

---

Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Tiziana CARADONIO (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Paolo DI MARZIO (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPAIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio URICCHIO (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio VALITUTTI (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

---

## **Domanda di risarcimento danni "subiti e subendi", no a formule vuote e stereotipate: nessun obbligo di provvedere se i pregiudizi non sono descritti concretamente**

*Va confermato il principio per cui chi domanda in giudizio il risarcimento del danno ha l'onere di descrivere in modo concreto i pregiudizi dei quali chiede il ristoro, senza limitarsi a formule vuote e stereotipe come la richiesta di risarcimento dei danni subiti e subendi. Domande di questo tipo, quando non ne sia dichiarata la nullità ex [art. 164 del c.p.c.](#), non fanno sorgere in capo al giudice alcun obbligo di provvedere in merito al risarcimento dei danni che fossero descritti concretamente solo in corso di causa.*

NDR: per tale principio si veda Cass 72 13328/2015.

### **Tribunale di Roma, sentenza del 4.10.2017**

*...omissis...*

Rilevato che, con ricorso ex art 702 bis, c.p.c., xxxxxxx liquidazione (di seguito per brevità "xxxxx ha dedotto che:

a) xxxx euro 3.148,00, giusta fattura n 6 del 472/2015";

b) xxxx non ha mai versato il dovuto a titolo di oneri accessori, dovuto pari, alla data del 12/5/2016, ad euro 41.047,68, "giusta fatture che si allegano"; che la Società ha chiesto la condanna della controparte al pagamento della somma di euro 44.195,68, oltre interessi legali dalla data di emissione delle singole fatture;

rilevato che, nel costituirsi, xxxxxx (di seguito anche semplicemente "la conduttrice") ha eccepito l'inammissibilità della domanda introdotta con rito sommario di cognizione, e negato i contestati ritardi, nonché:

i) dedotto che il locale le è stato consegnato con un mese e mezzo di ritardo, sicché ha diritto al pagamento dell'importo di euro 12.750,00, oltre iva corrispondente ad una mensilità e mezzo;

ii) con riferimento agli oneri accessori, negato la legittimazione in capo a controparte e la fondatezza della domanda per l'inesistenza del condominio, nonché affermato la estrema genericità della richiesta e contestato di aver mai fruito delle asserite prestazioni di cui alle fatture, documenti questi non costituenti prova;

iii) lamentato di essere stata privata, a far data dal marzo 2015, del godimento dell'area parcheggio, ciò che ha determinato una contrazione dei guadagni, arrecandole un danno quantificabile in euro 35.000,00;

che la Società ha chiesto che il Tribunale intestato dichiari improcedibile la domanda e, in caso contrario, rigetti le avverse domande e condanni la controparte al risarcimento di tutti i danni subiti e quantificati in euro 12.750,00, oltre iva e interessi di mora ex dlgs 231/02, dal 1/6/13 al saldo, e in euro 35.000,00, oltre interessi di mora ex dlgs 231/02 dal fatto al saldo, disponendo, nel caso di riconoscimento delle ragioni avverse, la compensazione degli opposti crediti;

rilevato che è stato disposto il mutamento del rito da sommario di cognizione in speciale locatizio, ai sensi dell'art 4, dlgs 150/2011, ciò che ha comportato l'assegnazione di un termine perentorio per l'integrazione degli atti difensivi;

rilevato che, per quanto sopra, deve ritenersi superata l'eccezione di improcedibilità della domanda;

rilevato, quanto all'eccezione sollevata dalla resistente all'udienza del 28/9/17 (cfr Verbale), che deve ritenersi assolta la condizione di procedibilità anche con riferimento alle domande della ricorrente, dal momento che, attivandosi, la resistente ha portato in mediazione tutte le questioni che si dibattono nell'odierna sede e quindi non solo le questioni che formano oggetto delle domande riconvenzionali ma anche quelle sottese alle pretese avverse; che la mancata partecipazione della ricorrente viene quindi in considerazione per le conseguenze di cui al comma 4 bis, art 8, d.lgs 28/2010;

