

SENTENZA N.
N. 76924/2004 R.G.



Send. 5947/08
Ref. 6204/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE
GIUDICE UNICO

copie
x sito
(M)

dott.ssa Daniela Troiani ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

[redacted] (C.F. [redacted]), rappresentato e difeso
dall'avv. Elena Gazzola Negri ed elettivamente domiciliato presso lo studio della
stessa in Milano, via Vitali n. 1, come da procura in calce al ricorso introduttivo

RICORRENTE

CONTRO

[redacted] (C.F. [redacted]), rappresentato e
difeso dall'avv. Matteo Rezzonico, elettivamente domiciliata presso lo studio dello
stesso in Milano, via Rossetti n. 17, come da procura in calce alla copia notificata del
ricorso

RESISTENTE

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice

W. GAZZOLA

TRIBUNALE DI MILANO
IL CANCELLIERE

18 GIU. 2008

RICHIESTA N. AUB
COPIA CONFORME
CON-SENZA URGENZA
APPLICARE MARCHE PER DIRITTI
Euro 1 x 3,10

DIRITTI DI CANCELLERIA
Circ. n. 8/94273 del 1/4/889
Ministero dell'Interno
PAGAMENTO ASSOLTO
23 GIU. 2008
Milano,
IL CANCELLIERE

Rezzonico

TRIBUNALE DI MILANO
IL CANCELLIERE

23 GIU. 2008

RICHIESTA N. AUB
COPIA CONFORME
CON-SENZA URGENZA
APPLICARE MARCHE PER DIRITTI
Euro 1 x 3,10



CONCLUSIONI PER MANARA

Per tutto quanto sin qui dedotto, dunque il Recagno dovrà essere **dichiarato inadempiente all'obbligazione di riconsegna** all'ing. Manara, dell'immobile sito in Milano, v. Le Campania 21, per suo esclusivo fatto e colpa e tenuto al **risarcimento del danno** subito dal ricorrente, nella misura di **€ 3.231,40**;

Inoltre il convenuto resistente dovrà essere **dichiarato inadempiente all'obbligo di pagamento** di quanto dovuto a saldo di corrispettivo d'occupazione e rimborso oneri accessori nella misura di **€ 478,69**

e per l'effetto dovrà essere

- **condannato** al pagamento della somma totale di **€ 3.710,09**, oltre rivalutazione dalla data di restituzione dell'immobile (24/12/2003) all'effettivo saldo sull'importo di Euro 478,69, dalla domanda al saldo per quanto riguarda le somme dovute a titolo di risarcimento del danno; con interessi sulla somma rivalutata.
- con vittoria di spese, diritti ed onorari;

Milano, 3.04.2008

CONCLUSIONI PER RECAGNO

nel merito: assolvere per quanto di ragione il convenuto da ogni domanda attrice;

in ogni caso: con vittoria di spese, diritti ed onorari di lite;

in via istruttoria: fatta salva ogni facoltà consentita, nel termine ex art. 420 CPC, si chiede ammissione dei seguenti capitoli di prova orale per testi:

