

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI MILANO

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Loredana Pederzoli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 71731/2014 R.G. promossa da:

(...) SRL (C.F. (...)) con il patrocinio dell'avv. TA.FO. e dell'avv. BO.AN. M. ((...)) Via (...) 20123 MILANO; BO.BE. ((...)) VIA (...) 20123 MILANO; con elezione di domicilio in VIA (...) 20123 MILANO presso l'avvocato suddetto

RICORRENTE

contro

(...) SPA (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. GH.AN. e dell'avv. ME.PI. ((...)) PIAZZA (...) 20129 MILANO; con elezione di domicilio in PIAZZA (...) 20129 MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

RESISTENTE

OGGETTO: locazione

MOTIVI DELLA DECISIONE IN FATTO E DIRITTO

(...) srl , con ricorso ex art. 447 bis c.p.c., depositato il 25 novembre 2014, in qualità di conduttrice ad uso diverso dell'unità immobiliare sita in (...), p.zza (...), deducendo il fallimento dell'esperito previo tentativo di mediazione, ha avanzato domanda di condanna della proprietaria locatrice (...) spa" alla restituzione delle somme corrisposte "a titolo di oneri accessori" dal primo trimestre dell'anno 2003 fino al 9 luglio 2012 "indebitamente percepite" e pari ad Euro 13.438,70 in linea capitale , oltre interessi e rivalutazione.

Assume parte conduttrice che non sussistevano dei sevizi comuni nello stabile di unica proprietà della S.C. e che l'acconto di Lire 763.000 annue (Euro 353,65) per spese e servizi salvo conguaglio, quale determinato in contratto e sempre corrisposto ,era stato dapprima imputato a rimborso della tassa rifiuti pagata dalla proprietà, con conguagli a fine anno, ma che a partire dal 2000 la tassa rifiuti (Tarsu) era stata pagata direttamente al Comune dalla (...) e non più dalla proprietà che aveva introitato e trattenuto gli acconti spese senza erogare alcun servizio e senza effettuare conguagli e quindi indebitamente.

Si è costituita la convenuta (...) spa ricostruendo le articolate vicende anche giudiziali a vario titolo intercorse tra le parti e in sintesi evidenziando che : il contratto locatizio stipulato il 29 giugno 1991 era cessato alla data del 29 giugno 2003 per invio di regolare disdetta (come giudizialmente accertato in via definitiva) e che quindi nessun diritto a rimanere nell'immobile sussisteva

permaneva in capo alla conduttrice; che invece l'immobile era stato rilasciato solo a seguito dell'accesso della forza pubblica il 9 luglio 2012; che solo a distanza di sette mesi dallo sgombero la conduttrice con lettera del 4 febbraio 2013, per la prima volta, aveva reclamato la restituzione delle somme a suo dire indebitamente pagate; che per il periodo di protratta occupazione erano dovuti non più i canoni bensì la indennità di occupazione, le spese sostenute per la procedura di rilascio ed il maggior danno: conclude che quindi le somme che dal 29 giugno 2003 al 9 luglio 2012 (...) avevano corrisposto avevano altra causale rispetto a quella reclamata in giudizio.

Deducendo l'erroneo inquadramento della fattispecie da parte della controparte, lamenta che il comportamento della conduttrice, nel protrarre illegittimamente l'occupazione dei locali, aveva provocato alla proprietà maggiori danni economici ex art. 1591 c.c. costringendola a ripresentare il 3 agosto 2010 un permesso di demolire essendo la Dia del 2007 divenuta inefficace per decorso del termine.