rilevato che occorre quindi procedere all'esame delle domande della ricorrente; che, innanzitutto, va segnalato che il ritardo nel pagamento, protratto di oltre 10 giorni dalla scadenza convenzionalmente fissata per il giorno 5 del mese (cfr artt 3 e 4), viene contestato con riferimento ai canoni di dicembre 2013 e aprile, luglio e ottobre 2014; che va premesso che l'estinzione dell'obbligazione si verifica al momento della riscossione del titolo (cfr Cass 369/00), caso di pagamento con assegno bancario, e al momento dell'accredito in conto corrente, nel caso di pagamento a mezzo bonifico (cfr Cass su 12210/90);

che, tanto premesso e considerato che la conduttrice ha pagato le mensilità di dicembre 2013 e aprile 2014 con assegno bancario e quella di luglio 2014 con bonifico bancario, l'estinzione del debito, per quanto si ricava dalla documentazione di parte ricorrente (cfr docc 3, 4 e 5), va ancorata rispettivamente al 19/12/13 (cfr doc 3), al 24/4/14 (cfr doc 4) e al 16/7/14 (cfr doc 5), risultando pertanto successiva all'indicato termine del giorno 15 del mese; che il pagamento della mensilità di ottobre 2014 è stato effettuato, quanto ad euro 10.000,00, con bonifico e, quanto ad euro 370,00, con contanti, sicché l'effetto estintivo, da ricollegarsi al momento in cui la locatrice ha avuto la disponibilità delle somme, deve farsi risalire, in base alla documentazione prodotta dalla ricorrente (cfr doc 6), al 14/10/14, data dell'accredito in conto corrente, e al 16/10/14, data della consegna del denaro; che, correttamente, dunque, *Omissis* ha azionato la penale contrattuale, dovendosi segnalare che la

conduttrice non può invocare "l'efficacia liberatoria del pagamento del canone con assegno bancario se accettato dal locatore/creditore" (cfr memoria di costituzione, pagg. 4 e 5) in luogo del contrattualmente previsto bonifico bancario, onde scongiurare l'applicazione della penale (cfr memoria pag 5);

che, invero, la contestazione della locatrice non afferisce all'utilizzazione di una modalità di pagamento diversa da quella pattuita, essendo in discussione la collocazione cronologica dell'effetto estintivo del pagamento ai fini dell'applicazione della penale; che, tanto premesso e considerata l'assenza di contestazioni circa l'entità della somma richiesta per il titolo in esame, la resistente va condannata al pagamento della somma di euro 3148,00, oltre interessi legali dalla domanda;

rilevato che, a sostegno della domanda di pagamento della somma di euro 41.047,68, xxxxxxxxnvoca l'art 12 del contratto, ai sensi del quale "parte conduttrice sosterrà le spese di condominio a lei spettanti secondo la normativa vigente" e rimanda per la quantificazione del dovuto alle fatture depositate (cfr all 7); che, ciò posto ed a prescindere da ogni altra considerazione, nulla può essere accordato per il titolo che interessa, dal momento che la ricorrente non ha fornito, nonostante le avverse contestazioni sul punto (cfr memoria di costituzione pagg 6 e 7), elementi per la verifica della congruità dell'addebito di somme a titolo di rimborso di spese asseritamente sostenute per illuminazione, guardiania e pulizia relative a spazi comuni; che va segnalato, in proposito, che, proprio perchè trattasi di rimborso di spese anticipate per conto dell'effettivo fruitore, la ricorrente avrebbe dovuto dare conto della spesa complessivamente sostenuta e del criterio di determinazione della quota spettante alla controparte; che nessuna visibilità ha fornito la ricorrente su tali aspetti, dovendosi segnalare l'inidoneità di documenti di formazione unilaterale, quali sono le fatture, tanto a dare dimostrazione dell'effettuazione in concreto dei servizi in questione e del relativo onere economico complessivo, quanto a dar conto del criterio di determinazione della quota di addebito; che, conclusivamente, la domanda va respinta, non avendo parte ricorrente assolto all'onere probatorio spettante;