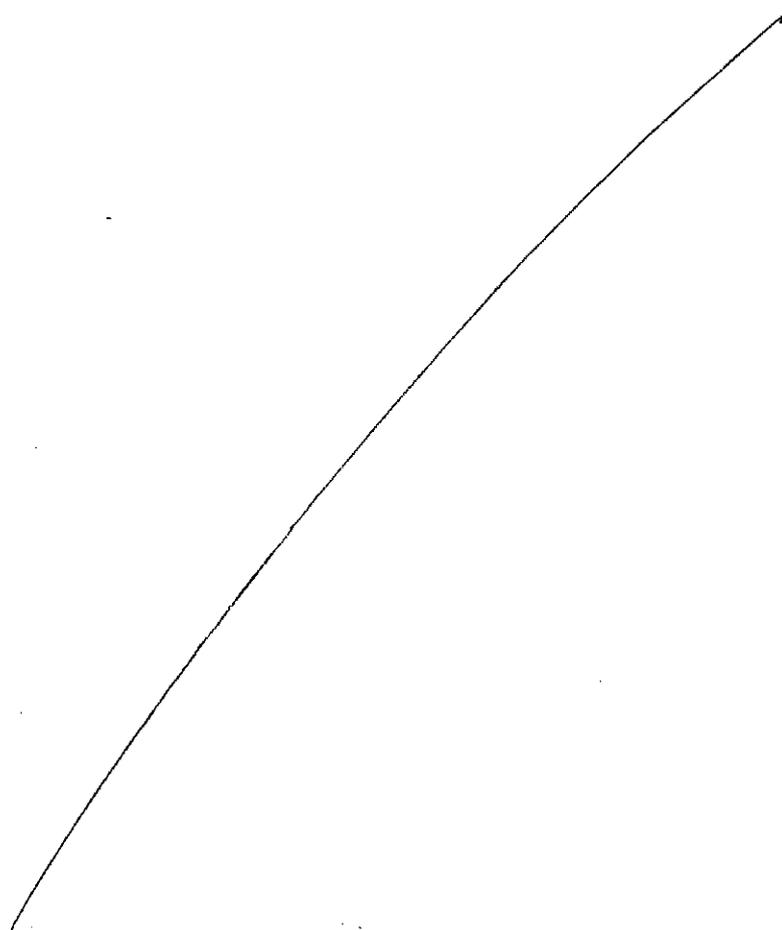
- a) "vero che il ricorrente nel maggio/giugno 2002 ha comunicato telefonicamente al resistente che la Trianto srl avrebbe ritardato la consegna dei locali di via Trivulzio 18, in Milano e che tale ritardo avrebbe comportato un ritardo nella riconsegna dei locali da lui detenuti in viale Campania 21";
- b) "vero che nella primavera del 2002, il sig. Ciccotti Mario - incaricato della Trianto srl - ha comunicato al sig. Recagno che l'immobile di via Trivulzio, 16, in Milano, gli sarebbe stato consegnato nell'ottobre 2002";
- c) "vero che la Trianto srl ha consegnato al resistente l'appartamento in Milano, alla via Trivulzio, 18, di cui al preliminare da rammostrarsi al teste, solo in data 24 dicembre 2003".

A testi si indicano: Dal Fiume Sandro, via Arona, 4, Milano e Salvi Cesare, viale Pisa, 88, Milano.

Ci si oppone all'ammissione del capitolo di prova dedotto ex adverso, attesa la sua inammissibilità e irrilevanza ai fini della decisione. In particolare il capitolo è inammissibile ai

sensi dell'art. 2721 e seguenti CC e dell'art. 1350 CC.
Oltretutto il capitolo è generico perché privo dei necessari
riferimenti spazio temporali e contiene giudizi non
demandabili al teste.

Nella non creduta ipotesi di ammissione del capitolo di
prova avversario, si chiede di essere ammessi a prova
contraria con gli stessi testi indicati a prova diretta.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis CPC depositato in data 24 novembre 2004
[redacted] adiva il Tribunale di Milano esponendo quanto segue.

Con contratto registrato in data 8/1/1996 aveva concesso in locazione a
[redacted] l'appartamento sito in Milano, viale [redacted]
[redacted], primo piano, per il periodo 1/1/1996 - 31/12/2004.

Con lettera del 26/4/2002 il [redacted] aveva dichiarato si recedere dal contratto a far tempo dal 31/10/2002, ma in realtà non aveva rilasciato i locali sebbene consapevole, sin dal 17/7/2002, dei danni che tale comportamento provocava al locatore, il quale con atto del 16/7/2002 aveva venduto a [redacted] l'immobile, libero da persone e cose a far data dal 30/11/2002. Pertanto, dopo inutile scambio di missive per la restituzione dell'alloggio, il locatore era stato costretto ad intimare sfratto per recesso del conduttore, riservando a separato giudizio la domanda di risarcimento del danno. Nel procedimento di sfratto si era costituito il conduttore, non opponendosi allo sfratto ma chiedendo la concessione del termine massimo ex art. 56 legge 392/78 e la rifusione delle spese processuali. Il difensore del [redacted] aveva altresì proposto istanza di ricasazione nei confronti del magistrato titolare del procedimento di sfratto, che, dopo le udienze di rito, veniva dichiarata inammissibile.