Assume che la protocollazione di una seconda pratica edilizia per la demolizione aveva sortito, quale conseguenza dannosa per la proprietaria, l'aggravio di costi in termini di spese di pratica da corrispondersi al Comune nonché di compensi ai professionisti che dovevano essere pagati una seconda volta per rifare le tavole progettuali inerenti. Inoltre l'uso illegittimamente protratto dei locali oltre la scadenza contrattuale aveva reso necessario una serie di interventi atti a preservare in termini di sicurezza i locali che risultavano gli unici ancora occupati sine titolo al civico 12 di piazza (...), mentre il resto del contesto era costituito dal grosso cantiere allestito per la ristrutturazione dei civici 8 e 10 della piazza: in particolare la proprietaria era stata costretta a sostenere costi aggiuntivi per rinforzare il muro esterno dei locali lato scavi, per rinforzare la copertura del corridoio utilizzato dagli addetti al ristorante, per impermeabilizzare la parte di lastrico sovrastante l'unità immobiliare etc etc. Quantifica il maggior danno patito dalla proprietà per effetto della pervicace mancata restituzione di locali detenuti senza titolo ad oltre Euro 32.000, come fatture prodotte, che in via riconvenzionale chiede sia rimborsato dalla conduttrice.

In ogni caso eccepisce, essendo l'azione stata esercitata ben oltre il semestre dal rilascio, la decadenza previste dall'articolo 79 L. n. 92 del 1978 e comunque l'intervenuta prescrizione del diritto di ripetizione per gli importi antecedenti il decennio.

Dopo alcuni rinvii concessi alle parti per tentare la conciliazione, ritenute le istanze istruttorie superflue ai fini del decidere, depositate note conclusive, sostituito per esigenze di ufficio il Giudice già assegnatario, all'udienza di discussione del 27 settembre 2018, la causa veniva decisa come da separato dispositivo letto in udienza alle parti presenti.

Si rileva anzitutto che la facoltà delle parti di prevedere a carico del conduttore il pagamento di oneri accessori è legata alla circostanza che tali oneri siano effettivi.

Nella fattispecie è incontestato che nessun onere accessorio la unica proprietaria abbia effettivamente sostenuto ovvero comunque abbia erogato alcun servizio accessorio al conduttore per il periodo dedotto in causa.

Qualora il conduttore contesti che il locatore abbia effettivamente sopportato le spese di cui chiede il rimborso incombe al locatore stesso, ai sensi dell'art. 2697 cod. civ., dare la prova dei fatti costitutivi del proprio diritto, i quali comprendono l'esistenza, l'ammontare e i criteri di ripartizione del rimborso richiesto. (ex Cass 20348/2010)

È inoltre nulla, a norma dell'art. 79 della L. 27 luglio 1978, n. 392, la clausola contrattuale che obbliga il conduttore al pagamento degli oneri accessori anticipatamente determinati in modo

forfetario, perché viola il principio della specificità di essi, stabilito dall'art. 9 della stessa L. n. 392 del 1978, e consente al locatore di procurarsi vantaggi che non gli spettano. Cass 15630/2005

La legittimità del pagamento delle spese, svincolato dall'effettivo godimento dei servizi, fondato sulla volontà delle parti, non è legittimo nell'ambito del contratto di locazione degli immobili urbani per il principio di cui all'art. 9 L. n. 392 del 1978, applicabile anche alle locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo; se le forniture dei servizi non esistono, mancando la sinallagmaticità, non è dovuto alcun corrispettivo, nonostante che esso sia previsto in contratto. "Una eventuale contraria pattuizione, quindi,- ai sensi del combinato disposto degli artt. 9 e 41 L. n. 392 del 1978 per il quale non è dovuto un onere accessorio per una fornitura se la stessa non è effettivamente prestata -, è nulla a norma dell'art. 79 L. n. 392 del 1978 e detta nullità è rilevabile anche d'ufficio a norma dell'art. 1421 cod. civ." (ex Cass 680/2005).

"In materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, è nulla, ai sensi dell'art. 79 della L. 27 luglio 1978, n. 392, ogni pattuizione che consenta al locatore di pretendere dal conduttore un pagamento non giustificato dal sinallagma contrattuale. Ne consegue che, con riguardo agli oneri condominiali, come anche desumibile dall'art. 9 della L. 27 luglio 1978, n. 392 cit., possono essere poste a carico del conduttore solo le spese collegate al godimento effettivo, da parte sua, di un servizio, ..." Cass 20551/2014 Cass. 5795/2017.

Né l'apprezzamento della fattispecie muta ove si valuti che le somme per inesistenti oneri accessori sono state corrisposte nel periodo di protratta occupazione successiva alla scadenza contrattuale.