rilevato, quanto alla questione di cui al punto i) che precede, la conduttrice lamenta che il locale le è stato consegnato a distanza di un mese e mezzo dalla data indicata in contratto - 1/6/13- e chiede il pagamento dell'importo corrispondente ad una mensilità e mezza; che la domanda va respinta, sul presupposto che la conduttrice non ha versato corrispettivi dal 1 giugno al 31 ottobre 2013, essendole stata accordata la "disponibilità gratuita dell'immobile" (cfr art 3 contratto), e non allega il danno in tesi connesso al ritardo nella consegna; che, in effetti, il mancato assolvimento dell'onere assertivo non consente alla controparte di prendere posizione e al Giudice di delibare la domanda, ciò che non può che comportare la reiezione della pretesa risarcitoria ("chi domanda in giudizio il risarcimento del danno ha l'onere di descrivere in modo concreto i pregiudizi dei quali chiede il ristoro, senza limitarsi a formule vuote e stereotipe come la richiesta di risarcimento dei danni subiti e subendi. Domande di questo tipo, quando non ne sia dichiarata la nullità ex art. 164 del c.p.c., non fanno sorgere in capo al giudice alcun obbligo di provvedere in merito al risarcimento dei danni che fossero descritti concretamente solo in corso di causa" (così Cass 72 13328/2015);

rilevato che, con riferimento al chiesto risarcimento del danno connesso alla "contrazione dei guadagni e parziale godimento del bene locato" (cfr memoria costitutiva), la conduttrice lamenta esserle preclusa la fruizione della "area identificata nella planimetria allegata alla DIA in cd zona parcheggio mq 322 ... di esclusiva pertinenza del ristorante gestito dall'esponente), in quanto prevista sia contrattualmente -art 19- che dalla DIA per cambio di destinazione d'uso del locale" (cfr memoria di costituzione pagg 9 e 10); che, al riguardo, va segnalato che:

A) oggetto della locazione, ex art 1 del contratto (cfr doc 2), è una porzione di mq 830 del fabbricato industriale di maggior consistenza, associata al "ballatoio antistante l'ingresso del locale suddetto sotto la tettoia";

B) la porzione locata, così come descritta, è raffigurata nella "allegata planimetria" sottoscritta dalle parti (cfr art 1);

C) l'art 19, citato dalla conduttrice, chiarisce che "gli spazi dei parcheggi sono in comune con gli altri avventori" e contiene l'impegno della locatrice a metterne a disposizione in misura "necessaria secondo quanto richiesto dalle norme tecniche comunali";

D) la DIA, a prescindere da ogni altra considerazione, non concorre ad integrare il contenuto dei patti contrattuali; che ne consegue il rigetto della pretesa risarcitoria, dal momento che il relativo presupposto -locazione di un'area di parcheggio ad uso esclusivo - è smentita dal tenore degli accordi intercorsi, sicchè non v'ha luogo a riduzione di canone in considerazione del lamentato parziale godimento della res, né a ristoro della perdita economica connessa alla "riduzione degli autoveicoli che possono accedere" (cfr memoria pag 10), danno peraltro non determinato e nemmeno determinabile in assenza di documentazione attestante la capacità reddituale dell'azienda gestita nell'immobile;

rilevato che, avuto riguardo alla proporzionale reciproca soccombenza (accoglimento parziale della domanda xxxxxx rigetto delle riconvenzionali), le spese di lite vanno dichiarate compensate per 1/2 e poste per il residuo 1/2 a carico della resistente; che la relativa liquidazione segue come da dispositivo, secondo criteri e tariffe di cui al dm Giustizia n 55/2014;

ritenuto congruo per il deposito della sentenza il termine di gg. 10.

pqm

Definitivamente pronunciando sulla causa n 38346/16 rg, così provvede: condanna la resistente al pagamento della somma di euro 3148,00, oltre interessi legali a decorrere dalla domanda; rigetta nel resto la domanda della ricorrente e respinge le domande riconvenzionali; dichiara compensate per 1/2 le spese di lite che pone, per il residuo 1/2, a carico xxxxx e liquida, in favore della parte ricorrente, in euro 72,75 per esborsi e in euro 1.500,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario (15%), Iva e Cpa come per legge; ne dispone la distrazione a favore dell'Avvto Gixxxi, dichiaratosi antistatario; visto l'art 8, comma 4 bis, dlgs 28/2010, condanna la ricorrente a versare all'entrata del bilancio dello Stato l'importo di euro 259,00; fissa in 10 giorni il termine per il deposito della sentenza.