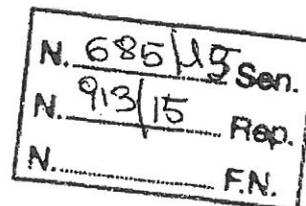


N. 3210

RUOLO GENERALE ANNO 2012
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO
SEZIONE 3[^] CIVILE



composta dai Magistrati

Dott. Claudio D'Agostino

Presidente

Dott. Massimo Croci

Consigliere rel. e est.

Dott.ssa Maria Paola Varani

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta la numero di ruolo sopra riportato promossa in grado d'Appello

DA

Avv. [REDACTED] in proprio, elettivamente domiciliato in Milano Via
[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED] con il patrocinio dell'Avv. Matteo Rezzonico
elettivamente domiciliato in Milano - Via Rossetti 17 presso tale Difensore

1

nonché [REDACTED]

e con l'intervento degli Avv. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], tutti in proprio, e elettivamente domiciliati in Milano - [REDACTED]
[REDACTED]

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

e

MOTIVI DELLA DECISIONE

██████████ e ██████████ (di qui in poi, "██████████", per brevità) evocavano in giudizio avanti il Tribunale di Milano l' Avv. ██████████, nonché gli Avv. ██████████, ██████████, ██████████ (di qui in poi, "██████████"), Avvocati tutti cui i ricorrenti avevano a suo tempo concesso in locazione alcuni locali in Milano Via ██████████, da essi adibiti ad uso Studio professionale, e consegnati loro dai proprietari ██████████ in data 27 02 1997 . Questi ultimi chiedevano la condanna di detti resistenti al risarcimento dei danni asseritamente inferti dai conduttori ai locali in oggetto, riconsegnati alla proprietà in data 1 09 2008, nonché al pagamento dei canoni locativi da tale ultima data al giugno 2009, in relazione alla mancata effettiva godibilità dell'immobile, nonché al risarcimento del danno per perdita di possibile lucro mediante locazione a terzi, nonché al rimborso della tassa sui rifiuti anticipata dai ██████████, nonché, infine, al ristoro delle spese di CTP sostenute in sede di ATP, nella assunta misura di € 37.994,02. Si costituivano distintamente, tutti in proprio, da un lato, l'Avv. ██████████, e dall'altro, unitariamente tra loro, gli Avv. ██████████, chiedendo, entrambi i gruppi di parti processuali, il rigetto delle avverse domande, e spiegando, altresì, ognuna, domande riconvenzionali nei confronti dei ██████████, su cui qui oltre ci si soffermerà.

Il Tribunale di Milano, esperita istruttoria, pronunciava la sentenza n. 2013 / 12 datata 15 02 2012 con cui, rigettata ogni altra domanda, i resistenti tutti, Avv. ██████████ e Avv. ██████████, venivano condannati, con riferimenti a quanto accertato dal CTU, a risarcire i danni provocati all'immobile loro locato, liquidati nella complessiva misura di € 9.500,00, oltre al rimborso della suddetta tassa sui rifiuti nella misura di € 81,25, e oltre al pagamento di € 5.953,59 "a titolo di canoni ex art. 1591 c.c.". I ██████████, per converso, in accoglimento delle avverse domande riconvenzionali, venivano condannati al pagamento in favore degli Avv. ██████████ della somma di Euro 8.934,68 in conseguenza dell'accertato diritto degli stessi alla riduzione del canone di locazione per il periodo dal 2002 al 2008 per il ridotto funzionamento dell'impianto elettrico.

Proponeva appello l'Avv. ██████████ esponendo i profili di gravame su cui qui oltre ci si pronuncerà.

Si costituiva la parte appellata [redacted], che chiedeva la reiezione dell'appello principale, e formulava appello incidentale condizionato, di cui, pure, qui oltre si dirà. Si costituivano, altresì, gli Avv. [redacted] che chiedevano la reiezione dell'appello incidentale di cui sopra di parte [redacted].

All'esito della udienza di discussione 11 02 2015, sulle conclusioni di cui in epigrafe, la Corte pronunciava il dispositivo qui oltre integralmente riportato.

1 – L' appello proposto dall' Avv. [redacted] in proprio, oggetto della devoluzione a questa Corte nei limiti dei profili ivi sottoposti, è infondato, e deve, pertanto, essere integralmente respinto.

2 – In ordine alle doglianze da questi espresse relativamente alla condanna risarcitoria contenuta, quanto all'aspetto dispositivo, nel capo 1) delle statuizioni della qui impugnata sentenza (pagg. da 8 a 20 dell'atto di appello), va osservato quanto segue.

