

Sentenza n. 2975/2018 pubbl. il 13/03/2018

RG n. 49476/2016

Repert. n. 2074/2018 del 15/03/2018

R.G. n. 49476/2016



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Elisa Fazzini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al r.g. n. 49476/2016, decisa nella camera di consiglio del 13.3.2018, vertente

tra

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

elettivamente domiciliate in MILANO, VIA [REDACTED], [REDACTED], presso lo studio dell'avvocato [REDACTED], che le rappresenta e difende giusta delega a margine del ricorso *ex art. 447 bis* c.p.c.,

RICORRENTI

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]),



*In via preliminare dichiarare nullo il ricorso,*

*In via subordinata:*

*rigettare tutte le domande promosse dalle ricorrenti per i motivi sopra indicati, in mancanza dei presupposti in fatto e in diritto.*

*In ulteriore subordine: ridurre l'entità della somma su quanto verrà effettivamente accertato in corso di causa.*

*Con vittoria di spese, diritti ed onorari".*

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso regolarmente notificato, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] hanno agito in giudizio davanti al tribunale di Milano nei confronti di [REDACTED], affermando di essere eredi di [REDACTED], il quale aveva provveduto a locare, in data 3.3.2003, alla convenuta un immobile a uso abitativo, sito in [REDACTED] (MI), via [REDACTED], per un canone annuo di € [REDACTED] di essere subentrate nel contratto a seguito della morte del locatore e di avere inviato disdetta in data 25.6.2013, affinché in data 2.3.2015, ossia alla data della naturale scadenza del quadriennio, l'immobile fosse restituito; che, invero, ciò non era avvenuto e che, quindi, a causa del mancato rilascio, avevano dovuto instaurare un giudizio di sfratto per finita locazione; che l'immobile era stato rilasciato solo in data 3.12.2015; che la [REDACTED] dal 3.3.2015 fino alla data di rilascio non aveva comunque più provveduto a corrispondere alcuna indennità di occupazione; che, al momento del rilascio, l'immobile presentava una serie di vizi eccedenti il degrado dovuto al normale uso, analiticamente indicati. Alla luce di ciò, le ricorrenti hanno chiesto di vedersi corrisposti la indennità di occupazione dal 3.3.2015 al 3.12.2015, per un totale di € [REDACTED], la somma dovuta per tale periodo a titolo di spese condominiali, pari a € [REDACTED], e, infine, un importo di € [REDACTED], a titolo di risarcimento del danno per i vizi riscontrati.



Alla prima udienza di comparizione del 24.1.2017, nonostante la regolarità della notifica, [REDACTED] non si è costituita in giudizio e, pertanto, è stata dichiarata contumace. A seguito della riserva assunta a tale udienza, il tribunale, ritenuta la necessità di istruire la causa, ha ammesso le prove testimoniali e ha fissato per la escussione dei testi l'udienza del 15.3.2017, riservandosi, all'esito, di procedere alla nomina di un CTU per valutare la congruità della somma richiesta a titolo di risarcimento del danno. A tale udienza, [REDACTED] si è costituita in giudizio, eccependo, in via preliminare, la mancanza di legittimazione attiva delle ricorrenti e, nel merito, ha contestato l'*an* e il *quantum* delle somme richieste.

Il tribunale, istruita la causa attraverso la escussione dei testi e espletato un tentativo di conciliazione, ritenuta la causa matura per la decisione, ha fissato per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale l'udienza del 13.3.2018, a seguito della quale si è ritirato in camera di consiglio, dando, poi, lettura del dispositivo e di breve motivazione.

È, in via preliminare, infondata l'eccezione di carenza di legittimazione attiva svolta da parte resistente. Al riguardo il tribunale ritiene che, sebbene debba essere ritenuto che tale eccezione sia tempestiva, atteso che, conformemente a quanto statuito dalla Suprema Corte, la contestazione della titolarità attiva del rapporto controverso non è un'eccezione, ma una mera difesa (cfr. Cass. 25471/2017), le ricorrenti hanno provato, come era loro onere, gli elementi costitutivi del diritto azionato, dimostrando di essere eredi del locatore, producendo lo stralcio della dichiarazione di successione di [REDACTED], deceduto in data 14.11.2006 (doc. 1 del fascicolo di parte ricorrente), e di essere attualmente proprietarie dell'immobile, producendo la relativa visura catastale (doc. 2 del fascicolo di parte ricorrente).