Nelle more, e precisamente in data 24/12/2003, l'unità immobiliare era stata rilasciata. Peraltro, nel lasso di tempo trascorso tra la data entro la quale il [redacted] si era impegnato a lasciare libero l'immobile e l'effettivo rilascio di quest'ultima, il predetto aveva corrisposto soltanto degli acconti su quanto dovuto per corrispettivi d'occupazione, rimborso di oneri accessori e maggiorazione del 20% *ex lege* e, conseguentemente, il legale del [redacted] aveva fatto espressa riserva di agire in separato giudizio per detti importi, ammontanti complessivamente ad Euro 3.037,70.

Inoltre, il ritardo nel rilascio dell'immobile aveva costretto il [redacted] ad accettare di farsi carico delle spese straordinarie per il rifacimento della centrale termica, ammontanti ad Euro 3.231,40, che erano state pattuite a carico del promissario acquirente del bene, e ciò al fine di scongiurare la richiesta di risoluzione del contratto da quest'ultimo avanzata.

Conseguentemente, [redacted] chiedeva che il Tribunale condannasse [redacted] al pagamento a suo favore della somma complessiva di Euro 6.269,10, oltre alla rivalutazione monetaria ed agli interessi legali dalla domanda al saldo, con vittoria di spese processuali.

Si costituiva ritualmente in giudizio il [redacted] contestando la fondatezza delle domande di parte ricorrente.

In particolare, affermava che non aveva potuto riconsegnare l'unità immobiliare nel mese di ottobre 2002 poiché l'immobile nel quale avrebbe dovuto trasferirsi non gli era ancora stato consegnato, e che di tale circostanza il [redacted] era al corrente, come risultava dalla lettera datata 21 ottobre 2002 che produceva.

Aggiungeva che nei mesi di maggio/giugno 2002 aveva comunicato telefonicamente al [redacted] le sue perplessità in ordine alla tempestività di consegna della nuova casa e lo aveva preavvertito di un probabile ritardo; ciò nonostante, il [redacted] aveva stipulato un preliminare di vendita dell'unità immobiliare *de qua*, con previsione di consegna del bene, libero da persone e cose, alla data del 30/11/2002; pertanto, la domanda di risarcimento del danno doveva considerarsi infondata.

Più specificamente il resistente affermava che, poiché egli aveva ritardato nel rilascio dell'appartamento perché la [redacted], che avrebbe dovuto consegnarli la nuova casa nel giugno 2001, aveva invece effettuato la consegna solo in data 24 dicembre 2003, nonostante la notifica nei suoi confronti di atto di citazione ex art. 2932 cod. civ., non poteva ritenersi sussistente a suo carico alcuna responsabilità, stante il disposto dell'art. 1218 cod. civ., avendo egli fatto il possibile per adempiere all'obbligo assunto nei confronti del [redacted].

Inoltre, il resistente rilevava di non essere mai stato costituito in mora e di aver rilasciato l'appartamento al [redacted] prima della concessione del termine ex art. 56 legge 392/78.

Il [redacted] eccepiva poi che il ricorrente non aveva provato né di aver subito un danno risarcibile, né, comunque, che l'affermato danno fosse eziologicamente riconducibile alla sua condotta; in ogni caso rilevava che il [redacted] aveva promesso in vendita i locali nonostante fosse quasi sicuro di un ritardo nella consegna, con conseguente aggravamento del danno da valutare ex art. 1227 cod. civ.

Contestava, infine, i conteggi prodotti dal ricorrente con riferimento agli oneri accessori ed ai canoni di locazione.

Concludeva chiedendo che il Tribunale respingesse le domande attoree, con vittoria di spese processuali.

Dato atto dell'impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione per la mancata comparizione personale del [redacted] si procedeva all'assunzione della deposizione del teste [redacted] sui capitoli di prova ammessi.

Indi, acquisita copia degli atti del procedimento di sfratto per finita locazione N. 59529/2003 R.G. ed intervenuta rinuncia da parte del procuratore dell'attore alla domanda di condanna del convenuto al pagamento della maggiorazione del 20% sui "corrispettivi di occupazione", la causa veniva discussa ed il giudice pronunciava sentenza dando lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Come risulta dalla documentazione prodotta in giudizio, il conduttore [redacted] avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 2 del contratto di locazione stipulato con [redacted], relativo all'unità immobiliare sita in Milano, [redacted] (doc. 1 ricorrente), ha comunicato al locatore, con lettera raccomandata del 26 aprile 2002, il recesso dal predetto contratto, affermando espressamente "prevedo di essere in grado di lasciare l'appartamento in oggetto entro la fine del mese di Ottobre, salvo imprevisti che comunque sarà mia cura comunicarle tempestivamente" (dc. 2 ricorrente).

