTO: locazione – inadempimento contrattuale – risarcimento danni

CONCLUSIONI: come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato



Incardinato ritualmente il giudizio e svolto nelle more il procedimento di mediazione obbligatorio, attenendo la causa alla materia della locazione, si costituiva il resistente, conduttore dell'immobile oggetto di causa e chiedeva di essere autorizzato a chiamare in causa gli effettivi occupanti dell'immobile per essere tenuto indenne dagli stessi per quanto domandato in giudizio. Autorizzata e effettuata, infine, dopo rituali tentativi di notifica, la chiamata in causa, nessuno si costituiva per i chiamati, ritualmente citati e non comparsi. Acquisito il fascicolo della ATP svoltasi davanti a questo Tribunale *inter partes*, parte resistente rinunciava al disconoscimento di documenti del ricorrente ed alle altre eccezioni inerenti la documentazione versata in atti dal ricorrente ed entrambe le parti rinunziavano alle proprie istanze istruttorie. All'esito la causa veniva rinviata per la discussione. Nelle more il presente giudizio è stato assegnato al Giudice dr. Pisani, con provvedimento del Presidente della XIII sezione civile del Tribunale dell'8/02/2016, a seguito del trasferimento ad altra sezione del giudice in precedenza assegnatario. All'esito della successiva udienza di discussione, la causa veniva rinviata alla odierna udienza e oggi è stata decisa con lettura del dispositivo e deposito contestuale della presente sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

- 1) – Preliminarmente, visti gli artt.167, 291 e 416 c.p.c. va dichiarata la contumacia dei chiamati in causa [REDACTED] e [REDACTED], ritualmente citati in giudizio e non comparsi.
- Ugualmente preliminarmente, va rigettata la eccezione di improcedibilità del giudizio, atteso l'intervenuto esperimento, nelle more dello stesso, della procedura di mediazione obbligatoria.
- Nel merito la domanda della ricorrente è fondata e va accolta nei termini e limiti di seguito evidenziati. E' documentalmente provata in causa (docc.4, 15, 16 ricorrente):
- l'intervenuta stipulazione tra la società [REDACTED], successivamente incorporata dalla odierna ricorrente, e parte resistente del contratto di locazione ad uso abitazione della unità immobiliare sita in Milano, alla Via [REDACTED], come identificata catastalmente in atti;
 - la volontà della resistente di destinarlo "*ad abitazione del proprio consulente commerciale sig.ra [REDACTED]*";
 - la occupazione dello stesso da parte della sig.ra [REDACTED].
- Invece, a nulla rileva nel presente giudizio tra le parti in causa, il precedente contratto stipulato tra la odierna ricorrente e la diversa società [REDACTED] (doc. 1 ricorrente) in mancanza di allegazione e prova della successione di rapporti contrattuali e societari tra la odierna resistente e tale diversa società. A



tanto deve aggiungersi la mancanza di prova, incombente su parte ricorrente, della occupazione dell'appartamento da parte della sig.ra [REDACTED] nel corso di tale rapporto contrattuale, stante anche la mancata menzione nello stesso contratto di alcun riferimento a tale occupazione laddove, invece, si menziona la volontà della conduttrice di adibirlo genericamente "*ad abitazione di ospiti, dirigenti e impiegati della società conduttrice*".

Invece, alcuna prova si rinviene in atti della occupazione da parte del sig. [REDACTED] dell'appartamento oggetto di causa sia durante la vigenza del contratto con la odierna resistente che durante quello precedente, non potendola ricavare solo per presunzione dalla sua qualità di socio di maggioranza della società [REDACTED], per quanto sopra rilevato in ordine alla mancata specificazione dei soggetti che avrebbero beneficiato della occupazione dell'immobile in quest'ultimo contratto.

Parimenti pacifico in atti è che il contratto tra le parti ricorrente e resistente si è risolto e che l'appartamento è stato rilasciato nel marzo 2010.

Ugualmente provati in atti e comunque pacifici tra le parti sono gli impegni presi dalla società odierna resistente a "*procedere alla riparazione dei serramenti non funzionanti oltre alla perdita del bagno padronale*" e lo stato dell'immobile al momento del rilascio nonché la quantificazione dei danni subiti dallo stesso e delle opere necessarie per la loro eliminazione, come descritti, specificati e quantificati nella ATP dell'Arch. [REDACTED] resa nel procedimento n°43822/2010 svolto davanti a questo Tribunale sezione, Giudice dr.ssa Spinnler.

A tale relazione, acquisito in atti unitamente al fascicolo di atti e documenti, si rinvia integralmente siccome precisa, esaustiva, compiutamente argomentata e pienamente condivisa dall'odierno Giudicante.