Ciò detto, per quanto concerne il merito, il ricorso è parzialmente fondato e, pertanto, deve essere accolto nei limiti di quanto segue.



Il tribunale ritiene, innanzitutto, dovuta la somma di € ~~6.123,44~~, richiesta a titolo di occupazione *sine titulo* per il periodo tra il 3.3.2015 e il 3.12.2015. Al riguardo, infatti, non rileva quanto eccepito da parte resistente in ordine al fatto che tale somma non sarebbe dovuta essendo stato trattenuto l'importo versato a titolo di cauzione ed essendo stati versati tre canoni di locazione a tale scopo, atteso, da una parte, la diversa funzione della somma versata a titolo di deposito che è solo quella di garanzia dell'eventuale obbligo di risarcimento del danno del cauzionante, e, dall'altra, che parte resistente non ha in alcun modo provato il versamento di tre canoni di locazione nel periodo in oggetto. Oltre a tale somma, il giudice ritiene dovuto anche l'ulteriore importo di € ~~637,19~~, richiesto a titolo di spese condominiali per il medesimo periodo di occupazione illegittima, non essendo stato oggetto di alcuna specifica contestazione.

Per quanto concerne la somma richiesta a titolo di risarcimento del danno, il tribunale deve premettere che all'art. 9 del contratto le parti avevano espressamente previsto che: *“Il Conduttore dichiara di avere visitato i locali datigli in locazione e di averli trovati in buono stato locativo in particolare per quanto riguarda gli impianti idrici, igienici, di riscaldamento e gli infissi e i serramenti. Il Conduttore dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, di trovarli adatti all'uso convenuto nel presente contratto e di esonerare il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta. Il Conduttore con il ritiro delle chiavi ricevono in consegna ad ogni effetto di legge i locali sopraindicati ed esonerano il Locatore da qualsiasi responsabilità o garanzia per eventuali guasti e/o rotture che in seguito si verificassero. Alla data di cessazione del contratto il Conduttore consegneranno puntualmente al Locatore i locali in buono stato locativo sotto pena del risarcimento dei danni. È vietato al Conduttore di fare qualsiasi innovazione o modifica dei locali senza il consenso scritto del Locatore. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti, fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc. rimarranno per patto espresso a beneficio del Locatore, senza che perciò il Conduttore possano pretendere rimborso od indennizzo qualsiasi, né possa levarli di posto. Resta però riservato al Locatore il diritto di chiedere*



*che i locali siano rimessi nel ripristino stato a spese del Conduittore* (doc. 3 del fascicolo di parte ricorrente). Inoltre, al successivo art. 10 le parti avevano stabilito che: *“Il Conduittore si obbliga a usare la cosa locata da buon padre di famiglia. Essi sono obbligati a mantenere l’immobile locato in perfetto stato di conservazione sicché sono ad esclusivo loro carico, e ciò anche in deroga agli art. 1576 e 1609 c.c. tutte le riparazioni compresa l’eventuale sostituzione delle apparecchiature degli impianti igienici e sanitari, di riscaldamento, acqua, gas, elettrici ed altri come pure le riparazioni delle serrande avvolgibili e dei serramenti di porte e finestra compresa la sostituzione dei vetri”*.

Ciò detto, per quanto concerne i danni lamentati, il tribunale ritiene, in primo luogo, non dovuta la somma di € [REDACTED], richiesta a titolo di danni arrecati ai pavimenti e ai rivestimenti. Il tribunale, infatti, ritiene che, sebbene sia stata provata la sussistenza di alcuni fori su pavimenti e rivestimenti, essa non è tale da giustificare i costi necessari per la demolizione di tutti i pavimenti e i rivestimenti nei locali interessati, compresi del relativo sottofondo, così come richiesto dalle ricorrenti, non essendo certamente imputabile alla conduttrice la vetustà dei pavimenti e dei rivestimenti, che risalgono ai tempi dell’edificazione dell’immobile, e l’esigua scorta degli stessi, valutati dal CTP come non sufficienti per sistemare il danno causato. Sul punto si osserva, peraltro, che il procuratore di parte ricorrente ha espressamente rinunciato, all’udienza del 15.3.2017, alla richiesta di espletamento di una CTU, già ritenuta ammissibile dal tribunale.