2.1 – L'appellante denuncia la inattendibilità delle risultanze dell' A.T.P. valorizzata dal primo Giudice, i cui lavori, a fronte del deposito del relativo ricorso da parte [redacted] in data 12 12 2008, venivano iniziati (con il primo accesso del CTU "all'interno dell'immobile e in cantina") in data 13 02 2009, richiamando, altresì, l'attenzione sul fatto che, dal settembre 2008 in poi, i locali erano stati nella esclusiva disponibilità dei proprietari. Tale ultima circostanza risulta vera, ma non è, di per sé sola, in assenza di altri positivi elementi, giovevole alle tesi dell' Avv. [redacted]: ciò che rileva non è tanto il fatto che i conduttori avessero, in tale arco di tempo, perduto, in favore della proprietà, il possesso dei locali, quanto, invece, l'eventuale accertamento che i fatti lesivi siano stati posti in essere non già, a suo tempo, dai conduttori, bensì, volontariamente, dalla proprietà (e, in tal caso, evidentemente, al precipuo scopo di incolpare, poi, la controparte, anche a costo di deteriorare il proprio immobile, ipotesi che appare, sotto il profilo logico, non astrattamente impossibile, ma di per sé improbabile) o da terzi, colposamente o dolosamente (circostanza, questa, del tutto sprovvista di alcun riscontro probatorio). In ogni caso, non è certamente qualificabile come irrilevante, come invece sostenuto dall'appellante, l'apporto testimoniale del custode del palazzo, [redacted], il quale ha riferito, da un lato, che i [redacted] iniziarono concreti interventi sull'immobile soltanto nel maggio 2009 (e, pertanto, ben oltre la

summenzionata data dell'accesso del CTU), e, dall'altro, che, fino a tale inizio degli interventi dei proprietari, essi si erano limitati a meri accessi ai locali in questione. A fronte di tutto ciò, incombeva, allora, sull'odierno appellante l'onere di offrire prova che, nel suddetto tempo intermedio, intervennero (ulteriori) lesioni ai locali: non essendo stata raggiunta tale prova, le deduzioni in proposito devono essere, dunque, respinte.

2.2 - Anche il "Il motivo di impugnazione", relativo alla assunta "errata interpretazione del contratto in tema di migliorie" è privo di fondamento. Quanto alle "migliorie(condizionatori e lampade)", le deduzioni dell'appellante appaiono essere frutto di un errore prospettico: la clausola 9 del contratto di locazione "inter partes", infatti, sortisce la sola efficacia di esentare la proprietà dal corrispondere compenso per le addizioni apportate dai conduttori, anche se con il suo consenso, ma non esclude in alcun modo il diritto della proprietà stessa a pretenderne la rimozione a fine rapporto.

2.3 - Le argomentazioni difensive (ivi compreso il richiamo alla sentenza n. 5024/11 della S.C.) relative alla idoneità, della autorizzazione della proprietà a realizzare opere sull'immobile, ad escludere l'obbligo del conduttore di "rimuovere le opere" medesime si scontrano con la constatazione che, nella fattispecie in esame, non vi è stata alcuna autorizzazione espressa e "specificata" (caratteristica che, nella suddetta sentenza viene, invece, richiesta), non potendosi, infatti, così qualificare quello che lo stesso appellante prospetta come mero atteggiamento passivo ("non hanno mai eccepito alcunchè").

2.4 - Neppure è condivisibile l'interpretazione offerta dall'appellante alla clausola contrattuale n. 8, testualmente riportata a pag. 17 dell'atto introduttivo del gravame, secondo cui la verniciatura dei serramenti esterni sarebbe stata una mera facoltà della parte conduttrice. Dalla semplice lettura del testo di detta clausola, e dalla valutazione delle espressioni utilizzate dalle parti contrattuali, infatti, si desume con chiarezza l'imperatività della clausola in questione, sia per i locatori, sia per i conduttori (le quali parti, ove la volontà contrattuale fosse stata quella opinata dall'appellante, ben avrebbero potuto frapporre tra le espressioni, riferite alla verniciatura, "dopo che la conduttrice avrà" e "effettuato" parole quali "eventualmente", "ove ritenuto", o simili). Quanto al doc. 11 richiamato nella parte dell'atto di appello ora in esame (appunti dell' XXXXXXXXXX su "proposta

██████████ per lavori serramenti esterni”), trattasi, all’evidenza, di una mera annotazione relativa ad una ipotesi, mai assurta a compiuto accordo, sul punto. Sempre in ordine a tale oggetto, per quanto riguarda il punto della prescrizione, l’appellante (pagg. 18-19 dell’atto di impugnazione) sostiene che “l’argomento” del primo Giudice “ per il quale l’obbligo previsto in sede di stipula del contratto”(19/2/1997) “è concretamente esigibile solo poco prima del rilascio dei locali, pare errato”. Tuttavia, nella gravata sentenza l’eccezione avanzata dall’ Avv. ██████████ era stata respinta sull’assunto che “l’obbligo non adempiuto è previsto in sede di stipula del contratto, ma è concretamente esigibile dal proprietario solo in epoca immediatamente precedente il rilascio dei locali”, e il ragionamento è pienamente condivisibile, atteso che nessun interesse della proprietà alla verniciatura in questione poteva sussistere nel corso della locazione, bensì veniva a sorgere soltanto nella fase - e in funzione - della sua restituzione, e rientro nella signoria integrale dei proprietari.

