

N. Sent. Cont.
N. 87183/05 R.G.

SENT. N° 7099/08
REP. N° 5650/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott. Caterina Macchi, ex art. 429 c.p.c.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED]
rappresentati e difesa dall'avv. Vincenzo Bongiorno per delega a margine del ricorso

- ATTORI -

CONTRO

CA [REDACTED]
[REDACTED]
Rappresentati e difesi dagli avv. Alessandro Colombo e Daniela Trovato in virtù di delega in calce ai ricorsi notificati

- CONVENUTI -

Oggetto: azione inerente contratto di locazione-risarcimento danni

Conclusioni:

CA

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I signori [redacted] premesse le rispettive qualità di usufruttuario e nudo proprietario di un immobile sito in Milano, [redacted] locato ad uso abitativo a [redacted] con contratto stipulato da [redacted] il 28 ottobre 2003; premesso altresì di aver più volte sollecitato il pagamento dei corrispettivi contrattuali a partire dal gennaio 2005, ottenendo soltanto ricognizioni di debito e promesse di pagamento dalla signora [redacted] madre del conduttore; illustrato di aver citato il [redacted] per la convalida di sfratto per morosità e di aver ricevuto la consegna delle chiavi il 7 luglio 2005 nel corso dell'udienza di comparizione; illustrato altresì di aver successivamente verificato che l'immobile era stato rilasciato in condizioni gravemente deteriorate, hanno convenuto nel presente giudizio il conduttore e la [redacted] chiedendo: il solo [redacted] la condanna dei convenuti in solido al pagamento dei canoni e degli oneri condominiali maturati sino al rilascio, quantificati in € 5.866,04; entrambi gli attori, la condanna del solo [redacted] al risarcimento di tutti i danni, esposti in € 5.606,60 già detratto il deposito cauzionale da trattarsi in parziale compensazione e pari a € 2.100,00; oltre l'ulteriore danno correlato all'impossibilità di locare nuovamente l'immobile attesa la necessità di ripristino. Gli esponenti hanno ulteriormente precisato che [redacted] aveva ottenuto ordinanza di sequestro conservativo fino a concorrenza di € 4.000,00 nei confronti della [redacted] e di € 8.000,00 nei confronti del [redacted] ed hanno dichiarato che [redacted] aveva già provveduto a versare la somma di € 4.000,00, da scomputarsi in sede di pronuncia di condanna.

I convenuti si sono regolarmente costituiti; eccepita preliminarmente la carenza di legittimazione passiva della [redacted] e di legittimazione attiva del nudo proprietario, hanno illustrato che il credito per canoni e oneri arretrati doveva ritenersi già estinto a mezzo del pagamento di € 4.000,00 effettuato dalla [redacted] e dalla parziale imputazione della cauzione per l'eccedenza; hanno inoltre contestato le domande risarcitorie esponendo che al momento della stipulazione l'immobile versava in condizioni di marcato degrado. In via riconvenzionale hanno chiesto sia la restituzione della residua cauzione quantificando la domanda in € 233,96 sia la condanna ex art. 96 c.p.c. della controparte. Disposta CTU in sede di accertamento tecnico preventivo in corso di causa, assunte prove orali, la causa è stata discussa e decisa all'udienza del giorno 29 maggio 2008, con lettura immediata del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Le eccezioni preliminari.

La contestazione della legittimazione attiva del ricorrente [redacted] deve essere disattesa. Sottolineato che questi non agisce per il recupero del credito traente titolo dal contratto di locazione, deve considerarsi che la titolarità della nuda proprietà sull'immobile lo abilita ad

agire per la tutela del diritto dominicale ed il conseguente risarcimento dei danni che si affermano arrecati all'immobile; in forza di tale titolo egli dunque può proporre domanda risarcitoria in via solidale con colui che vanta la qualità di locatore e di usufruttuario.

Del pari deve essere respinta la contestazione che investe la legittimazione passiva della [redacted] comprovata dalla dichiarazione del 25 febbraio 2005 - doc. 9 ricorrenti - con la quale la stessa si è impegnata a saldare il dovuto per i corrispettivi contrattuali maturati prima di tale data. Il positivo riconoscimento della legittimazione passiva non coincide nè va confuso, con ogni evidenza, con la certa affermazione della sussistenza di una residua obbligazione a carico della convenuta, tema che costituisce oggetto del giudizio.

2) Il credito per corrispettivi contrattuali non versati.

Non sussistono contestazioni circa l'arco temporale in cui da parte del conduttore è mancato il pagamento di canoni e spese, né è discusso il complessivo ammontare del debito. Atteso l'avvenuto pagamento da parte della [redacted] di € 4.000,00 il Tribunale accerta in € 1.866,04 in linea capitale il residuo debito gravante sul solo convenuto [redacted] non sussistendo evidenza documentale dell'avvenuta assunzione da parte della [redacted] anche dell'obbligazione relativa ai corrispettivi maturati dopo il febbraio 2005. Su tale importo, che il [redacted] condannato a pagare a [redacted] sono dovuti gli interessi legali dalla data del 12 dicembre 2005 al saldo.

