



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis C.p.c. la [REDACTED] proprietaria dell'immobile sito in [REDACTED] via [REDACTED] concesso in locazione ha convenuto in giudizio [REDACTED]

[REDACTED] conduttrice, deducendo che la convenuta aveva rilasciato l'immobile al termine della locazione in cattivo stato di manutenzione e chiedendo il risarcimento dei danni subiti dall'immobile a causa di perdite e di infiltrazioni d'acqua nella misura indicata in ricorso.

Si costituiva in giudizio la convenuta con memoria di resistenza nella quale svolgeva domanda riconvenzionale diretta all'accertamento della soggezione del contratto de quo alla L. 392/78 con conseguente condanna della convenuta alla restituzione delle somme versate in eccesso.

Esperito con esito negativo il tentativo di conciliazione la causa veniva istruita e quindi discussa e decisa all'odierna udienza con sentenza definitiva basata sui seguenti

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Sulla domanda principale:

Non vi è dubbio che vi furono dei danni da perdite di acqua e infiltrazioni nell'immobile locato.

La circostanza è stata ammessa pacificamente dal convenuto il

  
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - N° 62728/2001 2  
R.G.



quale ha dichiarato di aver fatto fare dei lavori ad un certo [REDACTED]  
La teste [REDACTED] mediatrice immobiliare che aveva messo in  
contatto il locatore con la società conduttrice, ha sul punto  
dichiarato che l'immobile all'inizio della locazione era stato  
interamente ristrutturato e arredato con mobili nuovi fatti su  
misura.

Al termine della locazione ha dichiarato di averlo visto con "il  
parquet sollevato e lo stucco del bagno fiorito".

Inoltre ha dichiarato di aver constatato danni ai divani, al  
frigorifero e all'impianto di allarme che invece, all'inizio della  
locazione era funzionante.

Risulta pure provato che il conduttore abbia fatto intervenire un  
operaio di sua fiducia, il teste [REDACTED] il quale tuttavia ha ammesso  
di aver limitato il suo intervento a delle stuccature e riparazioni  
dello zoccolino e di non aver potuto sistemare altre perdite nel  
muro in mancanza del permesso del proprietario.

Tali riparazioni poi risultano essere state effettuate a cura e spese  
della proprietà dal teste [REDACTED]

La domanda appare dunque fondata e meritevole di accoglimento  
che per tali lavori ha corrisposto la somma di Lire [REDACTED] pari  
a € [REDACTED].

Nulla invece risulta dovuto per ritinteggiatura e pulitura  
dell'immobile e dei suoi arredi non risultando né l'obbligo  
contrattuale di restituire l'immobile ripulito e tinteggiato, né

un'usura eccedente la normalità tenuto conto della durata della locazione.

Risulta inoltre per tabulas e non è contestato il pagamento da parte della locatrice di una bolletta [redacted] per Lire [redacted] pari a € [redacted]

La convenuta va dunque condannata al pagamento della somme di Lire [redacted] pari a € [redacted] dedotta la somma di Lire [redacted] pari a € [redacted] oltre interessi (pari a € [redacted]) a suo tempo versata a titolo di deposito cauzionale.

A ciò si deve aggiungere la condanna di [redacted] al pagamento dell'ultimo trimestre di canoni oltre all'indennità di occupazione dell'immobile protrattasi per una settimana, pagamenti pacificamente ammessi dalla conduttrice come dovuti, per un totale di Lire [redacted] pari a € [redacted]

Sulla domanda riconvenzionale:

Sembra pacifico tra le parti che all'inizio del contratto alla proprietà era stato riferito che l'immobile serviva per uso transitorio.

Sembra inoltre doversi ritenere, dalle dichiarazioni della teste [redacted] che l'immobile serviva alla società per ragioni di lavoro avendo contatti con la società "[redacted]".

La teste ha inoltre precisato di non sapere chi di fatto abbia abitato l'immobile.

Per quanto il figlio del legale rappresentante della convenuta, che



ha poi di fatto abitato l'immobile, non sia mai stato né dipendente né socio della conduttrice, non si può ritenere raggiunta la prova della conoscenza da parte della locatrice della necessità prima di studio e poi di lavoro di quest'ultimo soggetto, di fatto estraneo al contratto, con la conseguenza che se il contratto è stato stipulato in violazione alle norme della legge 392/78 tale violazione non sembra imputabile alla locatrice.

Del resto il legale rappresentante della società convenuta non risulta essere stato del tutto estraneo al rapporto locatizio avendo preso parte attivamente alla fase successiva alla cessazione del contratto sottoscrivendo la corrispondenza allegata non in qualità di estraneo ignaro dei fatti, ma appunto quale parte contraente.

La domanda riconvenzionale dunque diretta ad accertare la simulazione e la conseguente domanda di restituzione va respinta.

Accessori del credito come per legge.

Spese di lite, liquidate come da dispositivo, a carico del convenuto soccombente.

Sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, condanna [REDACTED] a pagare a [REDACTED] la somma di € [REDACTED] oltre interessi dal dovuto al saldo da cui va dedotta la somma di € [REDACTED] oltre interessi a suo tempo versata a titolo di cauzione.

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - N° 62728/2001 5  
R.G.



Condanna la convenuta alla rifusione delle spese di lite che  
liquida in € [REDACTED] oltre oneri.

Dichiara la sentenza provvisoriamente esecutiva.

Milano, 10.10.05

Il giudice

Dott. M. Gabriella Mennuni

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
12 OTT 2005  
IL CANCELLIERE  
IL CANCELLIERE/CE  
Dott.ssa ANGELA D'AMFRÀ

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - N° 62728/2001 6

R.G.