Tali vizi, danni e spese sono stati determinati dal conduttore in violazione dei suoi doveri di conservazione dell'immobile locato e di restituzione dello stesso in buono stato di manutenzione, a termini degli artt.1587 e 1590 c.c..

A fronte delle prove raggiunte in ordine ai lamentati vizi e danni di cui al ricorso, per la cui sistemazione appare equo l'importo di € [REDACTED] quantificato complessivamente dal CTU; nonché in ordine alla responsabilità per inadempimento contrattuale della parte conduttrice che non l'ha negata e contestata; va riconosciuto il suddetto importo a titolo di risarcimento danni a favore di parte ricorrente ed a carico di parte resistente, che va condannata a pagarlo.

Non va riconosciuto, invece l'ulteriore importo richiesto da parte ricorrente per la spesa per la direzione



dei lavori, siccome tale attività professionale, in mancanza di allegazione e prova della necessità della stessa, appare essere una libera scelta della ricorrente non rivestente carattere necessitato, anche atteso che parte ricorrente si è rivolta per la esecuzione delle opere di ripristino dell'appartamento ad imprese professionali e specializzate nelle singole opere svolte, come da fatture in atti.

Ancora, per quanto provato in atti e comunque pacifico tra le parti in causa sussiste l'inadempimento del resistente al suo dovere di restituzione dell'immobile locato senza dilazione, a termini dell'art. 1591 c.c., siccome lo stesso è stato rilasciato solo dopo alcuni mesi dalla conclusione del rapporto locativo e per il ripristino dello stesso sono stati necessari alcuni mesi. Così che deve ritenersi che, per fatto e colpa del conduttore odierno resistente, in accoglimento della domanda del ricorrente, l'immobile non sia stato a quest'ultimo restituito in condizioni da poter essere utilmente locato al momento della conclusione del rapporto e per almeno sette mesi, lasso temporale che in tale misura può essere equitativamente determinato tenuto conto delle circostanze emergenti in atti di causa.

Da tanto consegue che parte ricorrente ha subito un danno che può essere utilmente commisurato al mancato reddito percepito, pari al valore locativo dell'immobile quale risultante dal contratto di locazione stipulato dopo la conclusione dei lavori (doc. 39 ricorrente) e dal prospetto delle quotazioni degli immobili della stessa tipologia di quello oggetto di esame nella stessa zona (doc. 40 ricorrente). Tali elementi, in mancanza di contestazione specifica da parte del resistente, consentono di ritenere dovuto l'importo di [REDACTED] mensili per i 7 mesi sopra richiamati, quale periodo nel quale l'immobile non è stato restituito in condizioni da poter essere utilmente locato.

Ne consegue che, in base ad un semplice calcolo matematico parte resistente va condannata a pagare a parte ricorrente, a titolo di risarcimento danni, la somma di € [REDACTED] ([REDACTED] x [REDACTED]).

Parimenti, a fronte dell'inadempimento di parte resistente ai suoi obblighi, come sopra accertato, va riconosciuto a parte ricorrente il diritto a trattenere il deposito cauzionale, come determinato nell'importo di € [REDACTED], siccome, come è noto, la funzione dello stesso è quella di garanzia dell'eventuale obbligo di risarcimento del danno del cauzionante (Cass. civ. Sez. III, 21/04/2010, n. 9442) e l'obbligo del locatore di restituire il deposito cauzionale sussiste solo se il conduttore ha integralmente adempiuto le proprie obbligazioni (Cass. civ. Sez. III, 24/06/2002, n. 9160).

Ne consegue che il resistente va condannato alla corresponsione alla ricorrente degli importi di cui sopra determinati a titolo di risarcimento danni per un totale di € [REDACTED] così determinato in base ad un semplice calcolo matematico ([REDACTED] + [REDACTED] = [REDACTED]). Importo che dovrà essere



decurtato del deposito cauzionale sopra specificato che parte ricorrente è autorizzata a trattenere in conseguenza dell'inadempimento del conduttore evidenziato in atti ed accertato in giudizio.

Il tutto, per un residuo dovuto a parte ricorrente da parte resistente di €. [REDACTED], così determinato in base ad un semplice calcolo matematico ($[REDACTED] + [REDACTED] = [REDACTED] - [REDACTED] = [REDACTED]$), oltre interessi legali dall'evento dannoso al saldo effettivo.

Non è dovuta invece la rivalutazione monetaria in mancanza della prova del maggior danno ai sensi dell'art.1224 c.c..

