

SENTENZA N.
N.15978/05 r.g.

SENT. N° 6607/08

REP. N° 5283/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato promossa

[REDACTED] DA
[REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Bruno Muciaccia, che lo
rappresenta e difende in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione di nuovo difensore

ATTORE

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Vittorio Tanzola, che la rappresenta e difende in
virtù di delega a margine della comparsa di risposta

CONVENUTA

Oggetto: azione inerente contratto di locazione

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti così concludevano:

LM

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il sig. [REDACTED], premessa la sua qualità di conduttore di un immobile sito in [REDACTED] assunto in locazione in forza di contratto stipulato il 1° giugno 2000 con [REDACTED] ha convenuto nel presente giudizio la [REDACTED], in qualità di locatore subentrato ex art. 1602 c.c. nel rapporto contrattuale, esponendo che nel marzo 2004 la locatrice aveva unilateralmente effettuato il distacco dell'erogazione delle energia elettrica dall'appartamento locato, rendendolo non fruibile. Sottolineando che la situazione era ancora immutata alla data di instaurazione della causa, l'attore ha concluso per la condanna della convenuta al risarcimento dei danni, quantificati in € 5.000,00, o nel diverso importo che sarebbe risultato provato all'esito dell'istruttoria. Costituendosi in giudizio la convenuta ha illustrato che il [REDACTED] era reso integralmente moroso nel pagamento di canoni e spese, nonché nel rimborso delle spese per l'utenza elettrica direttamente intestata alla locatrice sin dal gennaio 2004, tanto che nel maggio successivo l'esponente aveva intimato sfratto per morosità, a seguito di concessione di termine di grazia non ottemperato dal conduttore, il Tribunale di Milano con ordinanza del 22 ottobre 2004 aveva convalidato lo sfratto. La convenuta ha sottolineato inoltre di aver sospeso l'erogazione della corrente elettrica nell'aprile 2004 a seguito di diffida scritta di pagamento rivolta al conduttore sin dal gennaio precedente; ha rilevato l'estraneità della vicenda al rapporto locatizio, dovendo inquadrarsi la fattispecie in un autonomo contratto di somministrazione; ha dunque concluso per il rigetto di ogni pretesa e, in via riconvenzionale, ha chiesto la condanna del conduttore al pagamento di tutti i corrispettivi non versati sino alla data di esecuzione forzata, pari a € 14.895,86 oltre accessori. Senza svolgimento di istruttoria orale, la causa era successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni riportate in epigrafe, dopo il deposito della comparsa conclusionale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' documentalmente confermato che il contratto inter partes si è risolto per effetto della convalida di sfratto per morosità pronunciata dal Tribunale di Milano; né risulta in alcun modo che il convenuto abbia provveduto, anche in epoca successiva, all'estinzione del debito maturato a titolo di canoni ed oneri di gestione.

Dato tale contesto, deve invero osservarsi che è inesatto ritenere che tra le parti il rimborso delle spese per erogazione dell'energia elettrica possa configurarsi come autonomo contratto di somministrazione, tale figura contrattuale essendo piuttosto quella che lega la locatrice con la società erogatrice del servizio. Le spese per l'utenza debbono ritenersi regolate non dissimilmente da quanto avviene per il rimborso degli oneri di gestione relativi alle parti comuni dell'edificio,

Uff

secondo un sistema di rimborso alla locatrice da parte del conduttore e fruitore dell'immobile. Deve dunque ritenersi che, pur preceduta da più che legittime diffide ad adempiere, la scelta della locatrice di sospendere l'erogazione dell'energia elettrica a fronte del mancato rimborso delle spese non possa considerarsi conforme al canone di buona fede nell'esecuzione del contratto previsto dall'art. 1375 c.c.. Nel caso di specie, peraltro, tale iniziativa si iscrive in un già evidente grave inadempimento della parte conduttrice, mantenuto anche successivamente e confermato dalla convalida dello sfratto. Non deve, con ogni evidenza, porsi in discussione l'efficacia di giudicato dispiegata da tale ordinanza, la cui efficacia è da equipararsi a quella di una sentenza di risoluzione per inadempimento del conduttore; la condotta della locatrice, in quanto sensibilmente impeditiva di un pieno godimento dell'immobile viene dunque in considerazione solo quale ragione di parziale giustificazione del mancato pagamento dei corrispettivi contrattuali. La determinazione concreta dell'incidenza di tale evento va operata prendendo atto del fatto che il conduttore non ha ritenuto di indicare precisamente la data a partire dalla quale l'erogazione dell'energia sarebbe stata sospesa; l'epoca di riferimento viene dunque individuata dal Tribunale sulla base di quanto affermato dalla locatrice stessa, che la colloca alla metà di aprile 2004. In relazione all'arco temporale che separa tale momento da quello della convalida dello sfratto il mancato pagamento dei corrispettivi e degli oneri di gestione appare giustificato; mentre ciò non può più dirsi per il tempo successivo all'emissione dell'ordinanza, essendo il titolo contrattuale venuto meno ed il conduttore tenuto al rilascio dell'immobile. Se dunque trova giuridica legittimazione ex art. 1460 c.c., entro tali limiti, il predetto mancato pagamento, deve osservarsi che non è stata introdotta alcuna prova dell'esistenza di danni ulteriori che il conduttore abbia subito in conseguenza della situazione anzi descritta. La domanda risarcitoria proposta dall'attore viene pertanto rigettata.

La domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta deve essere accolta con esclusione del periodo semestrale che intercorre tra la sospensione dell'energia elettrica e la pronuncia di convalida; periodo in relazione al quale i corrispettivi vengono determinati in € 5.344,00. L'attore viene dunque condannato al pagamento di € 9.551,00 oltre interessi legali dalle scadenze contrattuali al saldo. Viene rigettata la domanda di rivalutazione del credito, in mancanza di concreta prova di un danno eccedente la misura degli interessi legali di mora.

In forza della parziale reciproca soccombenza le spese sono poste a carico dell'attore previa compensazione nella misura di un terzo, e conseguentemente liquidate in € 113,00 per spese, € 979,00 per diritti, € 1.300,00 per onorari, oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La sentenza è esecutiva per legge.

PQM

CG

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) Rigetta le domande proposte dall'attore;
- 2) In parziale accoglimento della domanda riconvenzionale, condanna l'attore al pagamento in favore della società convenuta dell'importo di € 9.551,00 oltre interessi legali dalle singole scadenze contrattuali al saldo;
- 3) condanna l'attore alla rifusione delle spese di lite sostenute dalla convenuta, previa compensazione nella misura di un terzo, conseguentemente liquidate in € 113,00 per spese, € 979,00 per diritti, € 1.300,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

Così deciso in Milano, il 20 maggio 2008.

Il giudice est.