3) Le domande risarcitorie.

Dall'analisi della relazione peritale nonché delle fotografie ad essa allegate e dall'esame delle deposizioni rese dai testi [redacted], si ricava indubbiamente che quando l'appartamento è stato rilasciato non sono stati asportati numerosi beni di consumo e rifiuti - ampiamente visibili nelle fotografie - che con certezza il conduttore aveva l'obbligo di eliminare. Il CTU ha altresì constatato l'esistenza di danni parzialmente riconducibili a normale usura, che attengono a beni e arredi che certamente non erano nuovi al momento della stipulazione del contratto (ad esempio cuscini e materassi); è stata per altro verso riscontrata la presenza di un lampadario staccato dal plafone e di svariate ante di armadi smontate o divelte e a tale riguardo appare opportuno rilevare che, se non vi è dubbio circa il fatto che non si trattava di arredi nuovi, incombeva sul conduttore in quanto attività di ordinaria manutenzione l'obbligo di provvedere a rimontare tali suppellettili prima del rilascio; del pari risulta incompatibile con l'obbligo di diligenza del conduttore l'incuria che caratterizza le condizioni del locale bagno. Il tribunale ritiene che, in forza delle risultanze della CTU e considerati gli elementi illustrati dai testi, l'immobile sia stato consegnato al conduttore senza preventiva imbiancatura (circostanza peraltro del tutto rientrante nelle normali prassi contrattuali) ed in condizioni di media conservazione (non pare verosimile, ad esempio, che il parquet fosse in perfette condizioni al

UN

momento della stipulazione, presentando segni di usura ricollegabili al decorso di un tempo decisamente eccedente la durata del contratto di locazione qui in discussione). In forza di tali elementi il Tribunale liquida il danno risarcibile in € 2.000,00 in moneta attuale e già ricompresi gli interessi di mora maturati sino alla data della presente sentenza. A tale importo deve aggiungersi quello a ristoro dell'impossibilità di locare a terzi l'immobile a causa delle condizioni in cui esso è stato rilasciato. Tenuto conto della complessiva situazione di fatto come dianzi descritta, e quindi dell'incidenza delle incombenze manutentive proprie della parte locatrice sui tempi di ripristino dell'utilizzabilità del bene, il Tribunale accerta in € 1.000,00 in moneta attuale e compresi gli interessi ad oggi maturati il danno derivante dall'impossibilità di rimettere prontamente sul mercato l'immobile.

Il convenuto [redacted] dunque tenuto al risarcimento dei danni quantificati in complessivi € 3.000,00: da tale importo deve essere detratta la cauzione, maggiorata degli interessi legali ad oggi maturati (2.100+247,04). Il convenuto viene conseguentemente condannato al pagamento di € 652,96 oltre interessi legali dalla data della presente sentenza al saldo.

La domanda riconvenzionale di restituzione dell'eccedenza della cauzione rispetto alle residue obbligazioni del convenuto viene conseguentemente rigettata in quanto infondata. Deve palesemente respingersi la domanda proposta ex art. 96 c.p.c. dai convenuti, atteso l'accertamento della loro soccombenza nei limiti descritti nella presente motivazione.

In considerazione del non integrale accoglimento delle domande proposte dai ricorrenti, le spese di CTU vengono definitivamente poste a carico solidale delle parti.

Le spese di lite tra [redacted] vengono integralmente compensate [redacted] [redacted] viene condannato alla rifusione delle spese sostenute dagli attori in solido previa compensazione nella misura di un terzo e per l'effetto liquidate in € 95,00 per spese, € 540,00 per diritti, € 1.070,00 per onorari, oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] dell'importo di € 1.866,04 oltre interessi legali dal 12 dicembre 2005 al saldo;
- 2) condanna [redacted] al pagamento in favore degli attori in solido dell'importo di € 652,96 oltre interessi legali dalla data della presente sentenza al saldo;
- 3) pone definitivamente a carico solidale delle parti le spese di CTU;

187

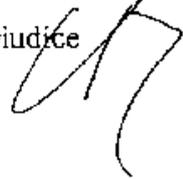
4) rigetta ogni altra domanda;

5) compensa integralmente le spese di lite tra [REDACTED]

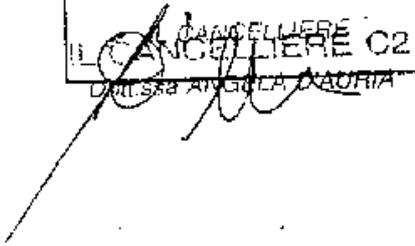
6) condanna il convenuto [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite sostenute dagli attori in solido previa compensazione nella misura di un terzo, per l'effetto liquidate in € 95,00 per spese, € 540,00 per diritti, € 1.70,00 per onorari, oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;

7) sentenza esecutiva.

Milano, 29 maggio 2008.

Il Giudice


TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
29 MAG. 2008
CANCELLIERE
CANCELLIERE C2
DOTT.SSA ANGELA LAURIA



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, / 3 GIU. 2008



[Handwritten signature]