Invero infatti per detto periodo non consta affatto che le parti si siano accordate diversamente dalle originarie pattuizioni in punto canoni, tenuto conto che, in materia di locazione di immobili urbani, nella nozione di "corrispettivo convenuto" di cui all'art. 1591 cod. civ. va normalmente ricompresa già ogni obbligazione pecuniaria pattuita, e quindi anche gli oneri accessori condominiali (ex Cass. 17201/2002.)

In definitiva anche per il periodo di occupazione senza titolo il conduttore è tenuto a versare sempre i canoni e rimborsare gli oneri condominiali ove effettivamente sostenuti secondo gli ordinari criteri valevoli nel corso della locazione, salvo l'eventuale maggior danno.

In tema di responsabilità del conduttore per ritardato rilascio dell'immobile locato, il maggior danno ex art. 1591 c.c. deve essere però provato in concreto dal locatore: la giurisprudenza legittima al riguardo il ricorso anche a presunzioni.

Osserva il giudice allora che, così come espressamente eccepito anche dal conduttore, l'apprezzamento della complessiva fattispecie e la tempistica intercorsa per la liberazione inducono a ritenere che vi sia stata una sostanziale acquiescenza del locatore che ha procrastinato ogni iniziativa per liberare l'immobile.

Invero infatti la diatriba tra le parti ha avuto anzitutto per oggetto la durata della locazione in questione, ritenendo parte conduttrice che la medesima fosse stata stipulata ancorata al sostanziale accordo di consentire la permanenza nei locali fino a quando comunque non fosse stata ultimata la ristrutturazione dei locali adiacenti per ritrasferirvi il ristorante "La.". L'accordo in tal senso non ha mai trovato formale riscontro giudiziale. Peraltro rileva parte conduttrice che, anche dopo la disdettata scadenza del contratto il 29 giugno 2003, ha continuato ad occupare i locali ed esercitare l'attività di ristorazione senza alcuna attività ostruzionistica, ma anzi nello svolgimento concorde delle trattative finalizzate a far trasferire il ristorante nello stabile adiacente; tanto è vero che solo nell'aprile 2007 (cioè dopo ben quattro anni) la locatrice ha notificato l'intimazione di sfratto. Ed

anche nel corso della procedura è documentalmente provato (vedasi i verbali specificatamente riprodotti da parte conduttrice) che le parti hanno concordemente chiesto rinvii in pendenza di trattative per circa due anni. Di ciò ve ne è riscontro ancora nell'ordinanza di rilascio (30 settembre- 2 ottobre 2009) che pur disponendo il rilascio dava comunque atto: "in relazione ai tempi trascorsi tra la notifica e l'odierna udienza e quindi dell'assenza di una oggettiva urgenza della locatrice (i rinvii sono stati concessi su concorde istanza delle parti) appare congrua la fissazione della data di cui in dispositivo.." e cioè il 31 marzo 2010.

La sentenza del Tribunale n 11134/2010 pubblicata il 19 ottobre 2010 che accertava la cessazione contrattuale alla scadenza del 29 giugno 2003 veniva appellata e parte conduttrice eccepisce che anche durante il giudizio di appello le trattative sono proseguite. La sentenza di appello 19 giugno - 30 luglio 2013 dà infatti ancora atto testualmente di lunghe e serie trattative , delle aspettative di parte conduttrice in ordine alla stipulazione di un nuovo contratto, del comportamento di parte locatrice nel far passare il tempo e che l'apprezzamento di tali elementi legittimava la compensazione tra le parti le spese di lite, pur confermandosi nel merito la intervenuta cessazione del contratto locatizio.

Ancora vi è da osservare che parte locatrice munita da tempo di titolo esecutivo, consta solo nel 2012 aver dato impulso ed esecuzione all'ordinanza di rilascio (ed essendo anche state rigettate le iniziative di parte conduttrice, istanza di sospensione, sequestro giudiziario tutte appunto concentrate per paralizzarne gli effetti giusto nel primo semestre del 2012) ottenendo quindi il 9 luglio 2012 il rilascio.

