

SENT. N° 3915/04  
REP. N° 6264/04

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

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. Rg. 83787/04 + 14643/05

Promossa da:

**[REDACTED]** elettivamente domiciliati presso l'ATAP  
in viale Premuda 10, Milano, rappresentati e difesi dall'avv. F. Quadri

Ricorrenti

Contro

**[REDACTED]** elettivamente domiciliata in  
Milano, via Palermo 1 presso lo studio dell'avv. Vincenzo Gallinoni

Resistente



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 21.12.2004 [REDACTED]

[REDACTED] esponevano di condurre in locazione due distinti appartamenti, siti in [REDACTED] nello stabile di proprietà dell'[REDACTED] che verso la fine del dicembre 2003 la proprietà aveva iniziato delle opere di recupero dei sottotetti, che nel corso dei lavori si erano verificate copiose infiltrazioni d'acqua negli appartamenti da loro condotti in locazione, che avevano provocato un ridotto godimento degli immobili locati.

Per tali motivi chiedevano dichiararsi l'inadempimento di parte convenuta agli obblighi contrattuali assunti, con conseguente riduzione del canone di locazione dal dicembre 2003 fino al termine dei lavori.

Parte convenuta si costituiva in giudizio, eccependo di aver manifestato la sua immediata disponibilità alla sistemazione degli ambienti oggetto di infiltrazione e pertanto concludeva per il rigetto delle domande.

Con separato atto di citazione (causa iscritta al n. Rg. 14643/05) la [REDACTED] proponeva azione di sfratto per morosità nei confronti di [REDACTED] deducendo il mancato pagamento della somma di euro 11.625,52 a titolo di canoni di locazione e oneri accessori per il periodo quarto trimestre 2004/primo trimestre 2005.

Parte convenuta si opponeva all'intimazione per gli stessi motivi, già evidenziati nella causa n. Rg.83787/05.

Con ordinanza in data 23.2.2005 il giudice ordinava il rilascio dell'immobile in oggetto e disponeva il mutamento del rito ec art. 447 bis c.p.c.

Infine veniva disposta la riunione della presente causa a quella preventivamente adita per evidenti ragioni di connessione.

All'udienza del 26.3.2007 al termine della discussione orale il giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve dichiararsi cessata la materia del contendere circa la domanda di risarcimento del danno, formulata da [REDACTED] in quanto parte locatrice ha prodotto un atto di transazione della lite intercorsa con il convenuto.

Per quanto riguarda la domanda di risarcimento del danno e riduzione del canone locativo, formulata da [REDACTED] si osserva quanto segue.

Parte attrice non ha fornito alcuna prova circa l'ammontare dei danni asseritamente subiti alla stampante laser, all'apparecchiatura telefax e allo specchio d'epoca, danni che non sono stati quantificati neppure nell'atto introduttivo del giudizio.

Pertanto la domanda risarcitoria deve essere respinta, perché non provata.

Deve essere respinta anche la domanda di riduzione del canone locativo, in quanto dallo stesso tenore del ricorso emerge che le doglianze di parte attrice non sono inerenti a difetti strutturali dell'immobile locato, tali da giustificare il ricorso all'azione di cui all'art. 1578 c.c., bensì al dedotto inadempimento di parte locatrice all'obbligo di mantenimento della cosa locata in buono stato locativo, inadempimento cui può conseguire soltanto una domanda di manutenzione del contratto e non già di riduzione del canone di locazione.

Per tali motivi le domande svolte da S. [REDACTED] debbono essere respinte.

Sulle domande svolte da parte locatrice si osserva quanto segue.

Deve dichiararsi cessata la materia del contendere in punto "condanna al rilascio, in quanto è pacifico tra le parti (perché non contestato) che l'immobile è stato rilasciato in data 30.3.2005.

Merita senz'altro accoglimento la domanda di pagamento dei canoni maturati per il 4° trimestre 2004 e primo trimestre 2005 per l'importo di euro 11.625,52, in quanto il credito del locatore trova conferma nello stesso contratto di locazione, sottoscritto dalle parti.

Il pagamento degli interessi legali decorre dalle singole scadenze contrattuali al saldo.

Il pagamento delle spese processuali, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza di [REDACTED]

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Dato atto che § [redacted] ha rilasciato l'immobile in data 30.3.2005;

Dichiara cessata la materia del contendere in punto "rilascio dell'immobile";

Condanna [redacted] al pagamento dei canoni e delle spese, pari ad euro 11.625,52 oltre agli interessi legali dalle singole scadenze contrattuali al saldo;

Respinge le domande formulate da [redacted] nei confronti della

Dichiara cessata la materia del contendere nei rapporti tra [redacted]

[redacted] per intervenuta transazione della lite;

Condanna [redacted] al pagamento delle spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro 3.724,00 (euro 224,00 per spese, euro 2.000,00 per onorari, euro 1.500,00 per diritti) oltre iva e cpa.

Milano 26.3.2007

Il giudice unico

