



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Marco Manunta ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 15780/2014 R.G. promossa da:

**C..A.** (C.F. ) con il patrocinio dell'avv. S. L.,

con elezione di domicilio in VIA -----, ----- presso l'avvocato suddetto

**ATTRICE**

contro

**COND. VIA A.** (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. C.

D. con elezione di domicilio in VIA , MILANO presso lo studio  
dell'avvocato suddetto

**CONVENUTO**

**OGGETTO:** risarcimento danni.

**CONCLUSIONI:** come da fogli depositati telematicamente.

Visti gli atti il G.U.,

*ritenuto in fatto che:*

- C. A.a ha chiesto accertarsi l'invalidità del contratto di locazione dalla stessa concluso con il Condominio di via A. Milano, in quanto estortole con minaccia di un danno grave e ingiusto;
- l'attrice ha esposto di essere stata assunta come custode dello stabile condominiale di via Aleardi nell'anno 2000 e di aver svolto tali mansioni fino al 2006, quando subentrava nell'attività di custode il proprio marito, che prestava, poi, servizio fino al 2013; ha aggiunto che all'atto della propria assunzione era stato concordato verbalmente che le sarebbe stato concesso l'uso gratuito dell'appartamento posto di fronte alla portineria; peraltro, successivamente, il condominio aveva mutato le proprie intenzioni e aveva preteso la stipula di un contratto di locazione per l'alloggio suddetto, al canone mensile di € 600,00; lamenta di aver subito intimidazioni e, in particolare, la

minaccia del licenziamento ove non avesse aderito alla sottoscrizione del contratto di locazione suddetto;

- l'attrice ha chiesto, quindi, previo annullamento del contratto di locazione, la condanna della controparte alla restituzione di tutti i canoni pagati per un ammontare di € 41.250,00 e il risarcimento dei danni, sia per la minaccia subita ai fini della conclusione e alla continuazione del contratto di locazione, sia per il continuo disturbo che avrebbe subito ad opera dei condomini con continue e inopportune richieste di favori o di intervento per le più disparate ragioni;
- la parte convenuta ha contestato tutte le avverse domande, eccependo la prescrizione dell'azione di annullamento e, comunque, negando qualsiasi fondamento alle avverse pretese;
- dopo il deposito delle memorie ai sensi dell'art.183 c.p.c. la causa, ritenuta dal G.I. sufficientemente istruita, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni ed è stata, quindi, trattenuta in decisione;

***ritenuto in diritto che:***

- il contratto relativo al servizio di custode risulta stipulato per iscritto con la previsione di una prestazione (quella di custode) senza concessione di alloggio;
- pertanto, ai sensi dell'art.2722 c.c. non può essere ammessa la prova testimoniale per dimostrare la pattuizione verbale della concessione in uso dell'appartamento, poi, utilizzato dall'attrice per ben tredici anni (dal 2000 al 2013);
- la minaccia del licenziamento con cui l'attrice sarebbe stata costretta a sottoscrivere e a rispettare il contratto di locazione, oltre che del tutto inverosimile, soprattutto per la sua protrazione nel tempo, diviene irrilevante essendosi prescritta l'azione di annullamento del contratto (art.1442 c.c.);
- infatti, sebbene l'attrice deduca il perdurare della minaccia, non ha minimamente provato, né dedotto a prova, che le minacce di licenziamento siano state rivolte anche al marito, subentrato alla ~~condanna~~ nel servizio di custodia nel 2006;
- pertanto, deve ritenersi che, quanto meno nel 2006, la minaccia sia cessata, onde avrebbe potuto e dovuto essere proposta l'azione di annullamento che, invece, è stata proposta solo nel 2014;
- inoltre, nessuno dei capitoli di prova dedotti dall'attrice riporta la circostanza del perdurare della minaccia durante tutto il periodo della locazione: sul punto esistono più che altro le affermazioni della C. ma nessuna prova documentale e nessun capitolo di prova circostanziato, anche e soprattutto relativamente alle condizioni di tempo e luogo in cui i fatti lamentati si sarebbero verificati;
- le domande sono, quindi, del tutto infondate e devono essere rigettate;
- le spese di giudizio vanno poste a carico della parte soccombente e si liquidano come in dispositivo;

**PQM**

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

- 1) Rigetta tutte le domande dell'attrice.

- 2) Condanna l'attrice stessa a rifondere al Condominio convenuto le spese di giudizio, liquidate in € 3.800,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge.  
Milano 4 aprile 2017.

Il Giudice  
Dott. Marco Manunta

