



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott.ssa Francesca Savignano, ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile di secondo grado iscritta al n. 26909/2017 R.G. promossa da:

~~_____~~ (C.F. ~~_____~~) con il patrocinio dell'avv. ~~_____~~
~~_____~~ e dell'avv. ~~_____~~ (RAGIONE SOCIALE ~~_____~~) PIAZZA
MARTINO BOCCACCIO, 4 20121 MILANO, elettivamente domiciliato in ~~_____~~
MESTRE VENEZIA, presso lo studio del difensore avv. ~~_____~~

APPELLANTE

contro

~~_____~~ (C.F. ~~_____~~), con il patrocinio dell'avv. ~~_____~~
~~_____~~, elettivamente domiciliato in CORSO PORTA VITTORIA, 20 20122 MILANO, presso lo
studio del difensore

APPELLATO

OGGETTO: locazione

CONCLUSIONI

PER PARTE APPELLANTE: "in totale riforma della sentenza 17 ottobre/14 novembre 2016, n. 10455,
del Giudice di pace di Milano:

- rigettarsi la domanda dell'attore;
- in subordine, dichiararsi la compensazione della somma chiesta in restituzione dall'attore appellato con quanto da lui dovuto alla ~~_____~~ a titolo di rimborso spese e di risarcimento del danno per i motivi esposti in causa;

1) in via istruttoria, ammettersi la prova, per interrogatorio formale dell'attore appellato e, all'esito, per testimoni, sui seguenti capitoli, da leggersi in forma interrogativa, preceduti da "vero che":

1) [nella prima metà di luglio 2014, il signor ~~_____~~, dopo aver visitato, assieme alla ~~_____~~, l'immobile di ~~_____~~, via ~~_____~~ n. 17, di proprietà della ~~_____~~, richiese, come condicio sine qua non per la conclusione del contratto di locazione, che venisse ristrutturato il bagno padronale, che era comunque perfettamente idoneo all'uso e funzionante];

2) nel mese di luglio 2014, il signor ~~_____~~ chiese alla signora ~~_____~~ che i lavori di ristrutturazione del bagno venissero eseguiti prima della sottoscrizione



del contratto di locazione, come da documento 2 che si esibisce;

3) il 5 agosto 2014, il signor van Sambeck versò con bonifico alla signora Schwarz 4.500,00 €, a garanzia del proprio impegno ed in funzione del corrispondente impegno della proprietaria a ristrutturare il bagno "padronale" dell'appartamento di via Ciniotti n. 17 a Milano;

4) il signor van Sambeck e la signora Schwarz, per il tramite dell'ing. Forni, nel corso delle trattative condotte da luglio 2014 ad agosto 2014, per la locazione dell'appartamento di via Ciniotti n. 17, concordarono che il costo per il rifacimento del bagno padronale sarebbe stato posto a carico dei futuri inquilini;

5) [nelle visite effettuate dal signor van Sambeck e dalla fidanzata all'immobile di via Ciniotti n. 17 costoro hanno visitato solamente l'appartamento e la relativa cantina];

6) [nel corso delle trattative per la conclusione del contratto di locazione, che si svolsero da luglio 2014 a settembre 2014, tra la signora Silvia Schwarz, per il tramite dell'ing. Forni, e il signor van Sambeck, le richieste di quest'ultimo, con riguardo all'immobile ed alle sue parti, ebbero ad oggetto solamente l'appartamento di via Ciniotti n. 17 ed il bagno padronale dello stesso];

7) il cosiddetto "solaio", relativo all'appartamento di via Ciniotti n. 17 a Milano di proprietà della signora Schwarz, è un locale non delimitato, ed esiste solo come parte di uno spazio condominiale privo di pareti divisorie;

8) la signora Schwarz, per il tramite dell'ing. Forni, che inviò l'email del 2 settembre 2014 (che si esibisce), si rese disponibile ad includere nell'oggetto della locazione al signor van Sambeck, ove possibile, il solaio e rilevò, tuttavia, che da anni né lei, né i precedenti inquilini, vi avevano avuto accesso.

Testimoni, il Prof. Marcello Dennis Lydova l'ing. Giancarlo Forni".

PER PARTE APPELLATA: "1. Rigettare tutte le domande dell'Appellante perché infondate in fatto ed in diritto;

2. Confermare integralmente la Sentenza del Giudice di Pace con vittoria di spese e onorari del presente giudizio."

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

1. L'APPELLANTE ha interposto appello avverso la sentenza n. 10455/2016 del 17.10-14.11.2016, con la quale il giudice di pace di Milano, l'ha condannata a restituire a L. S. la somma di € 4.500,00, oltre interessi legali, da questi versata nel corso delle trattative precontrattuali concernenti la locazione di un immobile di proprietà dell'appellante, sito in via Ciniotti n. 17, ed interrottesi per il recesso dell'odierno appellato.