A fronte di tali riscontri documentali e temporali la eccezione della conduttrice di avere proseguito per lo più e per gran tempo nell'occupazione dei locali con il consenso della locatrice si appalesa fondata risultando che quando parte locatrice ha deciso diversamente ha conseguito il rilascio dell'immobile giusto in pochi (avuto riguardo alla durata dei procedimenti esecutivi)mesi e con la soluzione anche della questione della corresponsione della indennità di avviamento.

Così apprezzandosi la fattispecie , non sussistono i presupposti per addebitare alla conduttrice alcun danno per il ritardato rilascio dalla cessazione contrattuale del 2003.

Per quanto ultroneo poi si osserva che i costi esposti dalla locatrice nelle fatture prodotte , analiticamente contestati dalla difesa (...), non sono tout court riferibili ed imputabili alla mera occupazione degli specifici locali attinenti il ristorante, riguardando genericamente compensi per professionisti e tavole progettuali ,in un ben più ampio ed articolato contesto di ambiti contigui in ristrutturazione né le circostanze di prova testimoniale sono intese a comprovare specifici quantum.

In definitiva la domanda di ripetizione di parte ricorrente degli acconti spese indebitamente versati merita accoglimento.

Invero infatti infondata è la generica eccezione di prescrizione decennale.

L'azione di ripetizione non è stata, come eccepito, esercitata nel termine del semestre dal rilascio.

Il termine semestrale di decadenza, previsto dall'art. 79, secondo comma, della L. 27 luglio 1978, n. 392 per l'esercizio dell'azione di ripetizione delle somme sotto qualsiasi forma corrisposte dal conduttore in violazione dei limiti e dei divieti previsti dalla stessa legge, fa sì che, se l'azione viene esperita oltre il detto termine, il conduttore è esposto al rischio dell'eccezione di prescrizione dei crediti per i quali essa è già maturata, mentre il rispetto del termine di sei mesi gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente è stato corrisposto fino al momento del rilascio

dell'immobile locato, il che si traduce nella inopponibilità di qualsivoglia eccezione di prescrizione. Ex Cass 16009/2010 20554/2014 Però nella fattispecie già con racc. a/r del 5 febbraio 2013 (doc. 11 ricorrente) la conduttrice già reclamava la restituzione degli specifici indebiti pagamenti che pertanto sono dovuti a decorrere dal primo trimestre 2003 , come richiesti.

Parte convenuta deve essere quindi condannata, al pagamento di Euro 13.438,70 oltre interessi legali dalla data della domanda (5 febbraio 2013 doc 11 ricorrente) poiché nella ripetizione di indebitato la buona fede è presunta per principio generale, e quindi grava sul "solvens", che intenda conseguire gli interessi dal giorno del pagamento, l'onere di dimostrare la malafede dell'"accipiens" all'atto della ricezione della somma non dovuta, quale consapevolezza della insussistenza di un suo diritto a conseguirla (ex Cass. 23543/2016).

Ma tale prova non consta raggiunta considerandosi anzi che la previsione del pagamento di acconti era espressamente stata convenuta tra le parti, e che mai prima il conduttore aveva sollevato eccezioni al riguardo.

Neppure è dovuta per il debito di valuta alcuna rivalutazione, quale maggior danno differenziale e superiore al tasso degli interessi legali, non risultando neppure allegati elementi a conforto.

Quanto alle spese di lite si ritiene equa la loro integrale compensazione.

Anche in questa fattispecie la protratta tolleranza del locatore (che ha escluso nel giudizio di cessazione contrattuale, colà in danno del locatore vittorioso, il soddisfo delle spese) deve essere valorizzata in una ottica di giustizia sostanziale; pur non potendosi riconoscere propriamente il risarcimento di danno alcuno , deve infatti valutarsi l'oggettivo concesso oneroso procrastinarsi della vicenda ed il ritenuto comprensibile trattenimento a tacitazione, dei maggiori importi ricevuti per spese.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio, così provvede:

Condanna la convenuta al pagamento a favore di parte attrice dell'importo di Euro 13.438,70 oltre interessi legali dalla data del 5 febbraio 2013 al saldo.

Rigetta ogni altra istanza ed eccezione delle parti tutte.

Compensa tra le parti le spese di lite

Così deciso in Milano il 15 ottobre 2018.

Depositata in Cancelleria il 16 ottobre 2018.