2) – Passando all'esame della domanda di garanzia articolata dalla resistente nei confronti dei chiamati in causa, la stessa, per quanto sopra rilevato in fatto, appare fondata nei soli confronti della sig.ra [REDACTED] siccome si è raggiunta la prova documentale della occupazione da parte della stessa della unità immobiliare oggetto di causa per tutta la durata della locazione.

Da tanto discende la sua responsabilità per i danni sopra evidenziati e accertati e l'accoglimento della domanda di garanzia spiegata nei suoi confronti, con conseguente condanna della stessa a tenere indenne la resistente da quanto la stessa è stata condannata a pagare alla ricorrente.

Non risulta provato in atti, invece, che lo stesso immobile sia stato occupato nel corso della locazione dal sig. [REDACTED], con la conseguenza che non risulta provata la sua responsabilità per i danni sopra evidenziati e accertati e il rigetto della domanda di garanzia spiegata nei suoi confronti.

2) - Ai sensi dell'artt.91 c.p.c., le spese e competenze processuali e di mediazione seguono la soccombenza e si liquidano a favore della ricorrente ed a carico della resistente, come da dispositivo, sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, n. 140 e del valore della domanda. Ugualmente seguono la soccombenza le spese di ATP già in precedenza liquidate nel relativo procedimento e parte resistente va condannata a rimborsarle a parte ricorrente.

Parimenti seguono la soccombenza le spese e competenze processuali della domanda di garanzia e la chiamata [REDACTED] deve essere condannata a rifonderle alla chiamante in garanzia, liquidate come da dispositivo, sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, n. 140 e del valore della domanda; nonché a rimborsare alla stessa le spese di ATP e le spese e competenze di giudizio che è stata condannata a pagare a parte ricorrente.

Vanno invece interamente compensate le spese e competenze di lite tra la chiamante in garanzia e il chiamato [REDACTED]. Nulla per le spese tra parte ricorrente e chiamati in causa

Sentenza esecutiva ex lege



P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, rigettata, assorbita a disattesa ogni altra domanda, eccezione o istanza, così provvede:

- 1) Accoglie la domanda della ricorrente [REDACTED] e dichiara il diritto al risarcimento dei danni subiti nella misura di €. [REDACTED] per responsabilità della resistente [REDACTED], come in motivazione.
- 2) Accoglie la domanda della ricorrente [REDACTED] e dichiara il diritto a trattenere il deposito cauzionale di €. [REDACTED], in conseguenza dell'inadempimento del conduttore odierna resistente [REDACTED] e a portarlo in decurtazione da quanto sopra accertato a titolo di risarcimento danni, come in motivazione.
- 3) Per l'effetto, condanna la resistente [REDACTED] al pagamento in favore della ricorrente [REDACTED] della residua somma di €. [REDACTED] a titolo di risarcimento danni, oltre interessi legali dall'evento dannoso al saldo effettivo, come in motivazione.
- 4) Rigetta tutte le altre domande della ricorrente [REDACTED], come in motivazione.
- 5) Accoglie la domanda di garanzia della resistente [REDACTED] nei confronti della chiamata in causa sig.ra [REDACTED] e la condanna a tenere indenne la resistente da quanto la stessa è stata condannata a pagare alla ricorrente per effetto dei punti 1), 2) e 3) sopra estesi, come in motivazione.
- 6) Rigetta la domanda di garanzia della resistente [REDACTED] nei confronti del sig. [REDACTED], come in motivazione.
- 7) Condanna la resistente [REDACTED] alla rifusione delle spese e competenze di lite e di mediazione in favore della ricorrente [REDACTED], liquidate in €. [REDACTED] per spese ed €. [REDACTED] per compensi, oltre spese generali pari al 15% sui compensi ed a cpa e Iva di legge; nonché a rimborsare alla ricorrente le spese di ATP già in precedenza liquidate nel relativo procedimento.
- 8) Condanna la chiamata in causa [REDACTED] alla rifusione delle spese e competenze di lite in favore della resistente [REDACTED], liquidate in €. [REDACTED] per compensi, oltre spese generali pari al 15% sui compensi ed a cpa e Iva di legge; nonché a rimborsare alla resistente le spese di ATP e le spese e competenze di giudizio che è stata condannata a pagare a parte ricorrente.



Sentenza n. 13635/2016 pubbl. il 12/12/2016

RG n. 16352/2014

Repert. n. 11307/2016 del 14/12/2016

9) Compensa integralmente le spese e competenze di lite tra la chiamante in garanzia [REDACTED] e il chiamato [REDACTED].

10) Nulla per le spese tra parte ricorrente e chiamati in causa.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano 12 dicembre 2016.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