Ha chiesto di riformare la sentenza di primo grado, rigettando la domanda del V. e, in subordine, di dichiarare compensato il credito avverso col debito per rimborso spese e risarcimento del danno per l'illegittimo recesso dalle trattative, sulla base dei seguenti motivi di appello:

a) quanto alla domanda del V. - omessa ed erronea valutazione delle risultanze istruttorie, in violazione dell'art. 116 cpc, nella parte in cui il giudice di prime cure ha ritenuto che il van Sambeck avesse, in buona fede, creduto che il solaio indicato nella scheda catastale allegata alla bozza del

contratto di locazione fosse compreso nell'oggetto della locazione e che ciò costituisse parte rilevante dell'accordo, e precisamente

- che il solaio di pertinenza dell'immobile offerto in locazione fosse stato oggetto di trattativa precontrattuale, laddove invece esso nemmeno era stato mai menzionato e, tanto meno, visionato dal conduttore, come emerso dall'istruttoria espletata, e
- che il rifiuto di sottoscrivere il contratto di locazione, da parte del ~~M. S. S. S. S.~~ fosse giustificato dalla mancata concessione in godimento del predetto solaio, sebbene esso non fosse menzionato nella bozza del contratto, non fosse stato offerto in locazione e la questione relativa al solaio fosse stata strumentalmente sollevata solo nei giorni immediatamente antecedenti quello fissato per la sottoscrizione del contratto, quando i lavori di riammodernamento del bagno, richiesti dalla controparte e ai quali essa aveva condizionato la stipulazione, erano già stati eseguiti;
- che la concessione in godimento del solaio fosse essenziale per la conclusione dell'affare, per le ragioni dette e perché si trattava di *"una ridottissima superficie non delimitata (trattandosi d'uno spazio comune del condominio) e di altezza insufficiente dal punto di vista dell'abitabilità"*, e quindi di una parte comune dell'edificio;

b) quanto alla sua domanda subordinata di compensazione, erronea qualificazione dei lavori di ristrutturazione del bagno come miglioria anziché come condizione essenziale per la stipulazione del contratto, per omessa e/o errata valutazione delle prove, giacché

- il bagno dell'immobile *"non aveva alcuna necessità di essere ristrutturato"*, essendo perfettamente funzionante ed idoneo all'uso nonché immune da vizi o difetti, ed era stato riammodernato solo per espressa richiesta del ~~M. S. S. S. S.~~, il quale aveva condizionato la sottoscrizione del contratto all'esecuzione dei detti lavori, come dal medesimo riconosciuto nel corso dell'interrogatorio formale, ed aveva accettato di farsi carico dei relativi oneri economici, acconsentendo ad un aumento del canone mensile, ed inoltre
- esso non aveva arrecato un aumento di valore all'immobile, accrescendone l'utilità sotto il profilo funzionale e qualitativo, né ne aveva aumentato la produttività e redditività, non potendosi ottenere un canone maggiore dalla locazione dell'immobile, come invece erroneamente affermato dal giudice di prime cure, ed infine
- che la somma di € 4.500,00 era stata versata dall'appellato *"non a mero titolo di deposito cauzionale, ma quale garanzia in vista dell'intervento sulla stanza da bagno e del fatto che, per eseguirlo, la casa sarebbe stata inutilizzabile per un certo tempo"*.

L'appellato si è costituito in giudizio ed ha contestato le deduzioni avverse. Ha concluso per il rigetto dell'appello.

Rigettate le richieste istruttorie formulate dall'appellante, fatte precisare le conclusioni, la causa è stata riservata in decisione.

2. Il ~~M. S. S. S. S.~~ ha chiesto, in primo grado, la restituzione della somma di € 4.500,00, da lui versata in favore della controparte a titolo di deposito cauzionale, deducendo che la planimetria dell'appartamento per cui è causa, munita di firma e timbro dell'agente immobiliare, conteneva l'indicazione di cantina e solaio quali pertinenze dell'immobile, le quali erano state quindi offerte in locazione, e che tuttavia, solo pochi giorni prima della data fissata per la sottoscrizione del contratto, egli aveva appreso che il solaio non sarebbe stato concesso in godimento perché "non disponibile".



