

SENT. 51/07



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE DISTACCATA DI RHO

N. 3254/06

N. 1176 Proc

N. 2946 Rep

Il Tribunale ordinario di Milano - sezione distaccata di Rho - in
composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Anna
Bellesi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa n. 3254/2006 del ruolo generale, promossa

DA

A [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), difeso
dall'avv. Matteo Rezzonico, presso lo studio del quale, in Rho,
Largo Kennedy, 1, è elettivamente domiciliato, giusta delega a
margine dell'atto d'intimazione di sfratto per morosità e
contestuale citazione per la convalida

ATTORE

CONTRO

A [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), difesa
dall'avv. Antonio Macheda presso lo studio del quale, in Milano,
Via Podgora, 5, è elettivamente domiciliata, giusta delega a
margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTA

Oggetto: risoluzione contratto di locazione

Il tecnico di controparte - ma in tale caso le stesse sarebbero state presenti all'atto della stipula del contratto di locazione e conduttrice le avrebbe comunque accettate - oppure l'affioramento di tracce di muffa è imputabile unicamente alla mancanza di idonei ricambi d'aria nei locali, riconducibile alla stessa conduttrice. In nessuna delle due ipotesi è ravvisabile la responsabilità del locatore.

4) Ci si oppone in ogni caso - ove reiterata - all'istanza ex adverso di ammissione di C.T.U. medico - legale sul bambino della convenuta, del tutto irrilevante non essendo stata proposta alcuna delle domande previste dall'art. 1578, comma, 1 c.c. (risoluzione o riduzione del canone).

Subordinatamente: controparte non ha fornito la benché minima prova (neanche un certificato medico) dei presunti danni alla salute sofferti dal minore, connessi alla pretesa umidità.

Del resto, stante la limitata estensione delle lamentate anomalie (così come emerso dalla stessa perizia prodotta ex adverso) è assai poco verosimile che la salute del figlio della [redacted] possa averne risentito.

5) Stante l'inammissibilità della domanda risarcitoria ex adverso, ci si oppone anche all'ammissione di C.T.U. sullo stato dei luoghi.

P.Q.M.

Si rassegnano le seguenti conclusioni **ATTORRE**

nel merito: a) dichiarare risolto il contratto inter partes per morosità e per l'effetto confermare l'ordinanza di rilascio emessa in data 20.9.'06, con il termine per lo sloggio ivi indicato; b) respingere la domanda riconvenzionale ex adverso in quanto inammissibile e infondata in fatto e in diritto.



13

Svolgimento del processo

Con atto d'intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida, notificato in data 17.5.2006, [REDACTED] conveniva in giudizio A [REDACTED], esponendo di aver concesso in locazione alla stessa un immobile sito in Vittuone, Via Nino Bixio, 25, con contratto stipulato in data 14.7.2005, e che la conduttrice si era resa morosa nel pagamento dei canoni di locazione relativi ai mesi di gennaio, febbraio, marzo e aprile 2006, per un importo complessivo di € 2.200,00.

Chiedeva, pertanto, la convalida dello sfratto per morosità.

La convenuta si costituiva all'udienza fissata per la convalida e si opponeva alla stessa; rilevava di aver sospeso il pagamento dei canoni, trattenendo il relativo importo a titolo di acconto sul maggior danno patito, in quanto l'uso dell'abitazione era stato reso impossibile dalla presenza di vizi, quali tracce di umidità e problemi alla caldaia, prontamente denunciati al locatore il quale, tuttavia, non aveva provveduto alla loro eliminazione.

Chiedeva, pertanto, il rigetto dell'intimazione e, in via riconvenzionale, la condanna dell'attore al pagamento della somma di € 2.500,00.

Il giudice pronunciava ordinanza di rilascio dell'immobile, fissando, per il rilascio, il termine del 30.11.2006, e disponeva il mutamento del rito, ai sensi dell'art. 426 c.p.c., assegnando alle parti termine per il deposito di memorie integrative.

Depositate dalle parti le memorie integrative, all'udienza fissata ai sensi dell'art. 420 c.p.c., la causa veniva rinviata per la discussione.

In data odierna, la causa è stata discussa e decisa, come da
separato dispositivo pubblicamente letto.

Motivi della decisione

La domanda è fondata e va, pertanto, accolta.

È pacifico che i canoni locatizi oggetto dell'intimazione di sfratto
per morosità non sono stati pagati.

La conduttrice, infatti, asserisce di avere legittimamente sospeso
la propria prestazione, reagendo all'inadempimento della
controparte che non si è mai attivata per provvedere alle
riparazioni necessarie a rendere utilizzabile l'immobile dalla
stessa occupato.

La signora [REDACTED] dichiara, altresì, di aver trattenuto l'importo dei
canoni predetti, "a titolo di acconto sul maggior danno patito".

Tale danno, quantificato nella misura di € 2.500,00, viene dalla
conduttrice identificato nel costo delle opere dirette a eliminare i
vizi dell'immobile e a renderlo idoneo all'uso.

La signora [REDACTED] ha chiesto quindi l'assunzione di una c.t.u.
sull'immobile al fine di accertare i vizi presenti nello stesso e di
quantificare i costi delle opere necessarie alla loro eliminazione.

La stessa ha chiesto anche l'espletamento di una c.t.u. sulla
persona del proprio figlio [REDACTED] per quantificare i danni alla
salute allo stesso derivati dai vizi della cosa locata.

Quanto a quest'ultima domanda, si osserva che la convenuta non
ha inserito, fra le proprie conclusioni, una richiesta di risarcimento
di danni alla salute e che, comunque non vi è alcun principio di
prova che giustifichi l'assunzione della c.t.u. invocata.

Pertanto, in assenza di certificati medici e di altre prove che
dimostrino la sussistenza di problemi alla salute del bambino e la

1/3

loro riconducibilità alle condizioni dell'appartamento in cui egli vive, la c.t.u. assume un palese carattere esplorativo e non può essere ammessa, incombendo sulla parte tutti relativi oneri probatori. X

Relativamente alle doglianze attinenti ai vizi dell'immobile, dalla relazione del geometra [REDACTED], prodotta dalla signora [REDACTED] emerge che le macchie di umidità sono presenti sulle pareti della camera da letto matrimoniale e dell'adiacente ripostiglio.

Tali manifestazioni non hanno caratteristiche tali da rendere inutilizzabile il bene locato.

Del resto, la convenuta non ha mai asserito di non poter utilizzare l'immobile, lamentando esclusivamente la necessità di procedere a riparazioni che eliminino i vizi, in quanto il bambino è sempre ammalato.

Per tale ragione, considerata la morosità e rilevato che, secondo il disposto dell'art.5 della L.27.7.1978 n.392, l'accertato mancato pagamento dei canoni, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art.1455 c.c., va dichiarata la risoluzione del contratto di locazione stipulato tra le parti in data 14.7.2005, per inadempimento della conduttrice, previa conferma dell'ordinanza di rilascio pronunciata in data 20.9.2006, con la quale è stato disposto il rilascio dell'immobile entro il termine del 30.11.2006.

Va, inoltre, respinta la domanda riconvenzionale formulata dalla conduttrice.

Tale domanda, con la quale si chiede la condanna del sig. [REDACTED] al pagamento, in favore della convenuta, della somma di € 2.500,00, infatti, presuppone il permanere del rapporto

[Handwritten mark]