3 - Per ciò che attiene alle doglianze espresse (pagg. 20-26) in ordine al rigetto delle domande riconvenzionali dell’Avv. ██████████, deve, preliminarmente, rilevarsi che egli, a differenza degli altri originari resistenti Avv. ██████████, non aveva richiesto, nel primo grado di giudizio, la riduzione del canone locativo (parzialmente ottenuta, invece, da costoro, nella misura del sopra menzionato importo di € 8.934,68 di cui al capo 2 della appellata sentenza), bensì, come correttamente osservato dal primo Giudice, “il risarcimento specifico di un danno”, relativo precipuamente alle disfunzioni dell’impianto elettrico, “la cui entità non è stata dimostrata”. Rispetto a ciò, il gravame, finalizzato ad ottenere una liquidazione del danno in via equitativa, non pare tenere conto, da un lato, che il primo Giudice ha - condivisibilmente - ritenuto non acquisito agli atti non già il “preciso ammontare” del danno, bensì la sua stessa natura, e, dall’altro, che la norma, residuale, di cui all’invocato art. 1226 c.c., non si riferisce all’accertamento dei connotati ontologici del danno, ma soltanto alla sua quantificazione (per equivalente monetario). Le argomentazioni di cui in atto di appello, peraltro, non intaccano significativamente la - pur essa corretta - constatazione che non vi è stato (non rilevante essendo a sua mera ipotizzazione) un intervento di concreto ripristino, né risultano, in atti, spese “per la riattivazione o la manutenzione delle apparecchiature informatiche dello Studio”.

3.1 – Infine, pure errate sono le doglianze rispetto al rigetto della “domanda di restituzione dell’originale della garanzia fideiussoria rilasciata dall’ Avv. [redacted] in data 24 11 2003”, ed anche in tal caso deve osservarsi che la prospettiva corretta è quella fatta propria dal primo Giudice . Il punto, infatti, non è se gli originari ricorrenti [redacted] svolsero o meno, in primo grado, domanda di trattenimento della cauzione, come sostenuto dall’appellante, bensì se la sua istanza di restituzione della medesima fosse o meno giustificata, ed allora non può non tenersi conto, nel senso del rigetto di tale domanda dell’ Avv. [redacted] che la restituzione della cauzione può avvenire, proprio in funzione delle sue finalità cautelative, soltanto in assenza di contestazioni sulle condizioni dell’immobile, contestazioni che la esistenza stessa della presente causa rende evidente aver avuto, invece, luogo (e, come si è sopra richiamato, non senza fondamento) .

4 – Non vi è luogo a provvedere in ordine all’appello incidentale proposto dai [redacted], essendo esso stato, come si evince dal complessivo contesto della loro comparsa di risposta nel presente grado, condizionato alla ipotesi di anche parziale accoglimento del gravame proposto dall’ Avv. [redacted], ipotesi, che come si è sopra visto, non è inverata, il che supera anche ogni considerazione sulla tempestività o meno di tale appello incidentale .

5 - Ogni altra questione, anche istruttoria, è superata e/o assorbita da tutto ^C fin qui argomentato e deciso.

6 - Le spese processuali del grado degli appellati [redacted] devono essere poste a carico dell’appellante principale Avv. [redacted], attese la integrale soccombenza nei loro confronti, mentre, in considerazione della non certezza, a priori, dell’esito dell’appello, e, pertanto, della possibile, sempre in fase di prognostica, effettualità dell’appello incidentale condizionato di cui sopra al punto 4 , si ravvisano adeguati motivi per la integrale compensazione di tali spese tra i [redacted] e gli intervenuti Avv. [redacted]; il tutto come in dispositivo che segue

P.Q.M.

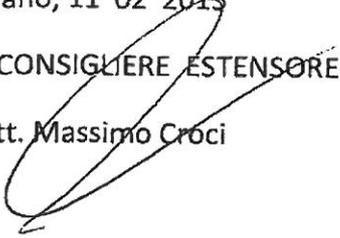
La Corte d’ Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull’appello proposto da [redacted] contro [redacted] e [redacted] e con l’intervento di [redacted], [redacted], [redacted] avverso la sentenza del Tribunale di Milano n° 2023 / 12 , così provvede :

- 1) rigetta l'appello del [redacted]
- 2) condanna il [redacted] al pagamento in favore di [redacted] e [redacted] delle spese processuali del grado che liquida in Euro 16.500,00;
- 3) dichiara compensate le spese processuali fra [redacted] e [redacted] da un parte e gli intervenuti suddetti dall'altra

Milano, 11 02 2015

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Dott. Massimo Croci



IL PRESIDENTE

Dott. Claudio d'Agostino



CORTE D'APPELLO DI MILANO
Rea pubblica

0001 03 MAR 2015

IL CANCELLIERE GI