Aveva quindi chiesto una riduzione del canone, in ragione di tale circostanza, e, a seguito del rifiuto della proprietaria, non aveva stipulato la locazione. Ha dedotto che la controparte aveva violato il principio di buona fede nelle trattative precontrattuali, avendo offerto l'immobile con entrambe le pertinenze ed avendo poi escluso il solaio dall'oggetto del contratto.

Per contro, l'appellante deduce l'ingiustificato recesso della controparte dalle trattative, per le ragioni sopra esposte.

La tesi della [redacted] merita di essere condivisa.

Dalle risultanze in atti emerge che, a luglio 2014, il [redacted] si rivolse ad una agenzia immobiliare per locare un immobile ad uso abitativo e, visitato l'immobile per cui è causa, si mostrò interessato. Chiese se il bagno potesse essere ristrutturato e l'agente immobiliare gli comunicò, il 15.7.2014, la disponibilità della proprietaria a locarlo a lui, verso il canone di € 1.500,00 mensili e con decorrenza dal 15.9.2014, e ad effettuare i lavori al bagno, ma previo versamento, a titolo di deposito cauzionale, della somma di € 4.500,00. Ciò è comprovato dallo scambio di corrispondenza e-mail tra le parti, e precisamente nella missiva con la quale l'agente immobiliare informava l'appellato che la [redacted] aveva accettato la sua proposta (doc. 1, fascicolo monitorio dell'appellata), ma chiedeva al [redacted] di effettuare un bonifico bancario di € 4.500,00 "as security deposit". Conformemente alla richiesta, costui effettuava il detto bonifico, il 5.8.2014, con la causale 'deposito cauzionale' (doc. 3, fascicolo di primo grado dell'appellato).

Nel corso delle trattative l'agente immobiliare mostrò al [redacted] una planimetria catastale che indicava, quali pertinenze dell'appartamento, una cantina ed un solaio. Il [redacted] visionò la cantina, ma non anche il solaio; la sua fidanzata, recatasi al piano sottotetto con l'agente immobiliare per visionarlo, non vi riuscì perché costui verificò, sul momento, che tra le chiavi in suo possesso non vi erano quelle per accedervi.

Il 2.9.2014 il [redacted] chiese, via email, di avere le chiavi della cantina e del solaio. Tuttavia il 3.9.2014 - dopo che il bagno era stato ristrutturato e che le parti avevano fissato un incontro il 5.9.2014, per la consegna delle chiavi, e un altro in data 8.9.2014, per visionare il bagno ristrutturato e firmare il contratto, e dopo che il [redacted] aveva organizzato il trasloco nei giorni 6-7.9.2014 - l'agenzia immobiliare gli comunicò che "il solaio non è disponibile". Il [redacted] chiese allora una riduzione del canone ma la proprietaria, con email in pari data, gliela negò, affermando che né ella né i precedenti conduttori avevano mai avuto accesso al solaio, che non ne possedeva le chiavi e che, proprio per questa ragione non gli "era mai stato assicurato di poter avere accesso a questo spazio", che comunque si trattava, con ogni verosimiglianza, di un'area molto ridotta, dal soffitto basso e con accesso difficoltoso, e che pertanto la richiesta di riduzione del canone le sembrava pretestuosa.

L'agente immobiliare che ha curato la trattativa, [redacted], escusso quale teste, ha dichiarato che l'equivoco è sorto perché nella planimetria allegata alla bozza del contratto - ma non anche nella bozza stessa - sono indicate, quali pertinenze dell'immobile, la cantina e il solaio. Ha aggiunto che, su richiesta del [redacted], la proprietà fece visitare e offrì in godimento la cantina e che la signora [redacted] da lui richiesta di fornire le chiavi del solaio, gli riferì di non essere nemmeno a conoscenza della sua esistenza e di non averle.

La fidanzata dell'appellato, escussa anch'essa quale teste, ha dichiarato che, poiché risultava dalla planimetria catastale, ella chiese di vedere il solaio e si recò, insieme all'agente, al piano sottotetto, ma non poté accedervi per la mancanza di chiavi.

Alla luce di tali circostanze è certo che del solaio si è parlato nel corso delle trattative e che l'agente immobiliare non sapeva se esso fosse o meno nella disponibilità della proprietà, avendo appreso solo successivamente che la ~~signora S. S.~~ ne ignorava l'esistenza e non ne aveva le chiavi. Già alla luce di quest'ultima circostanza, appare inverosimile che esso fosse stato con certezza offerto in locazione. E', in ogni caso, altrettanto certo che il rifiuto di sottoscrivere il contratto di locazione è intervenuto a pochi giorni dalla firma del contratto, allorchè l'accordo era già stato pienamente raggiunto su tutti i suoi elementi, la ~~signora S. S.~~ aveva provveduto alla ristrutturazione del bagno, avendone concordato le modalità e la scelta dei materiali con l'appellato e avendone sostenuto i relativi costi, ed il ~~signor S. S.~~ aveva organizzato il trasloco nei giorni immediatamente seguenti.