Fortè di tale comunicazione, il [redacted] ha stipulato in data 16 luglio 2002, con il sig. [redacted] un contratto preliminare di compravendita del suddetto appartamento (doc. 12 ricorrente), nel quale al punto 2 lett. b) è stato previsto che l'atto notarile di trasferimento della proprietà dovesse essere stipulato "entro e non oltre il 30/11/2002", mentre al punto 6) è stato precisato che "la stipula dell'atto definitivo di vendita potrà essere prorogata, a richiesta del premettente venditore e per giustificati motivi, fino al 31/3/2003".

Della stipula del preliminare e delle condizioni in esso previste con riferimento ai tempi di consegna del bene all'acquirente il [redacted] è stato informato quanto meno a far tempo dal 19 luglio 2002, data di ricezione della lettera raccomandata datata 17 luglio 2002, inviatagli dal [redacted] (doc. 3 ricorrente).

E' pacifico, peraltro, che il rilascio dell'appartamento di [redacted] da parte del [redacted] sia avvenuto solo in data 23 dicembre 2003, e cioè al momento della consegna dell'appartamento che l'attuale resistente ha acquistato dalla [redacted] e che, secondo quanto previsto nel contratto preliminare di vendita (doc. 5 resistente), avrebbe dovuto essere disponibile sin dal 30 giugno 2001.

Orbene, a fronte di tale situazione il [redacted] richiede che il Tribunale, ritenuta la responsabilità del [redacted] condanni quest'ultimo al risarcimento dei danni subiti da esso ricorrente a causa del ritardo nel rilascio dell'appartamento di [redacted] con conseguente ritardo nella consegna del medesimo bene all'acquirente [redacted].

Al riguardo va anzitutto rilevato che, alla luce degli elementi acquisiti al giudizio, può dirsi dimostrato che effettivamente il [redacted] ha subito un pregiudizio patrimoniale a causa del fatto che il [redacted] non ha tempestivamente ottemperato all'impegno assunto con la comunicazione di recesso del 26 aprile 2002: detto pregiudizio è rappresentato dalla spese sostenute dall'attuale ricorrente per manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento (rifacimento centrale termica) nello

stabile di [redacted] ammonanti ad Euro 3.231,40.

Detto esborso, che risulta dimostrato alla luce del "riparto preventivo spese trasformazione c.t. del. ass. 11/6/2002", accompagnato dalla ricevuta con annotazione "pagato" rilasciata a favore del [redacted], secondo la previsione contenuta nel contratto preliminare di compravendita avrebbe dovuto essere sostenuto dal promissario acquirente [redacted]. Infatti il punto 9) del citato contratto prevede che: "la parte promissaria acquirente si accolla, inoltre, per i millesimi dell'unità immobiliare qui compromessa, le spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento, obbligandosi a rimborsare alla parte promittente venditrice le rate scadenti dalla data del presente preliminare a quella del rogito".

Peraltro, con scrittura privata del 12/6/2003 il [redacted] ed il [redacted] hanno convenuto quanto segue: "Con riferimento al Preliminare di compravendita del 16 luglio 2002, tra l'ing. [redacted] e l'ing. [redacted] avente come oggetto l'appartamento di [redacted] Milano, si modificano il punto 6), sostituendo la data del 31/3/2003 con la data del 31/12/2003, e si elimina il punto 9), rimborso spese manutenzione straordinaria" (v. doc. 12 ricorrente).

Parte resistente non ha contestato la provenienza di detta scrittura privata dal [redacted] ma ha negato la sussistenza del nesso di eziologico tra il ritardo nel rilascio dell'appartamento *de quo* e la modifica degli originari accordi tra il [redacted] ed il [redacted] in tema di spese di manutenzione straordinaria.