Nessuna somma è, inoltre, dovuta per gli asseriti danni agli intonaci, fatta eccezione del danno arrecato al bagno per il mancato funzionamento di una ventola. Infatti, per quanto concerne le asserite problematiche causate dal sommario tentativo di ripristino delle pareti, il tribunale ritiene che esse rientrano nell’ordinario utilizzo dell’immobile, tenuto conto che è circostanza pacifica che alcuni fori siano stati causati per collocare i mobili della cucina, di cui l’unità immobiliare era sprovvista. Per quanto concerne, inoltre, l’asserito danneggiamento alle superfici murarie, il tribunale ritiene che parte ricorrente, anche a fronte della difesa svolta da controparte, non abbia provato, come era suo onere, che



il trattamento delle pareti con stucchi veneziani e con smalti effetto lucidi non consentirebbe una normale tinteggiatura delle pareti, che grava sul locatore, se non previo trattamento. È, invece, dovuta la somma richiesta per la sistemazione del danno causato dalla presenza di umidità nel locale bagno, derivante dal mancato funzionamento della ventola di areazione forzata, la quale è risultata completamente occlusa, avendo parte ricorrente provato, alla luce delle testimonianze escusse, la presenza sia dell'umidità sia dell'adesivo sulla ventola (vedi testi [redacted], [redacted] e [redacted]). Sul punto non assume alcuna rilevanza quanto asserito da parte resistente, la quale non ha negato la rottura e la mancata riparazione della ventola, ma si è limitata ad affermare che, trattandosi di un bagno cieco, la presenza di una ventola non sarebbe stata sufficiente a eliminare tutta la umidità creatasi, atteso che quanto dichiarato non è, di per sé, idoneo a provare l'assenza di ogni sua responsabilità, anche ai fini di un aggravamento del danno. Alla luce di ciò, pertanto, si deve ritenere dovuta la somma quantificata dal CTP e non oggetto di specifica contestazione di € [redacted] (pag. 9 della CTP, ex doc. 9 del fascicolo di parte ricorrente).

Per quanto concerne gli asseriti danni ai serramenti, il tribunale ritiene, innanzitutto, dovuta la somma richiesta per gli asseriti danni causati allo stipite esterno per la rimozione delle zanzariere, quantificata in sede di CTP in € [redacted] (pag. 5 della CTP, ex doc. 9 del fascicolo di parte ricorrente), non essendo stata tale circostanza oggetto, nello specifico, di alcuna contestazione né in relazione all'*an* né al *quantum debeatur*. È, inoltre dovuta anche la somma di € [redacted], così come quantificata in sede di CTP, per la riparazione delle ante oscuranti esterne che avrebbero subito dei rigonfiamenti per la mancata manutenzione (doc. 5-6 della CTP, ex doc. 9 del fascicolo di parte ricorrente), non essendo stata oggetto di specifica contestazione in relazione al *quantum debeatur*. Sul punto, infatti, non rileva la contestazione di parte resistente in ordine al fatto che tale somma non sarebbe dovuta, non rientrando tra le riparazioni di piccola manutenzione, trattandosi di danni imputabili a caso fortuito o a vetustà, atteso che, alla luce dell'art. 10 del contratto sopra riportato, parte resistente si è espressamente impegnata a effettuare "tutte le riparazioni compresa [...] le riparazioni delle serrande avvolgibili e



*dei serramenti di porte e finestra compresa la sostituzione dei vetri*. Non rileva sul punto l'eccezione di nullità, essendo tale clausola vessatoria, dovendosi ritenere, conformemente a quanto statuito dalla Suprema Corte, che la clausola indicata nel contratto di locazione, oggetto del giudizio, non è né del genere di quelle indicate nell'art. 1342 c.c. né, tanto meno, è assimilabile ad alcuna di quelle indicate dall'art. 1341, comma 2, c.c., il quale dispone che non hanno effetto, se non sono specificamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono, a favore dell'autore del modulo seriale, limitazioni di responsabilità, facoltà di recesso o sospensione degli effetti del contratto o sanciscono, a carico dell'altra parte, decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie o di deroga alla competenza. Ciò, infatti, si ricava agevolmente esaminando il contenuto della clausola prima indicata, con la conseguenza che deve essere escluso che essa debba essere approvata specificamente per iscritto, indipendentemente da ogni altra indagine sul modo della sua formazione (cfr. Cass. 15592/2007). Il tribunale osserva, peraltro, che tale clausola è stata oggetto di una specifica doppia sottoscrizione (doc. 3 del fascicolo di parte ricorrente). È, infine, dovuta anche la ulteriore somma di € [REDACTED] per il danneggiamento della porta finestra relativa al locale vicino alla cucina, non essendo stato tale danno oggetto di alcuna specifica contestazione in relazione all'*an* e al *quantum* dovuto.

