

1984

C

984

06

Proc.n. 2081/04/RG

Sentenza 984/06

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

N. 1132/06 Rep.

LA CORTE DI APPELLO DI MILANO

SEZIONE TERZA CIVILE

CONTRIBUTO UNIFICATO

riunita in Camera di Consiglio, composta dai seguenti magistrati

dr. FAUSTO MARIANI Presidente

dr. MICHELE PETRANGELO Consigliere

dr. SERGIO FUCCI rel. est. "

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al numero di Ruolo 2081 dell'anno 2004, discussa all'udienza collegiale del 19/4/06 e promossa con ricorso in appello depositato il 17/5/04 e notificato il 4/6/04

da

[redacted] C.F. [redacted] elettivamente domiciliata in Milano, Via Rossetti, 17, presso lo studio dell'avv. Matteo Rezzonico che la rappresenta e difende giusto mandato in calce alla copia notificata del ricorso in primo grado.

APPELLANTE

CONTRO

Handwritten mark

11X 1000 + 25/5

[REDACTED] C.F. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] Corso di [REDACTED], presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende giusto mandato ai margini della memoria difensiva 2/7/04.

APPELLATA

OGGETTO: Appello avverso la sentenza n. 4856/03 del Tribunale di Milano in punto contratto di locazione.

CONCLUSIONI:

PER TUTTE LE PARTI:

Rispettivamente come da ricorso in appello e memoria difensiva e cioè come da allegate fotocopie.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Tribunale di Milano - n. 3993/01 - ha ammesso il fatto nella sentenza appellata, con ricorso notificato in data 11 giugno 2002 il Sig. [redacted] conviene in giudizio la sig.ra [redacted]

[redacted] i per sentirla condannare alla restituzione del deposito cauzionale di € [redacted] oltre agli interessi legali per € [redacted] (calcolati sino al maggio 2002) ed ai successivi sino al saldo.

Il Sig. [redacted] fa rilevare che a fronte della sottoscrizione di un contratto di locazione ad uso magazzino-laboratorio per l'immobile di proprietà della Sig.ra [redacted] sito in [redacted] via [redacted] n. [redacted] il ricorrente versava alla locatrice un deposito cauzionale per € [redacted] pari ad € [redacted]. Detto contratto stabiliva, tra l'altro, all'art.16 che il deposito cauzionale era versato in garanzia dei danni e che non poteva essere mai imputato in conto canoni con il conseguente obbligo a carico del locatore di restituirlo dopo la regolare riconsegna dei locali.

A seguito di convalida di sfratto per morosità richiesta dalla Sig.ra [redacted] nel maggio del 1999 il Sig. [redacted] riconsegnava le chiavi dell'immobile e in data 7.6.2000 la Sig.ra [redacted] notificava al ricorrente ricorso per decreto ingiuntivo per € [redacted] per di canoni ed oneri accessori non pagati. Con sentenza n.3993/01 il Tribunale di Milano decideva il giudizio in opposizione al decreto ingiuntivo promosso dal Sig. [redacted] dichiarando inammissibile l'opposizione stessa perché proposta tardivamente ex art.641 c.p.c.

Si costituisce nell'odierno giudizio la Sig.ra [redacted] eccependo l'infondatezza delle domande del resistente ed opponendo in compensazione un proprio credito nei confronti del ricorrente per € [redacted] in forza di precetto su sentenza n.3993/01 del Tribunale di Milano già azionato con pignoramento immobiliare.

Alla prima udienza, causa l'assenza della resistente, non era possibile esperire il tentativo di conciliazione, la causa pertanto veniva rinviata per la discussione, senza alcuna istruttoria trattandosi di vertenza di natura documentale.

In data 7.4.2003 la Dott.ssa [redacted] in definitiva sostituzione della Dott.ssa [redacted] invitava le parti alla discussione orale al cui termine veniva letta la sentenza. //

TRIBUNALE DI MILANO  
C.A. n. 3993/01  
E. 00232

[Handwritten signature]

Causa n. 29956/2002 RG

2 quater



Il Tribunale di Milano, con sentenza depositata il 7/4/03, condannava la locatrice [REDACTED] al pagamento, in favore del conduttore [REDACTED] della somma di Euro [REDACTED] a titolo restituzione del deposito cauzionale versato in relazione al contratto di locazione per cui è causa, oltre interessi legali dalla data di rilascio dell'immobile di [REDACTED] Via [REDACTED], all'effettivo saldo; respingeva la domanda di compensazione giudiziale avanzata dalla resistente [REDACTED] a carico della quale poneva le spese di lite.

Avverso la sentenza proponeva appello [REDACTED] chiedendone la riforma per le ragioni che saranno esaminate in seguito.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] che chiedeva la conferma dell'impugnata sentenza, con vittoria di spese.

La causa, respinta l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata, precisate le conclusioni, veniva discussa all'udienza del 19/4/06 e decisa come da dispositivo in atti di cui veniva data pubblica lettura.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La parte appellante lamenta che ingiustamente il Tribunale ha ritenuto che "in materia di locazione l'obbligazione del locatore di restituire il deposito cauzionale versato dal conduttore a garanzia degli obblighi contrattuali sorge al

erroneamente il Tribunale non ha accolto tale domanda subordinata perché "la locatrice non ha mai contestato il credito del [REDACTED] quanto a certezza e liquidità, ma si è limitata a contestarne l'esigibilità"; che, inoltre, il credito della sig.ra [REDACTED] è certo, liquido ed esigibile in quanto è passata in giudicato la "sentenza del Tribunale di Milano, 3993/01, che ha confermato il decreto ingiuntivo 9893/00, in atti, condannando il [REDACTED] al pagamento delle spese processuali"; che, quindi, per le ragioni che precedono la sentenza impugnata deve essere riformata.