In realtà, il legame causale risulta evidente dal testo della scrittura privata, nella quale la predetta modifica degli accordi in tema di spese, è significativamente collocata subito dopo il differimento della data di stipula del contratto definitivo (e quindi di consegna dell'appartamento al [redacted] indiscutibilmente reso necessario dal ritardo nel rilascio del bene da parte del [redacted] e trova altresì pieno riscontro nella copiosa corrispondenza intercorsa all'epoca dei fatti tra [redacted] ed il [redacted], ed in particolare nella lettera raccomandata datata 2/7/2003, ricevuta il 19/7/2003 (doc. 11 ricorrente), con la quale il primo ha informato il secondo del fatto che il [redacted] aveva condizionato il suo consenso al rinnovo fino a dicembre del contratto scaduto a marzo (v. preliminare di compravendita suddetto) al "riconoscimento parziale dei danni da lui subiti per il ritardo nella consegna", mediante l'annullamento della clausola contenuta nel contratto di vendita, che prevedeva il rimborso di parte sua della quota delle spese straordinarie sostenute dal [redacted] per il rifacimento della centrale termica dello stabile.

In detta comunicazione l'attuale ricorrente ha precisato di aver dovuto accettare la richiesta del [REDACTED] -del tutto giustificata stante il lungo periodo di ritardo nella consegna dell'appartamento dei [REDACTED] (da fine marzo 2003, termine ultimo previsto nel preliminare, a fine dicembre 2003)- per evitare che il predetto pretendesse la risoluzione del contratto, ed ha aggiunto che ciò gli aveva comportato una perdita di Euro; 3.231,40, di cui ha richiesto il rimborso al [REDACTED]

Accertata, quindi, la sussistenza del danno patrimoniale e del nesso di causalità fra quest'ultimo ed il comportamento del [REDACTED], va detto che non risulta fondato il rilievo del resistente, che pretende di escludere ogni propria responsabilità affermando che il ritardo nel rilascio dell'appartamento del [REDACTED] era stato causato dal fatto che la [REDACTED] aveva a sua volta ritardato la consegna dell'appartamento nel quale egli avrebbe dovuto trasferirsi con la sua famiglia ed invocando, quindi, la previsione dell'art. 1218 cod. civ. relativa all'ipotesi di impossibilità della prestazione derivante da causa non imputabile al debitore.

Infatti, per escludere la responsabilità del debitore l'impossibilità della prestazione deve essere assoluta ed oggettiva, caratteri che non ricorrono nel caso di specie, in cui il [REDACTED], a fronte del ritardo della [REDACTED] ma consapevole delle difficoltà e dei pregiudizio che stava arrecando al [REDACTED] ben avrebbe potuto reperire un diverso alloggio per sé e per la propria famiglia fino alla consegna del nuovo appartamento, e richiedere a sua volta il risarcimento di eventuali danni alla predetta società. X

Né può ritenersi fondata l'eccezione del resistente di aggravamento del danno da parte del creditore ex art. 1227 cod. civ..

Deve infatti ricordarsi che nella lettera con la quale aveva esercitato la facoltà di recesso dal contratto di locazione il [REDACTED] aveva indicato come data prevista per il rilascio dell'appartamento il mese di ottobre 2002: orbene, il [REDACTED] con adeguata dose di prudenza, ha concluso il preliminare di compravendita del bene fissando la data del 31 marzo 2003 come termine massimo entro il quale la stipula dell'atto definitivo di vendita avrebbe potuto "essere prorogata, a richiesta del promittente venditore e per giustificati motivi", con previsione, quindi, di un lasso di tempo (5 mesi) congruo e tale da "neutralizzare", entro limiti di ragionevole prevedibilità, gli effetti di un eventuale ritardo del [REDACTED] nel rilascio dell'appartamento.

Nessun profilo di colpa, quindi, è ravvisabile nel comportamento del [REDACTED] che non poteva certo prevedere un ritardo di ben 14 mesi nel rilascio del proprio appartamento da parte del conduttore rispetto alla data dal medesimo indicata (fine ottobre 2002 – fine dicembre 2003) e che del tutto legittimamente ha disposto del proprio bene, al cui godimento il [REDACTED] aveva volontariamente rinunciato.

Al riguardo vanno spese alcune considerazioni con riferimento alla deposizione del teste [REDACTED]. Questi ha dichiarato di aver assistito ad una telefonata tra il [REDACTED] ed il [REDACTED] avvenuta durante una riunione di alcuni condomini dello stabile di [REDACTED], tenutasi nel maggio/giugno 2002, alla quale stava partecipando, ed ha confermato che il [REDACTED] nel corso della telefonata aveva comunicato al [REDACTED] che la [REDACTED] avrebbe ritardato la consegna del nuovo appartamento e che ciò avrebbe comportato un ritardo nel rilascio dell'appartamento di [REDACTED].