Considerate le caratteristiche del solaio (una superficie estremamente ridotta rispetto all'appartamento - di quattro vani, cucina, due bagni - accessoria ad esso e separata, di scarsa altezza e priva di delimitazione interna), la cronologia degli eventi, come sopra descritta, e perciò l'avanzatissimo stato delle trattative, nonchè le circostanze che il ~~signor S. S.~~ non ha mai visto il solaio e ne ha chiesto le chiavi solo il 2.9.2014, ossia qualche giorno prima della data fissata per la sottoscrizione del contratto, al fine di riporvi mobili ma senza sapere se esso fosse idoneo a contenerli, e considerato altresì che la bozza del contratto menzionava solo l'appartamento e non anche le pertinenze, il recesso dalle trattative, motivato dalla mancata concessione in godimento del solaio, non appare affatto giustificato ed è contrario a buona fede, avendo la proprietà fatto ragionevole affidamento sulla conclusione dell'affare.

Il ~~signor S. S.~~ è perciò responsabile, ai sensi dell'art. 1337 c.c., per la rottura delle trattative e la ~~signora S. S.~~ è legittimata ad incamerare la somma versata a titolo di deposito cauzionale, nei limiti del concreto pregiudizio patito. Ed infatti la cauzione svolge la funzione sia di dimostrare la serietà dell'intento di stipulare il contratto sin dal momento delle trattative, sia di garanzia reale atipica di un'obbligazione eventuale di restituzione o di indennizzo, assimilabile al pegno irregolare (Cass. n. 11957/2018), che deve essere restituita, al termine del rapporto di garanzia, in caso di adempimento, e che viene invece incamerata da chi l'ha ricevuta, in caso di inadempimento della controparte.

Il danno risarcibile in caso di ingiustificata rottura delle trattative precontrattuali è limitato all'interesse negativo, ossia alle spese sostenute dalla parte adempiente; nel caso in esame, tali spese ammontano agli esborsi effettuati dalla ~~signora S. S.~~ per la ristrutturazione del bagno, pari a € 3.464,80. Tuttavia si deve tener conto anche dell'incremento di valore dell'immobile (nonché del risparmio di analoga spesa - prevedibile per ragioni di vetustà - negli anni futuri), per effetto dei detti lavori, e ciò anche a prescindere da una maggiore redditività dello stesso sotto il profilo locativo.

Tale maggior valore viene equitativamente determinato in € 964,80.

In parziale riforma della sentenza appellata, la signora ~~signora S. S.~~ ha pertanto diritto ad incamerare la cauzione nella misura di € 2.500,00 e deve essere condannata alla restituzione, in favore dell'appellato, della somma di € 2.500,00, oltre interessi legali.

Tenuto conto del parziale accoglimento della domanda del ~~signor S. S.~~ e del correlativo parziale accoglimento dell'appello, le spese del giudizio vengono interamente compensate tra le parti (cfr. Cass. n. 26918/2018: *Nel regime normativo posteriore alle modifiche introdotte all'art. 91 c.p.c. dalla l. n. 69 del 2009, in caso di accoglimento parziale della domanda il giudice può, ai sensi dell'art. 92 c.p.c., compensare in tutto o in parte le spese sostenute dalla parte vittoriosa (...)*), nonchè Cass. n. 20888/2018: *"La nozione di soccombenza reciproca, che consente la compensazione parziale o totale*

tra le parti delle spese processuali (art. 92, comma 2, c.p.c.), si verifica - anche in relazione al principio di causalità - nelle ipotesi in cui vi è una pluralità di domande contrapposte, accolte o rigettate e che siano state cumulate nel medesimo processo fra le stesse parti, ovvero venga accolta parzialmente l'unica domanda proposta, sia essa articolata in un unico capo o in più capi, dei quali siano stati accolti uno o alcuni e rigettati gli altri").

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

1. in parziale riforma della sentenza appellata, condanna [REDACTED] alla restituzione, in favore di [REDACTED] della somma di € 2.500,00, oltre interessi legali;
2. dichiara interamente compensate tra le parti le spese del giudizio.

Milano 1 febbraio 2019.

Il Giudice

Dott.ssa Francesca Savignano