Osserva la Corte che l'impugnazione proposta dalla sig.ra [REDACTED] è fondata e, quindi, deve essere accolta nei limiti che seguono, con conseguente riforma della sentenza appellata per quanto di ragione.

Osserva, in particolare, la Corte che nel caso di specie il deposito cauzionale, per espressa pattuizione contrattuale, è stato posto esclusivamente a garanzia dei "danni" eventualmente arrecati dal conduttore all'immobile, tant'è che ne è stata prevista la restituzione dopo la "regolare riconsegna dei locali"; che, inoltre, è pacifico agli atti che l'immobile è stato rilasciato dal conduttore e che al predetto non è stato contestato dal locatore il fatto di avere arrecato danni al bene, né risulta incardinata una controversia sul punto; che, quindi, correttamente il Tribunale ha ritenuto sussistente il credito del conduttore



termine della locazione, non appena avvenuto il rilascio dei locali con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione in tutto o in parte della stessa a copertura di specifici danni, il conduttore può esigerne la restituzione"; che la tesi del Tribunale è in contrasto con la giurisprudenza prevalente secondo cui "l'obbligo del locatore di restituire il deposito cauzionale al termine della locazione, sussiste soltanto se il conduttore ha integralmente adempiuto alle proprie obbligazioni legali e contrattuali"; che questo principio di diritto deve trovare applicazione anche nella fattispecie essendo irrilevante il "generico patto numero 16 del contratto di locazione, per il quale "l'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni, accantonata come cauzione in conformità delle leggi vigenti, sarà restituita solo dopo la regolare consegna dell'immobile""; che, inoltre, il conduttore che ha chiesto la restituzione del deposito cauzionale "era debitore, nei confronti dell'appellante, per canoni e spese non pagati, della maggior somma di Euro [REDACTED], come da sentenza Tribunale di Milano"; che, comunque, in via subordinata, la sig.ra [REDACTED] "aveva chiesto la compensazione del preteso credito del [REDACTED], con il proprio maggior credito di cui si è detto"; che

derivante dal diritto ad ottenere la restituzione della cauzione versata, pari ad Euro [REDACTED] con i relativi interessi legali; che, peraltro, la sig.ra [REDACTED] locatrice dell'immobile, in via subordinata, ha opposto in compensazione il proprio maggior credito, per canoni e oneri accessori, di Lit. [REDACTED], pari ad Euro [REDACTED] oltre interessi legali, di cui al D.I. n. 9893/2000, emesso dal Presidente del Tribunale di Milano e confermato nella sentenza n. 3993/01 del Tribunale di Milano che ha dichiarato inammissibile l'opposizione; che il Tribunale ha respinto l'eccezione di compensazione avanzata dalla resistente [REDACTED] con motivazione non condivisibile; che, invero, nulla osta all'effettuazione della richiesta compensazione trattandosi di crediti entrambi certi, liquidi ed esigibili; che, infatti, la circostanza che la locatrice ha agito in via esecutiva per ottenere il pagamento del suo credito non impedisce l'effettuazione della richiesta compensazione in questa sede in quanto sarà onere della sig.ra [REDACTED] ridurre poi, di conseguenza, le sue pretese nell'ambito del processo esecutivo che non risulta essere giunto a conclusione; che, pertanto, in riforma della sentenza appellata, deve essere disposta la compensazione tra il minor credito di Euro [REDACTED], oltre interessi legali come già determinati dal Tribunale e non contestati in questa sede, esistente in favore di [REDACTED]

T. 012 008 7  
O DI MILANO

y

██████████ a titolo di restituzione del deposito cauzionale versato in relazione al contratto di locazione per cui è causa e il maggior credito di Lit. ██████████, pari ad Euro

██████████ oltre interessi legali, esistente in favore di ██████████ per canoni e oneri accessori di cui al D.I.

n. 9893/2000, emesso dal Presidente del Tribunale di Milano e confermato nella sentenza n. 3993/01 del Tribunale di Milano che ha dichiarato inammissibile l'opposizione.

Sussistono giusti motivi, ex art. 92, secondo comma, cpc per compensare interamente tra le parti le spese di lite di entrambi i gradi del giudizio.

P.Q.M.

La Corte, in accoglimento per quanto di ragione dell'appello proposto il 17/5/04 da ██████████, avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 4856/03, e in corrispondente riforma di tale decisione, dispone la compensazione tra il minor credito di Euro ██████████ oltre interessi legali come già determinati, esistente in favore di ██████████ a titolo di restituzione del deposito cauzionale versato in relazione al contratto di locazione per cui è causa e il maggior credito di Lit. ██████████, pari ad Euro ██████████, oltre interessi legali, esistente in favore di ██████████ per canoni e oneri accessori di cui al D.I. n. 9893/2000, emesso dal Presidente del Tribunale di Milano, confermato nella sentenza n. 3993/01





del Tribunale di Milano che ha dichiarato inammissibile l'opposizione; dichiara interamente compensate tra le parti le spese di lite di entrambi i gradi del giudizio. Così deciso in Milano il giorno 19/4/06.

IL CONS. REL. EST.

dr. SERGIO FUCCI

IL PRESIDENTE

dr. FAUSTO MARIANI



CORTE D'APPELLO DI MILANO  
IL CANCELLIERE C1S  
Dott.ssa Ines Donadio

CORTE D'APPELLO DI MILANO  
SEZIONE 3<sup>a</sup> CIVILE  
Resa pubblica mediante deposito in Cancelleria  
OGGI 11 MAG. 2006  
IL CANCELLIERE C1S  
Dott.ssa Ines Donadio