Peraltro tale deposizione -anche a prescindere dai rilievi di scarsa attendibilità (come poteva il [REDACTED] essere certo che il [REDACTED] stesse comunicando telefonicamente proprio con il [REDACTED]?) - non apporta elementi tali da giustificare conclusioni diverse da quelle testé indicate con riferimento al comportamento del [REDACTED] atteso che il teste ha parlato genericamente di ritardo nella consegna dell'appartamento di [REDACTED] ove il [REDACTED] avrebbe dovuto trasferirsi, ma non ha dato indicazioni circa l'entità di tale ritardo, e quindi del tutto prudentiale risulta la valutazione del dell'attuale ricorrente, che nel luglio 2002, in assenza di elementi precisi circa lo slittamento dei temi di consegna, ha previsto un margine di cinque mesi oltre l'epoca originariamente indicata dal conduttore per poter pienamente disporre del bene di sua proprietà.

Pertanto, il [REDACTED] deve essere condannato a corrispondere al [REDACTED], a titolo di risarcimento del danno, l'importo di Euro 3.231,40.

Trattandosi di debito di valore, su tale somma competono altresì al [REDACTED] la rivalutazione monetaria secondo gli indici Istat dei prezzi al consumo con decorrenza dalla domanda (e quindi dal 28/1/2005, data di notifica del ricorso), come espressamente richiesto dal ricorrente, alla data odierna e gli interessi sulla somma rivalutata da calcolarsi, secondo gli insegnamenti delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, sentenza n. 1712 del 1995, al tasso ponderato annuo dal 2,9% dal 28/1/2005 alla data odierna ed al tasso legale da oggi al saldo.

Come sopra già precisato, parte ricorrente, acclarato che il [REDACTED] nel corso dell'instaurato procedimento per convalida di sfratto per finita locazione aveva spontaneamente rilasciato l'appartamento di [REDACTED] [REDACTED] essendo poi proseguito tale giudizio solo per le statuizioni in ordine alle spese processuali, all'udienza del 10/1/2008 ha rinunciato alla domanda di condanna del resistente al pagamento della maggiorazione del 20% del corrispettivo d'occupazione ex art. 6 della legge 392/78.

Dato atto di ciò, va accolta la residua domanda di condanna del resistente al pagamento dell'importo di Euro 478,69 per residuo canoni, corrispettivo d'occupazione ed oneri accessori, come risultante dal conteggio (doc. 15) e dai documenti giustificativi prodotti dal ricorrente, oltre agli interessi legali dalla domanda (28/1/2005) al saldo.

Atteso l'esito della lite, considerato che il ricorrente ha rinunciato solo alla fine del processo alla domanda di condanna del resistente alla maggiorazione del 20%; di fatto non spettante, va dichiarata la compensazione fra le parti delle spese processuali per metà ed il resistente va condannato alla rifusione al favore del ricorrente della residua quota di metà, liquidata come in dispositivo.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- accerta l'inadempimento da parte di [redacted] dell'obbligo di restituzione a [redacted] dell'unità immobiliare sita in Milano, [redacted] piano primo;
- condanna il resistente a corrispondere al ricorrente l'importo di Euro 3.231,40, oltre alla rivalutazione monetaria secondo gli indici Istat dei prezzi al consumo dal 28/1/2005 alla data odierna ed agli interessi sulla somma rivalutata da calcolarsi al tasso ponderato annuo del 2,9% dal 28/1/2005 alla data odierna ed al tasso legale da oggi al saldo;
- dato atto della rinuncia del ricorrente alla domanda di condanna del resistente al pagamento della maggiorazione del 20% del corrispettivo di occupazione, condanna il resistente al pagamento a favore del ricorrente dell'importo di Euro 478,69, oltre agli interessi legali dal 28/1/2005 al saldo;
- dichiara compensate fra le parti le spese processuali in ragione di metà e condanna il resistente alla rifusione a favore del ricorrente della residua quota di metà, liquidata in Euro 550,00 per diritti, Euro 139,30 per spese ed Euro 800,00 per onorari, oltre rimborso forfettario per spese generali, IVA e CPA come per legge;
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, 8 maggio 2008.

Il giudice
dott.ssa Daniela Troiani

Daniela Troiani