Alla luce di ciò, pertanto, la somma dovuta a titolo di risarcimento del danno è di € [REDACTED], la quale, trattandosi di debito di valore, deve essere rivalutata dal 25.2.2016 (data della CTP) all'attualità e ammonta a € [REDACTED]

Oltre a tale importo deve essere riconosciuta la ulteriore somma di € [REDACTED] a titolo di lucro cessante derivante dal mancato godimento della somma liquidata a titolo di risarcimento. Tale somma deve determinarsi equitativamente *ex art.* 2056 comma 1 c.c. secondo il noto orientamento giurisprudenziale (cfr. Cass. SS.UU. 17 febbraio 1995, n. 1712) col metodo seguente:



- a base di calcolo va posta non la somma sopra liquidata (cioè rivalutata ad oggi), ma l'originario importo rivalutato anno per anno (con metodo ritenuto corretto dalla Suprema Corte – Cass. 16237/2005 – della semisomma dell'importo originario e quello attuale);
- sull'importo così ottenuto va applicato il saggio di rendimento equitativamente prescelto, tenuto conto nella fattispecie della media di rendimento dei titoli di Stato e della media degli interessi legali nel periodo considerato;
- tale saggio va computato dal 25.02.2016 (data indicata nella CTP, in cui sono stati accertati i danni) ad oggi.

Sull'importo complessivo di € ██████████ sono dovuti gli interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al saldo.

Alle ricorrenti spetta, inoltre, la somma di € ██████████ per i costi asseritamente sostenuti per l'espletamento della perizia del CTP (doc. 13 del fascicolo di parte ricorrente), non essendo stato tale importo oggetto di alcuna contestazione. Non è, invece, dovuta alcuna somma a titolo di spese legali per il procedimento di sfratto (doc. 14 del fascicolo di parte ricorrente), atteso che parte ricorrente ha già ottenuto la liquidazione di tali spese in sede del procedimento per sfratto per finita locazione con provvedimento del tribunale di Milano del 14.7.2015 (doc. 7 del fascicolo di parte ricorrente).

Il complessivo importo spettante alle ricorrenti non può essere compensato con il deposito cauzionale di € ██████████ asseritamente versato al momento della conclusione del contratto, così come risulta dall'art. 7 del contratto, atteso che, a prescindere dalla prova dell'effettivo versamento di tale somma, tale eccezione è inammissibile, in quanto trattandosi di una eccezione in senso lato, avrebbe dovuto essere svolta nella memoria difensiva tempestivamente depositata. Sul punto, infatti, il tribunale ritiene, conformemente a quanto statuito dalla Suprema Corte, che la questione relativa all'esistenza, alla natura ed all'importo dei crediti da opporre eventualmente in compensazione a quelli dedotti in giudizio dalla controparte non è rilevabile d'ufficio ed è soggetta all'onere di allegazione e di prova: essa costituisce,



pertanto, eccezione in senso stretto e non già mera argomentazione difensiva. e come tale va proposta, a pena di decadenza, nella memoria difensiva di primo grado, a norma dell'art. 416, secondo comma, c.p.c. (cfr. Cass. 5757/1995; conf. Cass. 606/2000).

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- condanna [redacted] a pagare a [redacted], a [redacted], a [redacted] e a [redacted] € [redacted] a titolo di indennità di occupazione, € [redacted] a titolo di spese condominiali, e, infine, € [redacted] a titolo di costi sostenuti per il CTP, oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo;
- condanna [redacted] a pagare a [redacted], a [redacted], a [redacted] e a [redacted] € [redacted] a titolo di risarcimento del danno, oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al saldo effettivo;
- rigetta ogni altra domanda;
- condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted], di [redacted], di [redacted] e di [redacted] delle spese di lite, che liquida in € [redacted] per spese e in € [redacted] per competenze del difensore, oltre spese generali liquidate nella misura del 15%, ex art. 2 D.M. 55/2014, IVA e CPA come per legge.

Milano, 13 marzo 2018

Il Giudice

